

PROSPECTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



**CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V.,
SOFOM, E.R.**

PROGRAMA DUAL REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

MONTO TOTAL AUTORIZADO

**\$7,500'000,000.00 M.N. (SIETE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)
O SU EQUIVALENTE EN UDIS, TOMANDO COMO REFERENCIA EL VALOR DE LA UDI EN CADA
FECHA DE EMISIÓN, SIN QUE EL MONTO CONJUNTO DE LAS EMISIONES VIGENTES EN CUALQUIER
FECHA PUEDAN EXCEDER DEL MONTO AUTORIZADO.**

(Salvo que de otra forma se definan en el presente Prospecto, los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye en el Glosario de Términos y Definiciones del presente Prospecto).

Cada emisión de Certificados Bursátiles que se haga al amparo del Programa contará con sus propias características. El precio de emisión, 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, en su caso, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el intermediario colocador respectivo en el momento de dicha Emisión. Los Certificados Bursátiles se podrán denominar en Pesos o en UOIs, según se señale en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria y en su caso en el Suplemento correspondiente. Podrán 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.

Las Emisiones que se realicen al amparo del Programa podrán ser de corto o largo plazo.

Emisor:	Crédito Real, S.A.B. de C. V., SOFOM, E.R.
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles, según se describen en este Prospecto, (los "Certificados Bursátiles").
Clave de pizarra:	CREAL.
Tipo de oferta pública:	Primaria nacional.
Monto total autorizado del programa dual con carácter de revolvente:	\$7,500'000,000.00 M.N. (siete mil quinientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UOIs, tomando como referencia el valor de la UOI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto total autorizado, en el entendido que durante la vigencia del programa el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación no podrá exceder de \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.)

Vigencia del programa:	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de autorización del Programa.
Valor nominal de los certificados bursátiles:	Será determinado para cada Emisión en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria y en su caso en el 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) UOIs, o sus múltiplos.
Recursos netos que obtendrá el Emisor:	Los recursos netos de cada Emisión se establecerán en el Título, Aviso de Oferta y en su caso en el Suplemento correspondiente.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o en UOIs según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta o Convocatoria y en los Suplementos correspondientes.
Plazo:	El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, en el Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación o el Suplemento correspondiente, en el entendido que las emisiones entre 1 (un) día y un máximo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días serán consideradas de corto plazo, en tanto las que sean superiores a 365 (trescientos sesenta y cinco) días y hasta 30 (treinta) años, serán de largo plazo. Cada una de las emisiones que se efectúen al amparo del Programa se le denominará como una "Emisión".
Fecha de Emisión y Liquidación:	La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión en el Título, Aviso de Oferta, Convocatoria, Aviso de Colocación y el Suplemento según corresponda.
Tasa de Interés o de Descuento:	Los Certificados Bursátiles podrán devengar 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 (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, Aviso de Oferta, en la Convocatoria, en el Aviso de Colocación y en el Suplemento según corresponda. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria y en su caso en el Suplemento correspondiente.
Tasa de Intereses Moratorios:	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria y en su caso en el Suplemento correspondiente.
Periodicidad de 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 el Título y en su caso en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica en el domicilio de S.O. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ("Indeval"), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, o contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval mediante transferencia electrónica. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuarse dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 hrs. del día en que se efectuó el pago y en caso de ser efectuado después de

