



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

**PROSPECTO DEFINITIVO**

La información contenida en este Prospecto Definitivo se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones. La versión actualizada de este Prospecto Definitivo que incluya los citados cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (Internet) cualquiera de: la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., respectivamente, en las siguientes direcciones:

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

[www.gob/cnbv.mx](http://www.gob/cnbv.mx)

[www.ruba.com.mx](http://www.ruba.com.mx)

Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente Prospecto Definitivo en los términos anteriores, se hará del conocimiento del público a través del Emisnet (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) en su página electrónica de la red mundial (Internet):

<https://emisnet.bmv.com.mx/emisnet2/seguridad/login.do>

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

Los valores a que hace referencia este Prospecto Definitivo no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente documento Definitivo no constituye una oferta de venta de los valores descritos.



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

### PROSPECTO DE COLOCACIÓN

#### PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE

##### MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

DE HASTA \$2,000,000,000.00 M.N. (DOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)  
O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN

El Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto (el "**Programa**"), ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán coexistir una o varias Emisiones con características de colocación distintas para cada una de ellas; sin embargo, tendrán el carácter revolvente. El monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) o de descuento aplicable y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada emisión, serán acordadas por Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. ("**RUBA**" o la "**Emisora**", indistintamente), con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha emisión y se darán a conocer al momento de cada emisión a través del Aviso de Oferta Pública y el Suplemento respectivo.

#### CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

<b>Emisora:</b>	Inmobiliaria RUBA, S.A. de C.V.
<b>Monto Total Autorizado del Programa:</b>	De hasta \$2,000,000,000.00 M.N. (dos mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs con carácter revolvente.
<b>Plazo de Vigencia del Programa:</b>	5 (cinco) años contados a partir de la autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será definido en cada Suplemento.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles de largo plazo.
<b>Denominación:</b>	Pesos, Moneda Nacional o UDIs.
<b>Valor nominal de los Certificados:</b>	El valor nominal que se determine en cada emisión, en el entendido que podrá ser un múltiplo de \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) o 100 (cien) UDIs cada uno.
<b>Monto por Emisión:</b>	El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles será determinado en cada Emisión y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes.
<b>Clave de Pizarra:</b>	"RUBA"
<b>Plazo de las Emisiones:</b>	El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título y el Suplemento correspondiente. Los Certificados Bursátiles tendrán un plazo mínimo de 1 (un) año y máximo de 30 (treinta) años a partir de la fecha de emisión respectiva. Mismas que deberán realizarse durante la vigencia del Programa, es decir el plazo máximo para realizar las emisiones será de 5 (cinco) años a partir de la autorización del Programa.
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada Certificado otorga a su titular los derechos señalados en el título que documenta los Certificados Bursátiles correspondientes.
<b>Recursos Netos que obtendrá la Emisora:</b>	Dicha información será revelada en el Suplemento y demás documentos respectivos de cada Emisión.
<b>Factores de riesgo:</b>	(i) El gran público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente, antes de adquirir los Certificados, incluyendo los correspondientes a cada suplemento y demás información que aparece en dichos documentos. Los factores de riesgo de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el gran público inversionista pudiese enfrentar. (ii) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que le ha sido proporcionada, el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora. (iii) No se establece la obligación del Representante Común para realizar visitas o revisiones a la Emisora por no establecerse esta obligación en el Artículo 68

	<p>fracción IV de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.</p>
<b>Forma de Colocación:</b>	<p>Los Certificados Bursátiles se podrán colocar mediante oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante proceso de subasta o mediante cualquier otro mecanismo autorizado. La forma de colocación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo según se determine en los avisos y el suplemento correspondiente.</p>
<b>Pago de Intereses y Tasa de Interés:</b>	<p>Los intereses devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se indique para cada Emisión en el Título y Suplemento correspondientes.</p>
<b>Tasa de Interés Bruto Anual Capitalizada Aplicable al Primer Periodo de Intereses:</b>	<p>Los Certificados Bursátiles devengarán intereses desde la fecha de su Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo por parte del Representante Común se fijará para cada Emisión y se indicará en los Títulos y en los Suplementos correspondientes.</p>
<b>Intereses Moratorios:</b>	<p>Será determinada para cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y se establecerá en los Títulos y en los Suplemento correspondientes a cada Emisión.</p>
<b>Periodicidad de Pago de Intereses:</b>	<p>Será determinada para cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y se establecerá en los Títulos y en los Suplemento correspondientes a cada Emisión.</p>
<b>Amortización de Principal:</b>	<p>Será determinada para cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes. Las Emisiones podrán contener una o más amortizaciones de principal según se establezca en la documentación que las ampare.</p>
<b>Amortización Anticipada:</b>	<p>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 de cada Emisión correspondiente, 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 Suplemento y en el Título correspondiente a cada Emisión al amparo del Programa.</p>
<b>Aumento en el Número de Certificados Bursátiles al Amparo de cada Emisión:</b>	<p>Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "<b>Certificados Bursátiles Adicionales</b>") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de cada Emisión correspondiente (los "<b>Certificados Bursátiles Originales</b>"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV); y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, Fecha de Vencimiento, Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a cada periodo de intereses, Periodicidad en el Pago de los Intereses, valor nominal de cada Certificado Bursátil, garantías, obligaciones de hacer y de no hacer de la Emisora frente a los Tenedores y Causas de Vencimiento Anticipado). Esto se establecerá en la sección correspondiente de cada Suplemento y Título que documente la Emisión correspondiente.</p>
<b>Garantía:</b>	<p>Las Emisiones que se realicen al amparo del Programa podrán ser quirografarias o contar con garantía específica según se señale en el Título y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, en donde se dará a conocer los términos y condiciones de la garantía que en su caso se otorgue. Previo a cada Emisión de Certificados Bursátiles se presentará la Comisión Nacional Bancaria y de Valores una opinión legal, en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores; en la que, en su caso, adicionalmente opine sobre las garantías con las que cuenta cada Emisión.</p>
<b>Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:</b>	<p>El principal y los intereses de los Certificados se pagarán de acuerdo a los calendarios de pagos de intereses y principal establecidos en el 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. (el "<b>Indeval</b>"), con oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que Indeval dé a conocer en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra entrega del Título correspondiente o las constancias que para tales efectos expida Indeval según corresponda.</p> <p>La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No.</p>

	284,Col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas y en la misma moneda que la suma principal.
<b>Posibles Adquirentes:</b>	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 Suplemento, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo.
<b>Obligaciones de Hacer, No Hacer y Causas de Vencimiento Anticipado:</b>	Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer y causas de vencimiento anticipado según se señale en el Título y Suplemento correspondiente.
<b>Fuente de Pago:</b>	Será determinada para cada Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes.
<b>Calificación Otorgada a las Emisiones Realizadas al Amparo del Programa:</b>	Cada Emisión será calificada por agencias calificadoras legalmente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Suplemento correspondiente.
<b>Consideraciones:</b>	<b>EL PRESENTE PROSPECTO ÚNICAMENTE PODRÁ SER UTILIZADO EN MÉXICO DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL MERCADO DE VALORES PARA LA OFERTA Y VENTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y NO PODRÁ SER DISTRIBUIDO O PUBLICADO EN CUALQUIER JURISDICCIÓN DISTINTA A MÉXICO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO HAN SIDO NI SERÁN INSCRITOS O REGISTRADOS AL AMPARO DE CUALQUIER LEY DE VALORES O SIMILAR O ANTE O CON CUALQUIER AUTORIDAD GUBERNAMENTAL DE UNA JURISDICCIÓN DISTINTA DE MÉXICO. AQUELLAS PERSONAS SUJETAS A CUALQUIER LEY DE VALORES O SIMILAR QUE RESTRINJA LA POSIBILIDAD DE QUE DICHA PERSONA ADQUIERA CERTIFICADOS BURSÁTILES SIN QUE SE REALICEN LOS ACTOS DESCRITOS EN LA ORACIÓN ANTERIOR, O CUALQUIER OTRO ACTO DISTINTO DE LOS ESTABLECIDOS EN ESTE PROSPECTO DEBERÁ DE ABSTENERSE DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.</b>
<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Régimen Fiscal:</b>	Los posibles adquirentes de los Certificados deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá verse modificado durante la vigencia de cada emisión.
<b>Representante Común:</b>	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

