



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

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

CON BASE EN EL PROGRAMA DUAL DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO Y LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE (EL "PROGRAMA") ESTABLECIDO POR INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V., POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$2,000'000,000.00 (DOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN, CON LA POSIBILIDAD DE REALIZAR EMISIONES DE CORTO PLAZO AL AMPARO DEL MISMO PROGRAMA POR UN MONTO MÁXIMO DE HASTA \$500'000,000.00 (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN, SE LLEVA A CABO LA OFERTA PÚBLICA DE HASTA 1,000,000 (UN MILLÓN) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO LOS CUALES PODRÁN INCREMENTARSE HASTA 1,500,000 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO EN CASO DE QUE SE EJERZA EL DERECHO DE SOBREASIGNACIÓN, CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 M.N. (CIEN PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL), POR LA CANTIDAD TOTAL DE \$100,000,000.00 M.N. (CIEN MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) LA CUAL PODRÁ INCREMENTARSE HASTA \$150,000,000.00 M.N. (CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL) EN CASO DE QUE SE EJERZA EL DERECHO DE SOBREASIGNACIÓN (LA "EMISIÓN"), SEGÚN SE DESCRIBE EN EL PROSPECTO DEL PROGRAMA (EL "PROSPECTO").

MONTO DE LA OFERTA

Hasta \$100,000,000.00 M.N. (Cien millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), la cual podrá incrementarse hasta \$150,000,000.00 M.N. (Ciento cincuenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), en caso de que se ejerza el derecho de sobreasignación en vasos comunicantes con la emisión RUBA 00225.

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

Hasta 1,000,000 (Un millón) de Certificados Bursátiles, los cuales podrán incrementarse hasta 1,500,000 (Un millón quinientos mil) Certificados Bursátiles en caso de que se ejerza el derecho de sobreasignación.

Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente aviso que no estén definidos en forma específica tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Emisora:	Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
Clave de Pizarra:	RUBA 00325.
Número de Emisión al Amparo del Programa:	Décima primera.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de Corto Plazo (los " <u>Certificados Bursátiles</u> ").
Tipo de Oferta:	Pública, primaria y nacional.
Monto Autorizado del Programa:	Hasta \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión, de los cuales las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo vigentes únicamente podrán ser en Pesos, y hasta por un monto máximo de \$500'000,000.00 (Quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión con carácter revolvente.
Denominación:	Pesos.
Monto Total de la Emisión al Amparo del Programa:	Hasta \$100,000,000.00 M.N. (Cien millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), la cual podrá incrementarse hasta \$150,000,000.00 (Ciento cincuenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), en caso de que se ejerza el derecho de sobreasignación en la fecha de cierre de libro en vasos comunicantes con la emisión RUBA 00225.
Número de Certificados Bursátiles Ofertados al Amparo de la Emisión del Programa:	Hasta 1,000,000 (Un millón) de Certificados Bursátiles, los cuales podrán incrementarse hasta 1,500,000 (Un millón quinientos mil) Certificados Bursátiles en caso de que se ejerza el derecho de sobreasignación en la fecha de cierre del libro.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	168 (ciento sesenta y ocho) días, contados a partir de su Fecha de Emisión.
Precio de Colocación:	\$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) por Certificado Bursátil.

Mecanismo de Colocación:	Mediante oferta pública, mediante cierre de libro tradicional.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	04 de febrero de 2025.
Fecha de Cierre de Libro:	05 de febrero de 2025.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	05 de febrero de 2025.
Fecha de Emisión:	06 de febrero de 2025.
Fecha de Registro en la BMV:	06 de febrero de 2025.
Fecha de Liquidación:	06 de febrero de 2025.
Fecha de Vencimiento:	24 de julio de 2025, y en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el pago se efectuará al siguiente Día Hábil, considerándose este último como la fecha de vencimiento.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.
Recursos Netos obtenidos por la Emisora al amparo de esta Emisión:	\$[●] M.N. ([●] 00/100 Moneda Nacional).
Gastos relacionados con la Emisión:	Los principales gastos relacionados con la Emisión se desglosan de la siguiente manera (los cuales, en su caso, ya incluyen el correspondiente Impuesto al Valor Agregado):