	dicha hora, se entenderá pagado el día hábil inmediato siguiente, contra la entrega del Título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval.
Amortización:	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Título y en el Suplemento correspondiente, según sea el caso; pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.
Amortización Anticipada:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en el Título y en su caso Suplemento según corresponda.
Obligaciones del Emisor:	Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer del Emisor, según se señale en el Título y en su caso el Suplemento según corresponda.
Vencimiento Anticipado:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Título, y en su caso el Suplemento según corresponda.
Garantías:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán o no estar garantizados total o parcialmente. Las características de la garantía, su mecánica, así como el nombre del o los garantes se incluirán en el Título y Suplemento según corresponda.
Calificación de Emisiones (largo plazo):	Cada Emisión será dictaminada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Aviso de Oferta o Convocatoria, Aviso de Colocación y en el Suplemento correspondiente.
Calificación de Emisiones (corto plazo):	<p>HR Ratings de México, S.A. de C.V. HR1. Significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y está sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con la metodología de su emisor.</p> <p>Fitch México, S.A. de C.V. F1(mex). Significa alta calidad crediticia. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y está sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con la metodología de su emisor.</p> <p>Standard & Poor's S.A. de C.V. mxA-1. Significa la categoría más alta en la escala nacional de Standard & Poor's México. Esta calificación no constituye una recomendación de inversión y está sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con la metodología de su emisor.</p>
Aumento en el Número de Certificados Bursátiles correspondientes a una Emisión:	El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de cada Emisión (los " <u>Certificados Bursátiles Adicionales</u> "). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (con excepción de la fecha de emisión y en su caso el primer período de Intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.
Depositario:	Indeval.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Régimen Fiscal:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 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 vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de la Emisión.

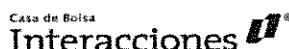
Intermediario Colocador:

Acluarán indistintamente como intermediarios colocadores Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva, o cualquier otra entidad que en su momento designe el Emisor en tanto se satisfagan los requisitos legales correspondientes.

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, será el Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles o bien, cualquier otra entidad que en su momento designe el Emisor en tanto se satisfagan los requisitos legales correspondientes.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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

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

Scotia Inverlat Casa
de Bolsa, S.A. de
C.V. Grupo
Financiero
Scotiabank Inverlat

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

El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto fue autorizado por la CNBV y los Certificados Bursátiles objeto del mismo se encuentran inscritos en el No. 2331-4.19-2017-011 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 de los valores, la solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores y podrá ser consultado en la dirección de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx o en la página de Internet del Emisor en la siguiente dirección: www.creal.mx o en la página de Internet de la CNBV en la siguiente dirección www.gob.mx/cnbv

***Factor de riesgo relacionado con los dictámenes emitidos por las Instituciones Calificadoras.**

El análisis del riesgo crediticio que han realizado las Instituciones calificadoras, está basado en cifras correspondientes al tercer trimestre de 2016. Si las instituciones calificadoras hubieren tomado en cuenta los resultados del cuarto trimestre del 2016, la nota asignada a los Certificados Bursátiles de corto plazo, pudiera haber sido afectada en mayor o menor medida."

México, Ciudad de México a 8 de marzo de 2017

Autorización para su difusión oficio CNBV No. 153/10057/2017 del 7 de marzo de 2017.

ÍNDICE

ÍNDICE.....	6
1. INFORMACIÓN GENERAL.....	14
1.1. Glosario de términos y definiciones.....	14
En adición a los términos definidos que se incluyen a continuación, se incorpora por referencia la información contenida en la sección "1. Información General, 1.1 Glosario de términos y definiciones" del Reporte Anual 2015 que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	14
1.2. Resumen Ejecutivo.....	15
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "1. Información General, 1.2 Resumen ejecutivo" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	15
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	15
1.3. Resumen de la Información financiera.....	16
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "1. Información General, 1.3 Resumen de la Información financiera" del Reporte Anual 2015 que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	16
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	16
1.4. Factores de Riesgo.....	18
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "1. Información General, 1.4 Factores de riesgo" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	18
1.5. Otros Valores.....	20
1.6. Documentos de Carácter Público.....	20
2. EL PROGRAMA.....	22
2.1. Características del Programa.....	22
2.1.1. Descripción del Programa.....	22
2.1.2. Tipo de instrumentos.....	22
2.1.3. Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente.....	22
2.1.4. Vigencia del Programa.....	23
2.1.5. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.....	23
2.1.6. Denominación.....	23
2.1.7. Plazo.....	23
2.1.8. Fecha de Emisión y Liquidación.....	23
2.1.9. Tasa de Interés o de Descuento.....	23
2.1.10. Tasa de Intereses Moratorios.....	23