**INTERMEDIARIOS  
COLOCADORES**

**Actinver**

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

 **BANORTE** | CASA DE BOLSA

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

Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto se encuentran inscritos bajo el No. 2928-4.15-2022-009 en el Registro Nacional de Valores (en lo sucesivo, el "RNV") y son aptos para ser listados en el Listado correspondiente de la BMV.

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

Este Prospecto de Colocación está a disposición con los Intermediarios Colocadores y podrá consultarse en las siguientes páginas de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.ruba.com.mx](http://www.ruba.com.mx)

**Ciudad de México, México, a 04 de abril de 2022.**

**Autorización CNBV para publicación Oficio No. 153/2729/2022 de fecha 31 de marzo de 2022.**



## ÍNDICE

ÍNDICE DEL PROSPECTO	Página del Prospecto	ÍNDICE DEL REPORTE ANUAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
<b>DECLARACIONES A FUTURO</b>	1	N/A
<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	3	10
a. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	3	10
b. RESUMEN EJECUTIVO	6	14
c. FACTORES DE RIESGO	6	24
d. OTROS VALORES	7	33
e. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	7	34
<b>2. EL PROGRAMA</b>	8	N/A
a. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA	8	N/A
b. DESTINO DE LOS FONDOS	13	N/A
c. PLAN DE DISTRIBUCIÓN	13	N/A
d. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA	14	N/A
e. ESTRUCTURA DEL CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA	14	N/A
f. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	14	N/A
g. ASAMBLEA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES	17	N/A
h. NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA	19	N/A
<b>3. LA EMISORA</b>	21	36
a. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	21	36
b. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	21	37
<b>4. INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	22	59
a. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	22	59
b. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN	22	61
c. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES	22	63
d. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA	23	65
e. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVACIONES CONTABLES Y CRÍTICAS	23	73
f. EXPOSICIÓN AL RIESGO DE MERCADO DE LA EMISORA Y DE SUS PRINCIPALES SUBSIDIARIAS	23	73
<b>5. ADMINISTRACIÓN</b>	24	75
a. AUDITORES EXTERNOS	24	75
b. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS	24	75
c. ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS	24	76
d. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS	24	89
<b>6. ACONTECIMIENTOS RECIENTES</b>	25	N/A
<b>7. PERSONAS RESPONSABLES</b>	26	N/A
<b>8. ANEXOS</b>	30	95

**NINGÚN INTERMEDIARIO O APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR LA EMISORA, NI POR LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.**

## DECLARACIONES A FUTURO

El presente Prospecto contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de dichas declaraciones a futuro incluyen, entre otras: (i) declaraciones relativas a los resultados de operaciones y situación financiera de la Compañía; (ii) declaraciones de planes, objetivos o metas, incluyendo aquellas relacionadas con sus operaciones; y (iii) declaraciones de suposiciones subyacentes a dichas declaraciones. Palabras tales como "intentamos", "anticipamos", "creemos", "podríamos", "estimamos", "esperamos", "pronosticamos", "aconsejamos", "pretendemos", "podemos", "planeamos", "potencial", "predecimos", "buscamos", "debería", "será" así como expresiones similares, tienen el propósito de identificar las declaraciones a futuro, pero no son los únicos medios para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones a futuro conllevan riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicos, y existen riesgos de que las predicciones, pronósticos y otras declaraciones a futuro no se logren. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podría provocar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresas o implícitas en dichas declaraciones, incluyendo los siguientes factores:

- Competencia en nuestra industria y mercados;
- El desempeño de la economía mexicana y de los Estados Unidos;
- Limitaciones en nuestro acceso a fuentes de financiamiento en términos competitivos;
- El desempeño de los mercados financieros y nuestra capacidad para pagar o refinanciar nuestras obligaciones financieras, según sea necesario;
- Restricciones en la convertibilidad de divisas y remesas fuera de México;
- La pérdida de uno o más clientes relevantes;
- Costos, dificultades, incertidumbres, regulaciones y políticas gubernamentales o interpretaciones judiciales relativas a fusiones, adquisiciones, escisiones o *joint-arrangements*;
- Riesgos inherentes a operaciones internacionales;
- Cumplimiento con leyes y regulaciones;
- Deterioro de relaciones laborales con nuestros empleados o el incremento de costos laborales indirectos;
- Pérdida de personal clave;
- Actividades bélicas, terroristas y criminales, así como eventos geopolíticos;
- Nuestra capacidad para ejecutar nuestras estrategias corporativas;
- La falla de nuestro sistema de tecnología de la información incluyendo sistemas de datos, comunicaciones y distribución;
- Variaciones en los tipos de cambio, tasas de interés de mercado o la tasa de inflación;
- El efecto de modificaciones a los criterios contables y Norma de Información Financiera, nueva legislación, la intervención de las autoridades regulatorias, las disposiciones normativas o gubernamentales y la política monetaria o fiscal en México y los Estados Unidos;
- Cambios radicales en la situación política en México y el extranjero;
- Deterioro en los acuerdos y actividades comerciales que al día de hoy mantiene México con el extranjero;
- Cambios en la normatividad, así como otras leyes aplicables; y
- Los factores de riesgo que se incluyen en la sección "Factores de Riesgo".

Si uno o más de estos factores o incertidumbres se materializaran, o si los supuestos subyacentes resultaran incorrectos, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos que se describen en el presente documento como anticipados, considerados, estimados, esperados, pronosticados o pretendidos.

Los inversionistas potenciales deben leer las secciones de este Prospecto que se titulan "Resumen Ejecutivo" y "Factores de Riesgo", para una explicación detallada de los factores que podrían afectar nuestro rendimiento en el futuro, así como de los mercados en los que operamos.

A la luz de estos riesgos, incertidumbres y suposiciones, los acontecimientos futuros descritos en este Prospecto podrían no verificarse. Estas declaraciones a futuro se expresan únicamente respecto de la fecha de este Prospecto y no asumimos obligación alguna de actualizar o revisar proyección o declaración a futuro alguna, ya sea como resultado de nueva información o eventos o acontecimientos futuros. En cualquier momento pueden llegar a surgir factores adicionales que afecten nuestro negocio y no nos es posible predecir la totalidad de esos factores, ni podemos evaluar el impacto de los mismos en nuestro negocio o en qué medida cualquier factor o combinación de factores puede provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de aquellos contenidos en cualquier declaración a futuro. No podemos asegurar que nuestros planes, intenciones o expectativas serán alcanzados.