Concepto	Monto	IVA	Monto total con IVA
Comisión por colocación.	[●]	[●]	[●]
Inscripción en el Registro Nacional de Valores.	[●]	[●]	[●]
Listado en la BMV.	[●]	[●]	[●]
Total	[●]	[●]	[●]

Destino de los Recursos: Los recursos que se obtengan con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles serán destinados para usos corporativos generales.

Factores de Riesgo:

A continuación, se mencionan algunos de los principales Factores de Riesgo, sin embargo, adicionalmente se deberán considerar los factores de riesgo divulgados en el Prospecto que se encuentra disponible en las siguientes páginas electrónicas: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.ruba.com.mx.

(i) El gran público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto antes de adquirir los Certificados Bursátiles. Los factores de riesgo de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el gran público inversionista pudiere llegar a 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 fracción IV de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

Calificación al Programa otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.:

"F1+(mex)", la cual indica la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de cada una de las agencias calificadoras de valores del Programa.

Calificación al Programa otorgada por S&P Global Ratings, S.A. de C.V.:

"mxA-1+", la cual significa que la capacidad del Emisor para cumplir sus compromisos sobre la obligación, es fuerte en comparación con otros emisores en el mercado nacional. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de cada una de las agencias calificadoras de valores del Programa.

Tasa de Interés Bruto Anual y Forma del Cálculo de Intereses:

A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles de Corto Plazo devengarán un interés ordinario bruto anual sobre su Valor Nominal a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación"), conforme a lo señalado a continuación, la cual registrará durante el Periodo de Intereses correspondiente, en el entendido que la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses será aquella que se menciona más adelante.

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de [●] ([●]) puntos porcentuales, a la Tasa

de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o la que la sustituya) que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine en la Fecha de Determinación ("TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") y en caso de que no se publicara la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días se utilizará la TIIE al plazo más cercano, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual.

En caso de que la TIIE correspondiente al plazo señalado dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, aquella que dé a conocer el Banco de México como la tasa sustituta de la TIIE (la "Tasa Sustituta").

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

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36,000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

TR = TIIE o Tasa Sustituta.

PL = Plazo de la TIIE o Tasa Sustituta en días.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

Iniciado cada Periodo de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo. Los intereses ordinarios que causarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la fecha de emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda, y los cálculos para determinar la tasa y el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos entre cada Periodo de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar en cada Fecha de Pago de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente

fórmula:

$$I = VN * (\frac{TB}{36000} * NDE)$$

En donde:

I = Interés bruto del Período de Intereses correspondiente.

VN = Valor Nominal de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 06 de marzo de 2025.

El Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, dará a conocer a la Emisora por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV a través del STIV-2, a Indeval por escrito y a la Bolsa, a través del SEDI o a través de los medios que estas determinen, el importe de los intereses ordinarios a pagar, la Tasa de Interés Bruto Anual del Periodo de Intereses correspondiente y, en su caso el monto de principal a pagar bajo los Certificados Bursátiles. Asimismo, a más tardar el Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses dará a conocer a la Emisora por escrito (pudiendo ser vía correo electrónico), a la CNBV a través de STIV-2 y a la Bolsa a través del SEDI la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Período de Intereses.

La Emisora no está obligada a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados Bursátiles, en el entendido que Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de cualquier pago derivado del Título, así como de la realización de cualquier tipo de pago adicional o moratorio que derive de la presente emisión.

Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo dejarán de devengar intereses ordinarios a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito total de los intereses ordinarios correspondientes y, en su caso de la amortización, en las oficinas del Indeval, mediante transferencia electrónica de fondos, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de ese día.