2.1.11.	Periodicidad de Pago de Intereses.....	24
2.1.12.	Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses....	24
2.1.13.	Amortización.....	24
2.1.14.	Amortización Anticipada.	24
2.1.15.	Obligaciones del Emisor.	24
2.1.16.	Vencimiento Anticipado.	24
2.1.17.	Garantías.....	24
2.1.18.	Calificaciones.	24
2.1.19.	Aumento en el Número de Certificados Bursátiles correspondientes a una Emisión.	25
2.1.20.	Depositario.....	25
2.1.21.	Posibles Adquirentes.....	25
2.1.22.	Régimen Fiscal.....	25
2.1.23.	Intermediario Colocador.....	25
2.1.24.	Representante Común.	25
2.1.25.	Autorización de la CNBV.	25
2.1.26.	Legislación.....	26
2.1.27.	Suplementos.....	26
2.1.28.	Fuente de pago.	26
2.1.29.	Tipo de Oferta.....	26
2.2.	Destino de los Fondos.	26
2.3.	Plan de Distribución.	26
2.4.	Gastos Relacionados con el Programa.....	27
2.5.	Estructura de Capital Considerando el Programa.....	28
2.6.	Funciones del Representante Común.	29
2.7.	Asamblea General de Tenedores.....	31
2.8.	Nombres de Personas con Participación Relevante en el Programa.	34
3. LA COMPAÑÍA.	37
3.1.	Historia y Desarrollo de la Compañía.	37
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.1 Historia y desarrollo" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	37
3.2.	Descripción del Negocio.	37
3.2.1	Actividad principal.	37
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.1 Actividad principal" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	37
3.2.2	Canales de distribución.....	37
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.2 Canales de distribución" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	37
3.2.3	Patentes, licencias, marcas y otros contratos.	37

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 37

3.2.4. Principales clientes..... 37

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.4 Principales clientes" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 37

3.2.5. Legislación aplicable y situación tributaria. 37

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 37

3.2.6. Recursos humanos..... 37

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.6 Recursos humanos" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 37

3.2.7. Desempeño ambiental..... 37

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.7 Desempeño ambiental" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 37

3.2.8. Información de mercado..... 38

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.8 Información de Mercado" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 38

3.2.9. Estructura corporativa..... 38

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.9 Estructura corporativa" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 38

3.2.10. Descripción de principales activos. 38

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.10 Descripción de los principales activos" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 38

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 38

3.2.11. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales. 38

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx .	38
3.2.12 Acciones representativas del capital.	38
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. EL EMISOR, 2.2.12 Acciones representativas del capital" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx .	38
4. ACONTECIMIENTOS RECIENTES.	39
5. INFORMACIÓN FINANCIERA.	41
5.1 Información financiera seleccionada.	41
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.1 Información financiera seleccionada" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx .	41
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx .	41
5.2 Información financiera por línea de negocio y zona geográfica y ventas de exportación.	41
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.2 Información financiera por línea de negocio y zona geográfica y ventas de exportación" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx .	41
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx .	41
5.3 Informe de créditos relevantes.	41
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.3 Informe de créditos relevantes" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx .	41
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx .	41
5.4 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera.	41
5.4.1. Resultados de operación.	41
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.4.1. Resultados de Operación" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx .	41

5.4.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

41

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.4.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv;

www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 41

5.4.3. Revelaciones cuantitativas y cualitativas en cuanto a los riesgos de mercado 42

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.4.3. Revelaciones cuantitativas y cualitativas en cuanto a los riesgos de mercado" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en:

www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 42

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en:

www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 42

5.4.4. Control interno. 42

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.4.4. Control Interno" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 42

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en:

www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 42

5.4.5. Información cualitativa y cuantitativa sobre instrumentos financieros derivados. 42

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv;

www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 42

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al tercer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de octubre 2016, que puede ser consultado en:

www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 42

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al segundo trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 18 de agosto 2016, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 42

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al primer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 18 de agosto 2016, que puede ser consultado en:

www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx. 42

	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte correspondiente al cuarto trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de febrero 2016, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	42
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al tercer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 22 de octubre 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al segundo trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 25 de agosto 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al primer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 22 de abril 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte correspondiente al cuarto trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 23 de abril 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al tercer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 22 de octubre 2014, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al segundo trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 23 de julio 2014, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al primer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo 2014, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	43
5.5	Estimaciones provisiones o reservas contables críticas	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.5 Estimaciones provisiones o reservas contables críticas" Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	43