Adicionalmente, no se deberán interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como afirmaciones de que esas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones a futuro, escritas, orales y electrónicas que nos puedan ser atribuidas o puedan ser atribuidas a personas actuando en nuestra representación, se encuentran expresamente sujetas en su totalidad a esta declaración cautelar.

Las declaraciones contenidas en este Prospecto respecto a la información de mercado y la industria, están basadas en fuentes utilizadas por la industria, así como estudios internos que hemos realizado. Las publicaciones de la industria y pronósticos indican que la información contenida ha sido obtenida de fuentes fidedignas, pero no es posible asegurar la precisión y plenitud de la misma.

A pesar de que creemos que la información contenida en este Prospecto proveniente de las fuentes mencionadas y que es confiable en todos los aspectos materiales, no hemos verificado de manera independiente la información ni los supuestos en los que se basa.

## I. INFORMACIÓN GENERAL.

### 1.1 Glosario de Términos y Definiciones.

A menos de que el contexto indique lo contrario, para efectos del presente Prospecto, los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural.

<b>Término</b>	<b>Definición</b>
"Agencia Calificadora"	Significa, en cualquier fecha, cada agencia calificadora reconocida a nivel nacional que sea designada por la Emisora para proveer una calificación a los Certificados en cada una de las respectivas Emisiones.
"Aviso de Colocación"	Significa el aviso de colocación con fines informativos que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada 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 cada 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 Intereses"	Las fechas señaladas en cada Suplemento.
"Causas de Vencimiento Anticipado"	Tendrá el significado que se le atribuye en cada Suplemento.
"Certificado" o "Certificado Bursátil"	Significan, los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa.
"Certificados Bursátiles Adicionales"	Tendrá el significado que se le atribuye en el presente Prospecto.
"Certificados Bursátiles Originales"	Tendrá el significado que se le atribuye en el presente Prospecto.
"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 México estén autorizadas u obligadas por ley, reglamento u orden administrativa a cerrar.
"Documentos de la Emisión"	Significan en su conjunto, el Aviso de Oferta Pública, el Título de la emisión, y en su caso el Suplemento informativo de cada emisión de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa.
"EBITDA"	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).
“Emisión”	Significa la emisión correspondiente de Certificados al amparo del Programa, realizada por la Emisora conforme a los términos y condiciones de cada Suplemento y el Título correspondiente.
“EMISNET”	Significa, Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información.
“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 2020, 2019 y 2018; así como los estados financieros de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021. Los Estados Financieros se incluyen por referencia al Reporte Anual y al Reporte Trimestral
“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, para cada Emisión realizada al amparo del Programa, 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 sea determinado en cada Suplemento y Título correspondiente, en el entendido que si ese día no es un Día Hábil, la Fecha de Pago de Intereses será el Día Hábil inmediato siguiente; en el entendido además, que si se trata de la Fecha de Vencimiento la fecha de pago deberá ser en dicha Fecha de Vencimiento.
“Gastos Financieros Brutos Consolidados”	Significa los intereses devengados por la Deuda con Costo Financiero Consolidada durante el periodo del cálculo.
“Indeval”	Significa, el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INFONAVIT”	Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“Inmobiliaria Ruba” o “Ruba”	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
“Intermediarios Colocadores Líderes” o “Intermediarios Colocadores”	Significan indistintamente, Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
“LGTOC”	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
“México”	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
“NIIF”	Significa, Normas Internacionales de Información Financiera.
“Oferta Pública” u “Oferta”	Significa, la oferta pública de Certificados Bursátiles a cargo de Inmobiliaria Ruba para cada una de las Emisiones realizadas al amparo del Programa.
“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 Intereses”	Tendrá el significado que le será atribuido en cada Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.
“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 serán ofertados los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa.
"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.
"Programa"	Significa, el Programa con carácter revolvente descrito en el Prospecto de Colocación.
"Prospecto" o "Prospecto de Colocación"	Significa, el prospecto de colocación y sus anexos.
"Razón de Cobertura de Intereses Consolidada"	Significa, para cualquier trimestre, la razón de (i) el EBITDA de los últimos 12 (doce) meses, a (ii) Gastos Financieros Brutos Consolidados por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dicho trimestre.
"Reporte Anual"	Significa el reporte anual por el año concluido al 31 de diciembre de 2020, presentado a la Bolsa y a la Comisión de acuerdo con las Disposiciones, el día 30 de abril del 2021, el cual puede ser consultado en las direcciones <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y <a href="https://rubaresidencial.com/informacion-financiera/">https://rubaresidencial.com/informacion-financiera/</a>
"Reporte Trimestral"	Significa el reporte trimestral de la Emisora al 31 de diciembre de 2021, presentado a la Comisión y a la Bolsa el 22 de febrero de 2022, el cual puede ser consultado en las direcciones <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y <a href="https://rubaresidencial.com/informacion-financiera/">https://rubaresidencial.com/informacion-financiera/</a>
"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 Adicionales"	Significa el monto que sea emitido en una fecha de emisión posterior a la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales.
"STIV"	Significa, el Sistema de Transferencia de Información sobre 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.
"Suplemento"	Significa, el documento de oferta de Certificados relativo a cada Emisión en los términos del Programa debidamente autorizado por la CNBV, el cual contiene las características particulares de cada Emisión.
"Tasa de Interés Bruto Anual"	Significa, la tasa de interés bruto anual calculada por el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el Suplemento y en el Título correspondiente para cada Emisión.

“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.
“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 M.N. (Cien pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.
“Valor Nominal Ajustado”	Significará el monto que sea calculado según lo previsto en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

## 1.2 Resumen Ejecutivo.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 1.2.1 del Reporte Anual, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera/>

## 1.3 Factores de Riesgo.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 1.3 del Reporte Anual y en la sección 105000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera/>, adicionado a lo siguiente:

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los posibles Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y los factores de riesgos que pudieran afectar a los Certificados Bursátiles y a RUBA. Los riesgos e información contenida o incorporada por referencia al Reporte Anual, en el presente Prospecto deberán ser cuidadosamente considerados con anterioridad a la toma de una decisión de inversión con relación a los Certificados Bursátiles. Los siguientes riesgos son los principales riesgos a los que se considera que la Emisora y sus operaciones están sujetos; sin embargo, estos no son los únicos riesgos a que la Compañía está sujeta en la actualidad y que, en el futuro, la Emisora y sus operaciones podrían estar sujetos a nuevos riesgos o la importancia de los riesgos actuales podría cambiar o ser evaluada en forma distinta.

Cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento de la Emisora o que ésta no considera que sean significativos, de concretarse en el futuro, podrían tener un efecto adverso en el negocio o las operaciones de la misma. El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados de la Emisora, así como la capacidad para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles podrían verse afectados negativamente y en forma significativa por cualquiera de estos riesgos. El precio de cotización de los Certificados Bursátiles pudiera declinar debido a estos riesgos y el tenedor de los mismos pudiera perder todo o parte de su inversión.