**Tasa de Interés
Aplicable al Primer
Periodo de Intereses
de los Certificados**

La Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el primer Periodo de Intereses será de [●]% ([●] por ciento).

Bursátiles:

Periodo de Intereses: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las fechas señaladas en el calendario establecido en el Título, en su caso si la fecha de pago de intereses es día inhábil, se efectuará el Día Hábil siguiente, calculándose en todo caso los intereses por el número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.

Para efectos de lo anterior Periodo de Intereses significa seis periodos de aproximadamente de 28 (veintiocho) días cada uno, en el cual se calcularán los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles.

No. de cupón	Fecha de inicio del Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	06 de febrero de 2025	06 de marzo de 2025
2	06 de marzo de 2025	03 de abril de 2025
3	03 de abril de 2025	01 de mayo de 2025
4	01 de mayo de 2025	29 de mayo de 2025
5	29 de mayo de 2025	26 de junio de 2025
6	26 de junio de 2025	24 de julio de 2025

Intereses Moratorios: En caso de incumplimiento en el pago total y oportuno del principal exigible, ya sea derivado del vencimiento natural y/o anticipado, pactado en el Título que documenta la presente emisión, se causará un interés moratorio en sustitución de los intereses ordinarios sobre el principal insoluto vencido y no pagado de los Certificados Bursátiles igual a la tasa de interés bruto anual que resulte de sumar 2% (dos por ciento) a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Período de Intereses en que ocurra el incumplimiento, misma que se mantendrá fija durante todo el periodo en que incurra el incumplimiento y hasta que todas las cantidades hubieren sido pagadas en su totalidad. Los intereses moratorios se causarán a partir del Día Hábil siguiente a la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta la fecha en que la suma adeudada del principal haya quedado íntegramente cubierta, y serán calculados sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. Los intereses moratorios se sumarán a los ordinarios que correspondan.

La suma que se adeude por conceptos de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, C.P. 06600, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica de fondos, y en la misma moneda que la suma principal y, en su caso intereses, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente y, en consecuencia, se considerará dicho día adicional en el cómputo de los intereses moratorios. Asimismo, cualesquier cantidades que el

Representante Común reciba de la Emisora al amparo del Título, se aplicarán en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios y finalmente al saldo de principal.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses Ordinarios en Pesos:

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada fecha de pago de intereses, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Indeval, cuyo domicilio está ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que Indeval notifique, contra la cancelación del Título que ampara la presente Emisión, o contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval.

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. 284, piso 9, Colonia Juárez, C.P. 06600, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, y en la misma moneda que la suma principal.

Amortizaciones de Principal:

La presente emisión de Certificados Bursátiles se amortizará a su Valor Nominal en la fecha de vencimiento, es decir el día 24 de julio de 2025 y en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el pago se efectuará al siguiente Día Hábil, o en su caso, en la fecha de vencimiento anticipado. Dicha amortización será mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval.

Amortización Anticipada:

La Emisora tendrá el derecho de amortizar anticipadamente en su totalidad los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses durante la vigencia de la emisión.

La amortización anticipada se llevará a cabo por el Valor Nominal más los intereses devengados y no pagados respecto de la cantidad a prepagar a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere, siempre y cuando la Emisora dé aviso por escrito al Representante Común con cuando menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda realizar la amortización anticipada.

La Emisora deberá informar a la CNBV a través de STIV-2 (o los medios que ésta determine), a la Bolsa a través del SEDI (o los medios que ésta determine), al Indeval, por escrito o a través de los medios que éste determine, así como a los Tenedores, a través del SEDI, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda hacer una amortización anticipada voluntaria, la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada, el monto de la amortización anticipada voluntaria, así como cualquier otro dato necesario para el cobro de los

Certificados Bursátiles.

En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV a través del STIV-2, a la Bolsa a través del SEDI, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses en la que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al Título, en el entendido, que en caso de que la Emisora no realizare el aviso en dicho plazo, los gastos en los que llegase a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora.