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	43
6. ADMINISTRACIÓN	44
6.1. Auditores externos	44
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "4. ADMINISTRACIÓN, 4.1 Auditores externos" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	44
6.2. Operaciones con personas relacionadas y conflicto de intereses.	44
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "4. Administración, 4.2 Operaciones con personas relacionadas y conflicto de intereses" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	44
6.3. Administradores y accionistas.	44
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "4. Administración, 4.3 Administradores y accionistas" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	44
6.4. Estatutos sociales y otros convenios	45
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "4. ADMINISTRACIÓN, 4.4 Estatutos sociales y otros convenios" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	45
7. GARANTÍAS	46
8. PERSONAS RESPONSABLES	47
9. ANEXOS	54
Anexo 1. Estados Financieros e informes del comité de auditoría.	55
c) La opinión del Comité de Auditoría correspondiente a los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2015 y 2014 se incorpora por referencia de la sección "7. ANEXOS," del Reporte Anual 2015 y el reporte anual correspondiente al ejercicio social 2014 presentado ante la CNBV y la BMV el 22 de abril de 2015; que pueden ser consultados en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	55
Anexo 2. Información financiera dictaminada al 31 de diciembre de 2016.	56
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv ; www.bmv.com.mx y www.creal.mx	56
Anexo 3. Opinión legal del abogado independiente.	57
Anexo 4. Calificación Crediticia	58
Anexo 5. Títulos de corto plazo.	59

Los anexos del presente prospecto forman parte integral del mismo.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por Crédito Real, o los Intermediarios Colocadores.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Glosario de términos y definiciones.

En adición a los términos definidos que se incluyen a continuación, se incorpora por referencia la información contenida en la sección "1. Información General, 1.1 Glosario de términos y definiciones" del Reporte Anual 2015 que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

"Reporte Anual 2015"

Significa el Reporte Anual correspondiente al ejercicio social del 2015, presentado por el Emisor ante la CNBV y la BMV el 26 de abril del 2016.

"Reporte Trimestral"

La información correspondiente al trimestre concluido el 31 de diciembre de 2016 que incluye información financiera anual dictaminada al 31 de diciembre de 2016 y que fue presentada por el Emisor a la CNBV y a la BMV el 2 de marzo de 2017.

1.2. Resumen Ejecutivo.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "1. Información General, 1.2 Resumen ejecutivo" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

1.3. Resumen de la Información financiera.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "1. Información General, 1.3 Resumen de la Información financiera" del Reporte Anual 2015 que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS DURANTE EL 2015 Y 2016

Certificados bursátiles de corto plazo

Clave de pizarra	CREAL 00516	CREAL 01116
Monto	\$300,000,000	\$200,000,000
Fecha de emisión	05-05-2016	06-09-2016
Fecha de vencimiento	06-04-2017	09-03-2017
Plazo de la emisión	336 días	154 días
Intereses y procedimiento de cálculo	Interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Saldo Insoluto Ajustado, el Representante Común calculará con 2 días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de 28 días, a partir de la fecha de la emisión.	
Periodicidad en el pago de intereses	28 días	28 días
Lugar y forma de pago de intereses y principal	<p>El principal y los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en las fechas de pago de intereses respectivamente, o si fuere inhábil el siguiente día hábil, mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Pasco de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, contra la entrega del título, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. Lo anterior, en el entendido de que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior a la fecha de pago de intereses a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Pasco de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, México, Ciudad de México, C.P. 06600.</p> <p>En caso de que algún periodo de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que no sea íntegramente cubierto.</p>	
Amortización y amortización anticipada	<p>Los Certificados Bursátiles serán amortizados en la fecha de vencimiento a su valor nominal, en un solo pago contra entrega del título que documenta la emisión o de las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica, en la Fecha de Vencimiento o si fuere inhábil, el día hábil siguiente.</p> <p>El representante común deberá dar aviso por escrito a Indeval o a través del medio que éste indique, por lo menos con 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha de vencimiento de los certificados bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los certificados bursátiles.</p>	
Garantía	Todos los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica	
Fiduciario	N/A	
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	
Depositario	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V.	
Régimen Fiscal	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente a partir del 1 de enero de 2014; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente a partir del 1 de enero de 2014. 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 vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de la Emisión.	