*\* Ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de las redes o tecnología de información: Los ataques cibernéticos y las afectaciones a redes y sistemas, incluyendo la introducción de códigos maliciosos, denegación de servicio, modificación a la información, o accesos no autorizados a los sistemas de las compañías, han incrementado en frecuencia, rango y potencia en los últimos años. Orientada a la seguridad de la información, la emisora implementa herramientas y procedimientos bajo los marcos de trabajo NIST e ISO 27001 que refuerzan las capas de seguridad en la infraestructura, sin embargo, a pesar de las estrategias preventivas que toma la compañía para reducir el riesgo de sufrir incidentes y la pérdida de información, es imposible garantizar la infalibilidad de la seguridad para detener un ataque cibernético en el futuro.*

*Los costos asociados con un ataque cibernético a nuestros sistemas incluyen el incremento en los gastos asociados para el reforzamiento de medidas de seguridad informática, la restauración de servicios para el regreso de operaciones y la disminución de pérdidas relacionadas con la interrupción de nuestros servicios, litigios o transacciones, además de daños a la reputación de la marca.*

*El impacto de un ataque o incidente cibernético en la empresa representa una seria amenaza de pérdida financiera, interrupción del negocio, exposición de información empresarial crítica y compromiso para la reputación de la marca que puede afectar a los clientes, empleadores y toda la cadena de suministro.*

#### **1.4 Otros Valores Inscritos en el Registro Nacional de Valores.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 1.4 del Reporte Anual y en la sección 813000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>, adicionado a lo siguiente:

#### **1.5 Documentos de Carácter Público.**

Los documentos presentados por la Emisora como parte de la solicitud podrán ser consultados por el público inversionista a través de la BMV en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México o en Internet en la página de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) o en la página de RUBA [www.ruba.com.mx](http://www.ruba.com.mx) en el entendido que esta última (o la información disponible en dicha página), no forma parte del presente Prospecto. El presente Prospecto está a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Asimismo, a solicitud del inversionista se otorgarán copias de los documentos presentados por la Emisora como parte de la solicitud de autorización del Programa, previa solicitud por escrito dirigida al señor Ramón Vidal López, en las oficinas de la Emisora, ubicadas en Calle Pedro Rosales de León No. 7720, Colonia Jardines del Seminario, Ciudad Juárez, Chihuahua, México, C.P. 32507, al teléfono (+521) 656.6920.400 o a la siguiente dirección de correo electrónico: [ramon.vidal@ruba.com.mx](mailto:ramon.vidal@ruba.com.mx).

## **II. EL PROGRAMA.**

### **2.1 Características del Programa.**

#### **2.1.1 Descripción del Programa:**

El Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán coexistir una o varias Emisiones con características de colocación distintas para cada una de ellas; sin embargo, tendrán el carácter revolvente. El monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) o de descuento aplicable y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada emisión, serán acordadas por la Emisora con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha emisión y se darán a conocer al momento de cada emisión a través del Aviso de Oferta Pública y el Suplemento respectivo.

#### **2.1.2 Clave de la Pizarra:**

"RUBA"

#### **2.1.3 Tipo de Valor:**

Certificados Bursátiles de Largo Plazo.

#### **2.1.4 Tipo de Oferta:**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será definido en cada Suplemento.

#### **2.1.5 Monto Total Autorizado del Programa:**

La CNBV otorgó la inscripción preventiva del Programa de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs. Durante la vigencia del Programa podrán realizarse tantas Emisiones según lo determine la Emisora, siempre y cuando el saldo total del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del monto total autorizado del Programa.

#### **2.1.6 Vigencia del Programa:**

5 (cinco) años contados a partir de la fecha de autorización de la CNBV.

#### **2.1.7 Número de Certificados Bursátiles:**

Los que se determinen en el Aviso y/o Suplemento respectivo.

#### **2.1.8 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:**

El Valor Nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión en el Título y Suplemento correspondiente, en el entendido que el valor nominal de cada certificado bursátil será de \$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) o 100 (cien) UDIs o sus múltiplos.

#### **2.1.9 Denominación de los Certificados Bursátiles:**

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos o UDIs, según se determine para cada emisión en los Documentos de la Emisión correspondientes.

#### **2.1.10 Emisiones al amparo del Programa:**

Podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa.

#### 2.1.11 Autorización del Consejo de Administración:

Mediante acuerdo adoptado en la sesión del Consejo de Administración de la Emisora, celebrada con fecha 26 de septiembre de 2019, se autorizó la emisión de deuda bursátil hasta por un monto de hasta \$2,000,000,000.00 M.N. (Dos mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, cuyos acuerdos fueron modificadas mediante sesión de fecha 25 de mayo de 2020 y de fecha 25 de noviembre de 2021, así como las sesiones que serán celebradas en su momento para la autorización de cada Emisión.

#### 2.1.12 Domicilio de la Emisora:

La Emisora tiene su domicilio social en Calle Pedro Rosales de León #7720, Colonia Jardines del Seminario, Ciudad Juárez, Chihuahua, México, C.P. 32507.

#### 2.1.13 Plazo de las Emisiones:

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título y el Suplemento correspondiente. Los Certificados Bursátiles tendrán un plazo mínimo de 1 (un) año y máximo de 30 (treinta) años a partir de la fecha de emisión respectiva. Mismas que deberán realizarse durante la vigencia del Programa, es decir el plazo máximo para realizar las emisiones será de 5 (cinco) años a partir de la autorización del Programa.

#### 2.1.14 Forma de Colocación:

Los Certificados Bursátiles se podrán colocar mediante oferta pública utilizando el método de asignación directa o mediante proceso de subasta o mediante cualquier otro mecanismo autorizado. La forma de colocación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo según se determine en los avisos y el suplemento correspondiente.

#### 2.1.15 Fecha de Emisión y Liquidación:

La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta o en el Suplemento correspondiente.

#### 2.1.16 Denominación de los Intermediarios Colocadores:

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, o cualquier casa de bolsa autorizada por el Emisor, según lo determine el Emisor en los Documentos de la Emisión correspondientes.

#### 2.1.17 Calificación(es) de las Emisiones:

La o las calificaciones serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, según se señale en los Documentos de la Emisión correspondientes.

Las calificaciones otorgadas no constituyen una recomendación de inversión y las mismas pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la institución calificadora en turno.

#### 2.1.18 Tasa de Interés:

Los Certificados Bursátiles podrán ser emitidos a una tasa de interés, la cual se determinará para cada Emisión.

En caso de que se emitan a una tasa de interés, los Certificados Bursátiles devengarán intereses ordinarios desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada emisión y se indicarán en los correspondientes Documentos de la Emisión.

#### 2.1.19 Intereses Moratorios:

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales, en su caso, se fijarán para cada

emisión y se indicarán en los correspondientes Documentos de la Emisión.

*2.1.20 Periodicidad en el Pago de Intereses:*

Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada emisión y que se establecerá en los correspondientes Documentos de la Emisión.

*2.1.21 Forma de cálculo de los intereses de los Certificados Bursátiles:*

En su caso, el interés que devengarán los Certificados Bursátiles, su forma de cómputo y los cálculos para determinar el monto de los intereses a pagar, entre otros, se determinará y revelará para cada emisión, en los Documentos de la Emisión correspondientes.

*2.1.22 Amortización de Principal:*

La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera en que se indique en los Documentos de la Emisión correspondientes, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.

*2.1.23 Amortización Anticipada Parcial o Total:*

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en los correspondientes Documentos de la Emisión.

*2.1.24 Vencimiento Anticipado:*

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se estipule en los Documentos de la Emisión correspondientes.

*2.1.25 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:*

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles, se pagarán en el domicilio de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México. Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Título y divulgado en el Suplemento correspondiente.

*2.1.26 Posibles Adquirentes:*

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente o las que se señalen en los documentos correspondientes a cada emisión. Los Posibles Adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, en el Suplemento y en el Título, especialmente la incluida en la Sección "Factores de Riesgo".