Causas Vencimiento Anticipado:

de

Los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente en caso de que suceda cualquiera de las causas de vencimiento anticipado establecidas en el Título (cada una, una "Causa de Vencimiento Anticipado").

- a) Si la Emisora dejare de cubrir oportunamente cualquier pago de intereses.
- b) Si la Emisora fuere declarada en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar o si admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
- c) Si la Emisora incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título, en el entendido que se considerará que la Emisora se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.
- d) Si fuese cancelada la inscripción de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en el RNV.

Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer de la Emisora:

Obligaciones de Dar de la Emisora frente a los Tenedores:

A partir de la fecha del Título y hasta que los Certificados Bursátiles de Corto Plazo sean pagados en su totalidad, la Emisora estará obligada a realizar el pago de principal e intereses al amparo de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo y demás cantidades pagaderas conforme al Título.

Obligaciones de Hacer de la Emisora frente a los Tenedores:

Salvo que la asamblea de Tenedores autorice lo contrario, a partir de la fecha del Título y hasta que los Certificados Bursátiles de Corto Plazo sean

pagados en su totalidad, la Emisora estará obligada a cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Estados Financieros Internos. Entregar a la CNBV y a la Bolsa en forma trimestral, en las fechas que señale el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición aplicable que la sustituya, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos de la Emisora de cada trimestre, incluyendo estado de situación financiera, estado de resultados integral y estado de cambios en el capital contable y estados de flujos de efectivo.
2. Estados Financieros Auditados. Entregar a la CNBV y a la Bolsa en forma anual, en las fechas que señale el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras o cualquier otra disposición aplicable que la sustituya, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados anuales de la Emisora, incluyendo estado de situación financiera, estado de resultados integral y estado de cambios en el capital contable y estados de flujos de efectivo preparados y dictaminados por los auditores externos de la Emisora.
3. Otros Reportes.
 - a. Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras y las demás disposiciones aplicables.
 - b. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la Emisora tenga conocimiento sobre cualquier evento que constituya, o pueda constituir, una causa de vencimiento anticipado conforme al Título. Dicha notificación deberá ir acompañada de un reporte de la Emisora, estableciendo los detalles del evento a que se refiere la notificación y estableciendo los actos que la Emisora propone llevar a cabo para remediarlo.
 - c. Entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información financiera de la Emisora.
4. Uso de los Recursos derivados de la Colocación de la Emisión; Inscripción de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo.
 - a. A usar recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo para los fines estipulados en el Título.

- b. A mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en el RNV y el listado de dichos valores de la Bolsa.
- 5. Existencia Legal; Contabilidad y Autorizaciones.
 - a. Conservar su existencia legal, y mantenerse como negocio en marcha, salvo por lo permitido en el inciso 2 de la Sección "Obligaciones de no hacer de la Emisora frente a los Tenedores" del Título.
 - b. Mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las normas y criterios de información financiera que requieran las disposiciones legales aplicables y mantener la contabilidad, registros y libros de sus subsidiarias de conformidad con las normas y criterios de información financiera que requieran las disposiciones legales los principios contables que resulten aplicables, o si cualquiera de sus subsidiarias no fuere mexicana, conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados, aplicados en forma consistente aplicables a la jurisdicción que corresponda.
 - c. Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
- 6. Activos. Mantener los bienes necesarios para la realización de sus actividades y las de sus subsidiarias en buen estado (con excepción del desgaste y deterioro normales), y hacer reparaciones, reemplazos y mejoras, salvo por aquellos bienes necesarios para la realización de sus actividades y las de sus subsidiarias que de no mantenerse en buen estado no afectarían de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
- 7. Prelación de Pago (Pari Passu). La Emisora hará lo necesario para que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo constituyan obligaciones directas y quirografarias de la Emisora y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

Obligaciones de No Hacer de la Emisora frente a los Tenedores:

Salvo que la asamblea de Tenedores autorice lo contrario, a partir de la fecha del Título y hasta que los Certificados Bursátiles de Corto Plazo sean pagados en su totalidad, la Emisora estará obligada a cumplir con las siguientes obligaciones de no hacer:

1. Objeto Social. La Emisora se obliga a no modificar el giro preponderante y principal de sus negocios, salvo por aquellas reorganizaciones corporativas, cambios o modificaciones que no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
2. Fusiones; Escisiones. La Emisora se obliga a no fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma con cualquier tercero) o a escindirse, salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión consolidación o escisión, en su caso, asuma las obligaciones de la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, (ii) con motivo de dicha fusión o escisión no tuviere lugar una causa de vencimiento anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una causa de vencimiento anticipado, y (iii) se entregue al Representante Común una opinión legal, emitida por una firma de abogados de reconocido prestigio, en el sentido que la operación de que se trate no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo.
3. Limitación a la Venta de Activos. La Emisora no podrá vender, enajenar o de cualquier otra forma transmitir a terceros, en una operación o una serie de operaciones, activos de su propiedad, salvo que (i) dicha venta, enajenación o transmisión se realice en el curso ordinario de los negocios, y (ii) la Emisora reciba una contraprestación en términos de mercado. La limitación anterior no aplicará a (i) bursatilizaciones de cartera de créditos realizadas en el curso ordinario de los negocios en las que la Emisora reciba una contraprestación de mercado, pero únicamente en la medida en la que dicha contraprestación no se utilice para el pago de dividendos o para llevar a cabo reducciones de capital, (ii) transmisiones de activos como resultado de una fusión permitida conforme al párrafo 2 anterior, (iii) transmisiones de activos de la Emisora a cualquier persona que garantice las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, (iv) transmisiones de activos a terceros no relacionados con la Emisora de créditos que se encuentren en cartera vencida conforme a los criterios contables, (v) la transmisión de activos obsoletos de la Emisora en el curso ordinario de los negocios, (vi) las ventas de activos que la Emisora hubiere recibido como resultado de la ejecución de garantías otorgadas en su favor, (vii) ventas, enajenaciones o transmisiones de activos que la Emisora lleve a cabo para cumplir obligaciones

contractuales contraídas con terceros no relacionados con anterioridad a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, y (viii) transmisiones de activos no tengan un efecto adverso significativo sobre la solvencia de la Emisora, o que afecten negativamente su capacidad de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo.

Depositorio:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Posibles Adquirentes:	Estos Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en especial la incluida bajo los apartados "Factores de Riesgo".
Régimen Fiscal:	La tasa de retención del impuesto sobre la renta aplicable respecto a los intereses pagados derivados de los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) En el caso de personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente y (ii) En el caso de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá ser modificado durante la vigencia de la emisión.
Intermediarios Colocadores:	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.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Limitantes:	No existen limitantes a los que la Emisora se encuentre sujeta durante la vigencia de la presente Emisión.
Tribunales Competentes:	Los Certificados Bursátiles se regirán por e interpretarán conforme a la legislación mexicana correspondiente. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México para cualquier controversia relacionada con los mismos.

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 forman parte de la inscripción preventiva autorizada por la CNBV, los cuales son emitidos al amparo de un programa de colocación, mediante oficio número 153/5824/2023 de fecha 15 de diciembre de 2023, y se encuentran inscritos bajo el número 2928-4.15-2023-011 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el Listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información aquí contenida, ni convalida los actos que en su caso se hubiesen realizado en contravención de las leyes correspondientes.

El Prospecto del Programa puede consultarse en Internet en la página de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) o en la página de RUBA (www.ruba.com.mx), en el entendido que esta última (o su contenido) no forma parte del Prospecto del Programa. El Prospecto del Programa está a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Ciudad de México, a 04 de febrero de 2025. Oficio de autorización de la CNBV para
difusión número 153/5824/2023 de fecha 15
de diciembre de 2023.