Status	Vigente
--------	---------

Certificados bursátiles de largo plazo

Clave de pizarra	CREAL 15
Monto	\$1,000,000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).
Fecha de emisión	09-10-2015
Fecha de vencimiento	23-03-2018
Plazo de la emisión	896 (ochocientos noventa y seis) días
Intereses y procedimiento de cálculo	Adicionando 200 (doscientos) puntos base a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio, a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días o la que la sustituya, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación (incluso Internet), autorizado al efecto por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su defecto, con al menos 2 (dos) días hábiles anteriores a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el día hábil más cercano a dicha fecha.
Periodicidad en el pago de intereses	32 periodos de 28 días, iniciando el 6 de noviembre de 2015.
Lugar y forma de pago de intereses y principal	El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en las fechas de pago de intereses respectivamente, o si fuere inhábil el siguiente día hábil, mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, contra la entrega del título, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. Lo anterior, en el entendido de que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior a la fecha de pago de intereses a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, México, Ciudad de México, C.P. 06600. En caso de que algún periodo de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que no sea íntegramente cubierto.
Amortización y amortización anticipada	El Emisor tendrá el derecho de pagar total y anticipadamente, en cualquier momento, durante la vigencia de la Emisión, la totalidad, pero no menos de la totalidad, de los Certificados Bursátiles, a su valor nominal más una prima equivalente a la suma de la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del valor de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días calendario, conforme dicho valor de mercado hubiere sido publicado por cuando menos un proveedor de precios de valores de amplio prestigio en el mercado de valores nacional, menos (b) el valor nominal de los Certificados Bursátiles; más (c) (i) durante los primeros 13 (trece) periodos de 28 días de vigencia de la Sexta Emisión el 1.50% (uno punto cincuenta por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (ii) del periodo 14 (catorce) al 26 (veintiséis), el 0.5% (cero punto cinco por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles.
Garantía	Todos los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.
Fiduciario	N/A
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Depositario	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V.
Régimen Fiscal	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente a partir del 1 de enero de 2014; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente a partir del 1 de enero de 2014. 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 vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de la Emisión.
Status	Vigente

Clave de pizarra	CREAL 16
Monto	\$1,000,000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional).

Fecha de emisión	31-03-2016
Fecha de vencimiento	13-09-2018
Plazo de la emisión	896 (ochocientos noventa y seis) días
Intereses y procedimiento de cálculo	Adicionando 270 (doscientos setenta) puntos base a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días o la que la sustituya, capitalizada u, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómpulo o telecomunicación (incluso Internet), autorizado al efecto por Bancu de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su defecto, con al menos 2 (dos) días hábiles anteriores a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el día hábil más cercano a dicha fecha.
Periodicidad en el pago de intereses	32 periodos de 28 días, iniciando el 31 de marzo de 2016.
Lugar y forma de pago de intereses y principal	El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en las fechas de pago de intereses respectivamente, o si fuere inhábil el siguiente día hábil, mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, contra la entrega del título, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. Lo anterior, en el entendido de que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior a la fecha de pago de intereses a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, México, Ciudad de México, C.P. 06600. En caso de que algún periodo de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que no sea íntegramente cubierto.
Amortización y amortización anticipada	El Emisor tendrá el derecho de pagar total y anticipadamente, en cualquier momento, durante la vigencia de la Emisión, la totalidad, pero no menos de la totalidad, de los Certificados Bursátiles, a su valor nominal más una prima equivalente a la suma de la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del valor de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días calendario, conforme dicho valor de mercado hubiere sido publicado por cuando menos un proveedor de precios de valores de valores de amplio prestigio en el mercado de valores nacional, menos (b) el valor nominal de los Certificados Bursátiles; mas (c) (i) durante los primeros 13 (trece) periodos de 28 días de vigencia de la Emisión el 1.50% (uno punto cincuenta por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (ii) del periodo 14 (catorce) al 26 (veintiséis), el 0.5% (cero punto cinco por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles.
Garantía	Todos los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.
Fiduciario	N/A
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Depositario	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V.
Régimen Fiscal	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente a partir del 1 de enero de 2014; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente a partir del 1 de enero de 2014. 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 vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de la Emisión.
Status	Vigente