*2.1.27 Régimen Fiscal:*

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales, el régimen fiscal aplicable se encuentra previsto en los artículos 54, 135, y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2019 y en otras disposiciones complementarias; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, el régimen

fiscal aplicable se encuentra previsto en los artículos 153 y 166 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones complementarias y dependerá de las características del beneficiario efectivo de los intereses.

EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ASIMISMO, EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE VARIAR DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES Y DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL BENEFICIARIO EFECTIVO DE LOS INTERESES. No se asume obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles.

#### 2.1.28 Garantía:

Los Certificados Bursátiles podrán o no tener garantía específica, según se establezca en los Documentos de la Emisión correspondientes. Previo a cada Emisión de Certificados Bursátiles se presentará la Comisión Nacional Bancaria y de Valores una opinión legal, en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores; en la que, en su caso, adicionalmente opine sobre las garantías con las que cuenta cada Emisión.

#### 2.1.29 Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero., o cualquier institución autorizada por el Emisor para actuar como Representante Común, según lo determine el Emisor en los Documentos de la Emisión correspondientes.

#### 2.1.30 Depositario:

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

#### 2.1.31 Obligaciones de la Emisora:

Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer, de no hacer y de dar a cargo de la Emisora, según se señale en el Título y se divulgue en el Suplemento correspondiente.

#### 2.1.32 Recursos Netos:

Los recursos netos que se obtengan como resultado de cada emisión se describirán en el Aviso, en la Convocatoria o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

#### 2.1.33 Factores de Riesgo:

Se deberán considerar los factores de riesgo divulgados en este Prospecto y en los Documentos de la Emisión, especialmente la descrita en la Sección "Factores de Riesgo" incluida en el presente Prospecto.

#### 2.1.34 Suplemento:

Tratándose de Emisiones de Certificados Bursátiles, el monto total de la emisión, el valor nominal, la denominación, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés o descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles, serán acordados por la Compañía con los intermediarios colocadores respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha emisión mediante el Suplemento y en los demás respectivos Documentos de la Emisión.

#### 2.1.35 Derechos que confieren a sus Tenedores:

Los derechos conferidos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles serán establecidos en el Título, en el Aviso de Oferta Pública y en el Suplemento correspondientes.

#### 2.1.36 Legislación:

Los Certificados Bursátiles serán regidos e interpretados de conformidad con las leyes aplicables de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México.

2.1.37 Aumento en el número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de cada emisión realizada conforme al Programa:

Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "**Certificados Bursátiles Adicionales**") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de cualquiera de las Emisiones que la Emisora realice (los "**Certificados Bursátiles Originales**"), sin que se requiera el consentimiento previo de los Tenedores. 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, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de hacer y no hacer y causas de vencimiento anticipado, en su caso), salvo por la fecha de emisión, plazo, precio de colocación y monto. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el periodo de intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando notifique por escrito al Representante Común que (i) 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 al Programa 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); y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y no hacer conforme a los Certificados Bursátiles Originales), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) un caso de vencimiento anticipado conforme a los Certificados Bursátiles Originales.
- b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
- c) En la fecha de la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales y Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho nuevo título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir (i) el monto total de la Emisión; (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adiciones); (iii) la fecha de Emisión (que será la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales); y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales).
- d) La Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil, en el entendido que, si dicho Día Hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los periodos de intereses conforme al título correspondiente a cualquier Emisión, el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo de intereses vigentes de los Certificados Bursátiles Originales.
- e) Ni la Emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
- f) La Emisora podrá realizar diversas Emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre cualquier Emisión de Certificados Bursátiles Originales en particular, siempre y cuando no rebase el Monto Total Autorizado del Programa.
- g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones del mercado.

### 2.1.38 Autorización de la CNBV:

Mediante oficio número 153/2729/2022 de fecha 31 de marzo de 2022, la CNBV autorizó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles que serán emitidos al amparo de este Programa en el RNV. La inscripción en el RNV, no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Compañía o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

### 2.2 **Destino de los Fondos.**

El destino de los recursos que se obtengan con motivo de cada emisión de Certificados Bursátiles, serán determinados en el Suplemento y avisos correspondientes. Sin perjuicio de lo anterior, dichos fondos podrán ser utilizados para el pago de deudas, capital de trabajo o cualquier otro fin, incluyendo sin limitar, para liquidar los Gastos de la emisión correspondiente.

### 2.3 **Plan de Distribución.**

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, actuarán como Intermediarios Colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según lo señalado en el Suplemento respectivo y el contrato de colocación respectivo.

En caso de que los Intermediarios Colocadores consideren, suscribir contratos de subcolocación con otras casas de bolsa, a fin de formar un sindicato colocador que participe en la distribución de cualquier emisión de los Certificados Bursátiles y/o tenga la posibilidad de pagar a otras casas de bolsa una comisión por la colocación de los Certificados Bursátiles, esto será señalado en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

Los Certificados Bursátiles serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, que tiene como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Emisor podrá, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación de demanda, los Intermediarios Colocadores utilizará los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica, en el teléfono que se describe en el Suplemento correspondiente, a través del cual los inversionistas que así lo deseen podrán ingresar sus órdenes irrevocables de compra.

La estrategia de venta y forma de asignación por parte de los Intermediarios Colocadores, será señalada en el Suplemento correspondiente a cada emisión.

Los Intermediarios Colocadores consideran que su actuación con tal carácter en la Emisión de los Certificados Bursátiles no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

En caso de que las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, los principales accionistas, directivos o miembros del Consejo de Administración de la Emisora pretendan suscribir parte de los Certificados Bursátiles objeto de la oferta o si alguna persona, en lo individual o grupo, pretenda suscribir más del 5% (cinco por ciento) de dichos valores, la Emisora lo dará a conocer a través del Suplemento respectivo.

La colocación de los Certificados Bursátiles relativos a una Emisión en particular podrá realizarse e a través del método tradicional de recepción de órdenes para la compra de los Certificados Bursátiles ("**Cierre de Libro Tradicional**") o a través de un proceso de subasta por medios electrónicos, en el entendido que los Certificados Bursátiles se podrán colocar a valor nominal, a descuento, con prima o de cualquier forma según se establezca en los

conocer en el Suplemento de la Emisión correspondiente.

En caso de que los Intermediarios Colocadores y el Emisor tenga conocimiento que las personas relacionadas con el Emisor o el Intermediario Colocador, descritas en la fracción XIX del Artículo 2 de la LMV, adquirirán Certificados Bursátiles objeto de cualquier Emisión al amparo del Programa, lo hará saber en el Suplemento respectivo.

El plan de distribución específico de cada emisión se describirá en el Suplemento correspondiente.

## 2.4 Gastos Relacionados con el Programa.

Los principales gastos estimados relacionados con el Programa son:

Concepto:	Monto:	IVA:	Monto con IVA:
1. Derechos de estudio y trámite ante la CNBV.	\$23,338.00	\$0.00	\$23,338.00
2. Derechos de estudio y trámite ante la BMV.	\$0.00	\$0.00	\$0.00
3. Honorarios y gastos de los auditores externos.	\$0.00	\$0.00	\$0.00
4. Honorarios del Representante Común.	\$120,000.00	\$19,200.00	\$139,200.00
5. Honorarios de los asesores legales.	\$500,000.00	\$80,000.00	\$580,000.00
<b>Total:</b>	<b>\$643,338.00</b>	<b>\$99,200.00</b>	<b>\$742,538.00</b>

Los gastos en que se incurran por cada emisión que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente.

Los gastos antes mencionados serán pagados por la Compañía de manera directa. Los gastos en que se incurran por cada emisión de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa se describirán en los correspondientes Documentos de Emisión de cada una de dichas Emisiones.

## 2.5 Estructura del Capital después de la Oferta.

Por tratarse de un Programa con duración de 5 (cinco) años, y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos de las Emisiones que serán realizadas al amparo del mismo, no se presentan los ajustes al balance de la Emisora que resultarán de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles conforme al Programa. La estructura de pasivos y de capital de la Emisora y el efecto que con relación a la misma produzca cada emisión de Certificados bursátiles será descrita en el Suplemento respectivo.

Al 31 de diciembre de 2021, la estructura de capital consolidada de la Emisora era la siguiente:

Estructura del Capital Consolidado  
(Miles de Pesos al 31 de diciembre de 2021)

<b>Pasivo y Capital</b>		
Porción circulante de la deuda a largo plazo		<b>\$167,281</b>
Otros pasivos circulantes		<b>\$4,230,220</b>
<b>Total pasivo circulante</b>		<b>\$4,397,501</b>
Deuda a largo plazo		<b>\$ -</b>
Otros pasivos a largo plazo		<b>\$1,224,528</b>
<b>Total pasivo a largo plazo</b>		<b>\$1,224,528</b>
<b>Pasivo Total</b>		<b>\$5,622,029</b>
Capital Contable		<b>\$9,551,197</b>
<b>Suma Pasivo y Capital</b>		<b>\$15,173,226</b>

## 2.6 Funciones del Representante Común.

El Representante Común representa al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Las funciones del Representante Común serán aquellas que se determinen para cada emisión en el Suplemento correspondiente.

Sujeto a lo dispuesto en el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216, 217 fracciones VIII y X a XII y 218 y demás aplicables, así como las contenidas en el Título correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título que corresponda o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes funciones:

1. Derecho de vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de cada emisión autorizada por la CNBV conforme al Título correspondiente;
2. Suscribir como Representante Común el Título respectivo;
3. Ejercer las acciones y derechos al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades;
4. Convocar y presidir la asamblea general de Tenedores, cuando la ley así lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente o cuando así se requiera conforme al Título correspondiente y ejecutar sus decisiones;
5. Asistir a las Asambleas Generales de Accionistas de la Emisora y recabar de los administradores, gerentes y funcionarios de la misma, todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, incluyendo los relativos a la situación financiera de la Emisora, para lo cual, la Emisora deberá enviar la convocatoria correspondiente al Representante Común con por lo menos 15 (quince) días de anticipación a la celebración de la Asamblea General de Accionistas;
6. Otorgar y celebrar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea general de Tenedores;
7. Efectuar los cálculos y publicaciones, establecidas a su cargo en el Título correspondiente con respecto a los Certificados Bursátiles;
8. Dar a conocer a la BMV a través del EMISNET (o los medios que ésta última determine), a más tardar el Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Pago de Intereses, el monto de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente periodo; Asimismo, dará a conocer a la BMV (a través del EMISNET o cualquier otro medio que la BMV determine), a más tardar el segundo Día Hábil inmediato anterior a la Fecha de Pago de Intereses.
9. Dar a conocer a la BMV, los avisos de amortización de principal en la fecha de pagos correspondientes, a través del EMISNET (o los medios que ésta última determine), con la anticipación que señale la legislación aplicable;
10. Informar a través del STIV-2 a la CNBV y por escrito al Indeval y a la Emisora, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente periodo;
11. Actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores; para el pago a éstos últimos de principal, intereses, rendimientos y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles.
12. En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la Ley del Mercado de Valores, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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 deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones de la Emisora establecidas en Título correspondiente (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el Título correspondiente y que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles). Para ello, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, sus asesores externos, asesores legales o cualquier persona que le preste servicios a la Emisora, en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a las que se refiere el presente párrafo; en el entendido de que el Representante Común no será responsable por la autenticidad de la veracidad de la documentación e información que en su caso, llegue a ser proporcionada por la Emisora, sus asesores externos, asesores legales o cualquier persona que le preste servicios a la Emisora, en relación con los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitar, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que sea requerido por el Representante Común para el

cumplimiento de sus obligaciones y que no haya sido generado directamente por este último.

Al respecto, la Emisora deberá de entregar dicha información y documentación y requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos que razonablemente éste les solicite para el cumplimiento de sus funciones; en el entendido que, el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el párrafo anterior, al menos una vez al año, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido que si se trata de un asunto urgente, según lo estime de esa manera el Representante Común, el aviso deberá de ser presentado con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo la visita o revisión correspondiente.

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

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo establecido en la presente sección, la asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, a cargo de la Emisora o, en caso de incumplimiento de éste último a tal obligación, con cargo a los Tenedores previo acuerdo entre estos, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la legislación aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores; en el entendido que, si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Título correspondiente y de la legislación aplicable. En el entendido además que, si la asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

El Representante Común solo podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea general de Tenedores conforme a lo establecido en la sección "Asamblea General de Tenedores" del Título correspondiente, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles con relación a los cuales haya sido designado como tal 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.

El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora o de cualquier persona que sea parte de los Documentos de la Emisión correspondiente. El Representante Común no será responsable de los daños causados, cuando actúe de buena fe, con base a la información disponible en el momento que corresponda y actuando en protección de los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

El Representante Común dará a conocer a través del STIV-2 a la CNBV y por escrito o a través de los medios que determine al Indeval, a la BMV a través de EMISNET, en el segundo día hábil previo a cada Fecha de Pago de Intereses, el importe de los intereses ordinarios a pagar respecto de los Certificados Bursátiles, en su caso el monto de principal a amortizarse de los Certificados Bursátiles, en su caso la prima aplicable. Asimismo, dará a conocer con la misma periodicidad a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV (a través EMISNET o cualquier otro medio que la BMV determine), el importe de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses, y el Saldo Insoluto por Título en Circulación.

## **2.7 Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles.**

Los Tenedores de cada emisión realizada al amparo del Programa podrán reunirse en asamblea conforme a lo descrito a continuación. Las reglas señaladas en esta sección aplican con respecto a cada emisión realizada y a los Tenedores respectivos de dicha Emisión.

- a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y sus decisiones serán tomadas en términos de la legislación aplicable y del Título correspondiente. Las asambleas de Tenedores se registrarán conforme al artículo 68 de la LMV y en lo previsto y/o conducente en la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.
- b) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio de este último y/o a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se determine en la convocatoria respectiva.
- c) La Emisora y los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten por lo menos un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión correspondiente, 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el 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 correspondientes.
- d) 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 deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión correspondiente y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Certificados Bursátiles en ella representados.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en ella representados.