1.4. Factores de Riesgo

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "1. Información General, 1.4 Factores de riesgo" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

Otros factores de riesgo.

Cambios en el régimen fiscal aplicable. El Emisor no pueden garantizar que el régimen fiscal aplicable que se describe en este prospecto y en su caso en los suplmentos informativos correspondientes, no sufrirá modificaciones, alteraciones o cambios en el futuro que pudiesen impactar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses o rendimientos generados por los Certificados Bursátiles.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles. Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones de mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas de México, el régimen fiscal aplicable y la situación financiera del Emisor. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado, recuperando así la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

Riesgo de reinversión. En caso que los Certificados Bursátiles sean amortizados total o parcialmente de manera anticipada estarán expuestos al correspondiente riesgo de reinversión de los recursos recibidos por dicha amortización anticipada. Los supuestos en los cuales los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir una prima por prepago que compense parcial o totalmente dicho riesgo de reinversión se incluirán los títulos que documenten cada una de las Emisiones al amparo del Programa y tratándose de emisiones de largo plazo, en el suplemento correspondiente a cada Emisión.

Prelación en caso de concurso mercantil o quiebra. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles de México, en caso de declaración de concurso mercantil o de quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores (considerando los salarios de los dos años anteriores a la declaración del concurso mercantil), los créditos de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los créditos resultantes de los Certificados Bursátiles salvo que cuenten con una garantía real o personal específica. A mayor abundamiento, en caso de declaración de quiebra del Emisor, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles de México, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor que se contienen en los Certificados Bursátiles se encuentran denominadas en pesos, deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones contenidas en los Certificados Bursátiles se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas UDIs. Así mismo, las obligaciones del Emisor (incluyendo sus obligaciones respecto de los Certificados Bursátiles), sin garantía real, denominadas en pesos o UDIs, dejarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración de concurso mercantil. Finalmente, si cualquiera de los acreedores de la Emisora inicia una acción en su contra en términos de la Ley de Concursos Mercantiles de México, o si el Emisor solicita voluntariamente su declaración de quiebra o concurso mercantil, es muy posible que los procedimientos correspondientes tuvieran una duración prolongada y, en consecuencia, que los acreedores del Emisor, incluyendo a los Tenedores, recuperen una cantidad inferior a la originalmente pactada y después de transcurrido un período significativo.

Volatilidad de las tasas de interés. El riesgo de mercado se refiere a la probabilidad de variaciones en el ingreso neto por intereses en el valor de mercado de sus activos y obligaciones debido, por ejemplo, a la volatilidad en las tasas de interés. Cambios en las tasas de interés afectan o podrían

afectar en el futuro los ingresos por intereses, gastos por intereses y valor de mercado de las inversiones en valores.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles. Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los CB's Ordinarios y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los CB's Ordinarios puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones de mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas de México, el régimen fiscal aplicable y la situación financiera de la Compañía. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CB's Ordinarios puede verse afectada negativamente y los tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los CB's Ordinarios en el mercado, recuperando así la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

Dictámenes emitidos por las Instituciones Calificadoras. El análisis del riesgo crediticio que han realizado las instituciones calificadoras para las emisiones de corto plazo, está basado en cifras correspondientes al tercer trimestre de 2016. Si las instituciones calificadoras hubieren tomado en cuenta los resultados del cuarto trimestre del 2016, la nota asignada a los Certificados Bursátiles de corto plazo, pudiera haber sido afectada en mayor o menor medida. Adicionalmente los Tenedores deben tomar en cuenta que las calificaciones que se han emitido y que se emitan en el futuro, no constituyen ni constituirán una recomendación de inversión y están sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con la metodología de sus emisores.