- f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean

aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en ella representados, en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
  2. Cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el título representativo de la emisión, incluyendo otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al título correspondiente;
  3. Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para: (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título correspondiente; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del Título correspondiente 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 la fecha en que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado, en el entendido que el Representante Común certificará por escrito a Indeval que dichas modificaciones no han limitado o modificado los derechos de los Tenedores, 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 correspondiente. 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;
  4. Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles.
- g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1), (2), (3) y (4) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por los Tenedores que represente la mayoría de los Certificados Bursátiles en ella presentes, salvo que se tratare de cualesquiera de los asuntos mencionados en los incisos f) (2) y (3) anteriores, en cuyo caso, se requerirá que concurren a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en ella 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 la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las 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 carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o cualquier otro medio autorizado.
- i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Compañía o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.
- j) De cada asamblea se levantará 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 consultadas 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 quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión correspondiente. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en esta, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en

virtud de los Certificados Bursátiles que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación (salvo aquellos referidos en el inciso (i) inmediato anterior).

- l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles 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 al Representante Común.
- m) En caso de que existan Tenedores que se retiren de una asamblea de Tenedores que haya sido debidamente instalada o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que se autoriza en el Título correspondiente y en la legislación aplicable, el secretario de la asamblea de Tenedores deberá de dejar constancia en el acta respectiva, la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva asamblea de Tenedores; en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórums de instalación y de votación previstos en el Título correspondiente para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, procederá a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior, será únicamente para los efectos señalados en la presente sección y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento ya no se encuentren presentes. Lo anterior sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220, último párrafo y 223, fracción I, de la LGTOC.
- n) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión correspondiente, tendrán derecho a solicitar al Representante Común que aplaze 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.
- o) En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con esta Sección y éste no sea reunido, se podrá considerar la asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los cuales el quórum se haya reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

## 2.8 Nombre de las Personas con Participación Relevante en la Oferta.

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada en el establecimiento de la Oferta descrita en el presente Prospecto:

Nombre	Papel desempeñado	Personas Involucradas
 <p>Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.</p>	Emisora	Ramón Vidal López Mario Alberto Ponzio Zepeda
 <p>Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte.</p>	Intermediario Colocador Líder	Alejandro Osorio Pérez Pablo Carrera López
 <p>Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.</p>	Intermediario Colocador Líder	Gabriel Ramírez Vázquez



GOSSLER, S.C.,  
Miembros de Crowe Horwarth International

Santamarina  
+ Steta

Santamarina y Steta, S.C.

Auditor Externo

**Carlos Terrazas Limas**

Asesor Legal

Alberto Saavedra Olavarrieta  
Sergio Chagoya Díaz

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada emisión que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto serán señaladas en el Suplemento respectivo, según sea el caso.

Asimismo, a solicitud del inversionista se otorgarán copias de los documentos presentados por la Emisora como parte de la solicitud de autorización del Programa, previa solicitud por escrito dirigida al señor Ramón Vidal López, encargado de las relaciones con los inversionistas, en las oficinas de la Emisora, ubicadas en Calle Pedro Rosales de León No. 7720, Colonia Jardines del Seminario, Ciudad Juárez, Chihuahua, México, C.P. 32507, al teléfono (+52 1) 656.6920.400 o a la siguiente dirección de correo electrónico: [ramon.vidal@ruba.com.mx](mailto:ramon.vidal@ruba.com.mx)

### **III. LA EMISORA.**

#### **3.1 Historia y Desarrollo de la Emisora.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.1 del Reporte Anual y en la sección 105000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

#### **3.2 Descripción del Negocio.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2 del Reporte Anual y en la sección 105000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

##### *3.2.1 Actividad Principal*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.1 del Reporte Anual y en la sección 105000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

##### *3.2.2 Canales de Distribución*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.2 del Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

##### *3.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.3 del Reporte Anual y en la sección 800100 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

##### *3.2.4 Principales Clientes*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.4 del Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

##### *3.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.5 del Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

##### *3.2.6 Recursos Humanos*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.6 del Reporte Anual y en la sección 105000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

##### *3.2.7 Desempeño Ambiental*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.7 del Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### 3.2.8 *Información del Mercado*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.8 del Reporte Anual y en la sección 800007 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### 3.2.9 *Estructura Corporativa*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.9 del Reporte Anual y en la sección 800600 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### 3.2.10 *Descripción de los Principales Activos*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.10 del Reporte Anual y en la sección 110000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### 3.2.11 *Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales*

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 2.2.11 del Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

## **IV. INFORMACIÓN FINANCIERA.**

### **4.1 Información financiera seleccionada.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 3.1 del Reporte Anual y en la sección 110000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### **4.2 Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 3.2 del Reporte Anual y en la sección 110000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### **4.3 Informe de créditos relevantes.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 3.3 del Reporte Anual y en la sección 800001 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### **4.4 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección del Reporte Anual y en la sección 105000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

#### 4.4.1. Resultados de operación

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora" del Reporte Anual y en la sección "Resultados de las operaciones y perspectivas" del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

#### 4.4.2. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora" del Reporte Anual y en la sección "Situación financiera, liquidez y recursos de capital" del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

#### 4.4.3. Control Interno.

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 3.4.3 del Reporte Anual y en la sección "Control Interno" del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### **4.5 Estimaciones, provisiones o reservas contables y críticas.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 3.5 del Reporte Anual y en la sección 800500 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### **4.6 Exposición al riesgo de mercado de la Emisora y de sus principales subsidiarias.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 1.3 del Reporte Anual y en la sección 105000 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>, adicionado a lo siguiente:

*\* De los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de las redes o tecnología de información: Los ataques cibernéticos y las afectaciones a redes y sistemas, incluyendo la introducción de códigos maliciosos, denegación de servicio, modificación a la información, o accesos no autorizados a los sistemas de las compañías, han incrementado en frecuencia, rango y potencia en los últimos años. Orientada a la seguridad de la información, la emisora implementa herramientas y procedimientos bajo los marcos de trabajo NIST e ISO 27001 que refuerzan las capas de seguridad en la infraestructura, sin embargo, a pesar de las estrategias preventivas que toma la compañía para reducir el riesgo de sufrir incidentes y la pérdida de información, es imposible garantizar la infalibilidad de la seguridad para detener un ataque cibernético en el futuro.*

*Los costos asociados con un ataque cibernético a nuestros sistemas incluyen el incremento en los gastos asociados para el reforzamiento de medidas de seguridad informática, la restauración de servicios para el regreso de*

*operaciones y la disminución de pérdidas relacionadas con la interrupción de nuestros servicios, litigios o transacciones, además de daños a la reputación de la marca.*

## **V. ADMINISTRACIÓN.**

### **5.1 Auditores Externos.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 4.1 del Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### **5.2 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 4.2 del Reporte Anual y en la sección 800100 del Reporte Trimestral de la Emisora, los cuales se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### **5.3 Administradores y accionistas.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 4.3 del Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

### **5.4 Estatutos Sociales y otros convenios.**

La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 4.4 del Reporte Anual de la Emisora, el cual se incorpora por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual puede ser consultado en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera>.

## VI. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Por su solidez financiera, la consistencia de buenos resultados con un crecimiento sostenido durante los últimos años y su estrategia financiera prudente, Ruba cuenta con las calificaciones de calidad crediticia más altas de la industria. En abril del 2021 Standard & Poor's mantuvo su calificación de A+ con perspectiva estable y en junio del año en mención, Fitch Ratings subió la calificación crediticia de Ruba a AA (-) con perspectiva estable. Este último evento no tiene precedentes en la industria ya que es la primera vez que Fitch Ratings otorga este nivel de calificación a una desarrolladora de vivienda en México.

A mediados de 2020 Ruba inició el Proyecto "Ruba Sustentable" con el propósito de documentar, formalizar e integrar a su modelo de negocio los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) para garantizar la permanencia y la competitividad de la empresa en el largo plazo.

Desde 2019 Ruba cuenta con el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AlaRSE), participando en la categoría de Empresas Grandes

En la parte laboral, cabe destacar que desde hace 17 años Ruba ha participado en la encuesta de clima laboral organizada por el Great Place to Work Institute (GPTW), y en 2021 este instituto calificó a Ruba en el 1er. lugar nacional como "El Mejor Lugar para Trabajar en Tiempos de Reto", lo que significa que Ruba fue la empresa en la categoría de 500-5,000 colaboradores que mejor gestionó los grandes desafíos del 2020. Adicionalmente, el GPTW también ubicó a Ruba en el lugar número 3 en el ranking de "Las Mejores Empresas para Trabajar en México 2021 For All", en la misma categoría de 500 a 5,000 colaboradores.

Finalmente, también en la parte laboral y con una participación de Ruba durante los últimos 8 años, en el listado de las "TOP COMPANIES 2021" por parte de la revista Expansión, Ruba obtuvo el 5to lugar en el país dentro de la categoría de más de 500 trabajadores y menos de 3,000.

La emergencia sanitaria generada por la Pandemia de Coronavirus (COVID-19) desde inicios de 2020 ha tenido severos impactos en la salud de las personas y derrumbó la actividad económica mundial a niveles no vistos desde hace 90 años. Afortunadamente ya existen varias vacunas, lo cual deberá reducir los riesgos de salud y, eventualmente, se traducirá en una reactivación gradual de la economía.

Cabe destacar que la Emisora tuvo la capacidad de adaptarse exitosamente a las desafiantes condiciones del entorno derivadas de la crisis sanitaria, registrando en 2021 un sólido desempeño operativo con niveles históricos de ingresos, utilidades y flujos de efectivo positivos. Durante el 2021 la empresa no sufrió impacto financiero, se incrementó la caja y se mejoraron los índices de liquidez al cierre del año; el impacto más importante fue en la disminución del inventario durante los meses que la industria de construcción fue considerada "no esencial", durante la cual la empresa estuvo escriturando y vendiendo el inventario disponible.

Para lograr lo anterior, entre otras cosas la emisora se reorganizó y realizó un ejercicio de planeación estratégica para llevar a cabo medidas para mitigar el efecto del Covid-19, entre las medidas tomadas por la empresa se encuentran (i) Cuidar la salud de todos los colaboradores, clientes, contratistas y trabajadores de la obra; (ii) Mantener la salud financiera de la empresa; (iii) Generar flujos de efectivo positivos; (iv) Acelerar desplazamientos del inventario; y (v) Reorientar la inversión de acuerdo al Mercado. Se pudo lograr el objetivo en gran parte, gracias al liderazgo del equipo directivo, a la buena posición financiera y a las líneas de crédito comprometidas y disponibles al momento de la Pandemia. Con base en lo anterior, aún y cuando la Pandemia no afectó en los resultados de la emisora, la estrategia financiera que ayudó a sobrellevarla sigue vigente. La emisora cuenta con líneas de crédito disponibles para cualquier contingencia futura.

No obstante lo anterior, las condiciones operativas son cada vez más complicadas, derivadas de múltiples factores económicos y de la industria en general, por lo cual la empresa sigue aplicando estrategias basadas en la Pandemia para poder mitigar cualquier riesgo, como lo es: Cuidar la salud de los colaboradores, mantener la solidez financiera, acelerar el desplazamiento de inventarios, entre otros.

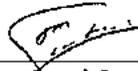
Aunque actualmente la expectativa es que las condiciones del entorno mejoren, la Compañía no puede asegurar que no existirán más brotes de este virus o de otras enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro. Dichos eventos podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la compañía.

**I. PERSONAS RESPONSABLES.**

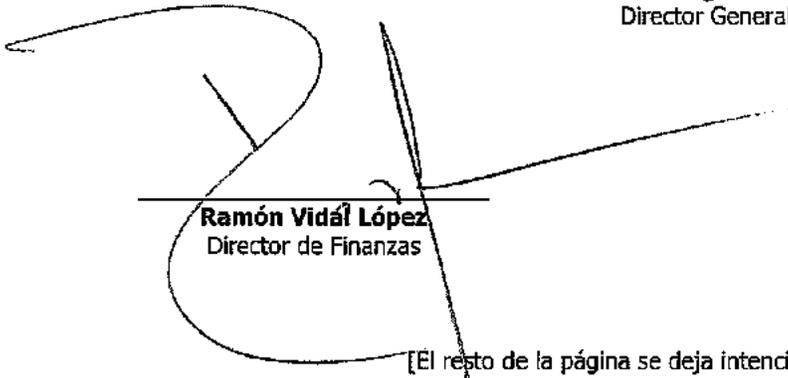
**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

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 Prospecto, 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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



**Jesús M. Sandoval Armenta**  
Director General



**Ramón Vidál López**  
Director de Finanzas



**Reyna Iyon Aviña**  
Titular del Área Jurídica<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> El Titular del Área Jurídica de la Emisora cuenta con las mismas funciones que el Director Jurídico.

El suscrito manifiesta 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 2020, 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha del 8 de febrero del 2021, 19 de febrero de 2020 y 27 de febrero de 2019 respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Así mismo, manifiesto que he leído el presente Prospecto 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 informe anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros dictaminados.

**Auditor Externo**

**Gossler S.C.**

**Miembro de Crowe Global**



**C.P.C. Carlos Terrazas Limas**

**Socio y Representante Legal**

### **Intermediario Colocador**

Manifestamos bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de Intermediario Colocador, 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 su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto 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 en 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 sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.**



---

**Gabriel Ramírez Vázquez**  
Apoderado

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

### **Intermediario Colocador**

Manifestamos bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de Intermediario Colocador, 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 su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto 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 en 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 sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**CASA DE BOLSA BANORTE, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BANORTE**



---

**Pablo Carrera López**  
Apoderado



---

**Alejandro Osorio Pérez**  
Apoderado

**Asesor Legal Independiente**

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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**SANTAMARINA Y STETA, S.C.**



Por: Alberto Zaavedra Olavarrieta  
Cargo: Socio

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

## **VIII. ANEXOS.**

1. Estados Financieros Auditados de RUBA al 31 de diciembre de 2018.
2. Estados Financieros Auditados de RUBA al 31 de diciembre de 2019.
3. Estados Financieros Auditados de RUBA al 31 de diciembre de 2020.
4. Estados Financieros Internos de RUBA al primer trimestre del 2021.
5. Estados Financieros Internos de RUBA al segundo trimestre del 2021.
6. Estados Financieros Internos de RUBA al tercer trimestre del 2021.
7. Estados Financieros Internos de RUBA al cuarto trimestre del 2021.
8. Opinión Legal.
9. Posición en derivados en términos del artículo 104, fracción VI bis de la LMV. La información correspondiente a esta sección podrá consultarse en la sección 8000007 Instrumentos financieros derivados del Reporte Trimestral de la Emisora, que se incorporan por referencia a este Prospecto. El Reporte Anual y el Reporte Trimestral pueden ser consultados en la página de internet de la Bolsa en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en <https://rubaresidencial.com/informacion-financiera/>

**Los anexos listados forman parte integrante del presente Prospecto.**





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

**PROSPECTO DEFINITIVO**

Los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto de Colocación han quedado inscritos bajo el número 2928-4.15-2022-009 en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

726