1.5. Otros Valores.

Al 31 de diciembre de 2016, el Emisor no cuenta con otros valores a los ya reportados en la sección 1.3. y 4. de este Prospecto.

1.6. Documentos de Carácter Público.

La documentación presentada por Crédito Real a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en la BMV, podrá ser consultada en la BMV, en sus oficinas o en las siguientes páginas de internet www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha documentación y del presente prospecto, solicitándolo por escrito a la Compañía, a la atención de:

Jonathan Japhet Rangel Guevara
Director de Relación con Inversionistas
Avenida Insurgentes Sur No. 730, Piso 20,
Colonia Del Valle Norte,
C.P. 03103, México, Ciudad de México
Tel: (55) 5340 - 5200
Correo electrónico:
jorangel@creditoreal.com.mx

Para mayor información acerca de la Compañía, véase la página de Internet www.creal.mx. La información contenida en dicha página de Internet no forma parte de este prospecto y salvo mención expresa que así lo afirme, no se considera incluida en el mismo por referencia.

El presente prospecto contiene o hace referencia a información estadística, de mercado y de otro tipo que se deriva de publicaciones por parte de la industria, publicaciones gubernamentales, estudios de mercado practicados por empresas especializadas y otras publicaciones de fuentes

independientes. Aunque la Compañía considera que dichas fuentes son confiables, no ha verificado en forma independiente dicha información y no puede garantizar su exactitud o que la misma no omita datos relevantes.

2. EL PROGRAMA.

2.1. Características del Programa.

2.1.1. Descripción del Programa.

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones de Certificados Bursátiles de corto y largo plazo, conforme a características de colocación independientes. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y amortización, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y, en su caso, la forma de calcularla, y la periodicidad de pago de intereses, o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo en el momento de cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles emitidos conforme al Programa podrán denominarse en Pesos o en UDIs. 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, en el entendido que durante la vigencia del programa el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación no podrá exceder de \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.).

2.1.2. Tipo de instrumentos.

Certificados Bursátiles, según se describe en este Prospecto.

2.1.3. Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente.

Hasta por un monto de \$7'500,000,000.00 M.N. (siete mil quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de la emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto total autorizado, en el entendido que durante la vigencia del programa el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación no podrá exceder de \$2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.).

El 13 de enero de 2017, se reunieron los accionistas del Emisor, para celebrar una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, en la cual se aprobó entre otros puntos que el Emisor contrate o participe en diversas operaciones de financiamiento, independientemente de su fuente, incluyendo pero sin limitarse a la emisión de instrumentos de deuda en el mercado local, en tanto el Emisor mantenga un nivel de apalancamiento medido por la relación deuda/capital, que no exceda de 3.5 (tres punto cinco) veces. Adicionalmente, la sociedad facultó al Consejo de Administración del Emisor para que autorice la contratación de las operaciones de endeudamiento, determinando el tipo, monto, tasa, moneda, plazo y demás términos y condiciones del financiamiento, ya sea por sí o mediante delegación de las referidas facultades en forma total o parcial al Director General, Comité Ejecutivo y/o Comité de Crédito, Riesgos y Tesorería del Emisor.

Congruente con lo anterior y según consta en las Resoluciones adoptadas fuera de sesión del Consejo de Administración del Emisor de fecha 14 de enero de 2017, en la que se acordó, entre otras cosas, (1) el establecimiento de un programa con carácter revolvente de certificados bursátiles de corto y largo plazo a cargo del Emisor, así como sus características e inscripción y (2) designar (entre otros) a los señores Ángel Francisco Romanos Berrondo, Francisco Berrondo Lagos, Eduardo Saiz Fernández y Luis Calixto López Lozano para que conforme a sus respectivas facultades como apoderados del Emisor, lleven a cabo los actos jurídicos necesarios para

instrumentar y ejecutar los acuerdos respectivos, incluyendo las características específicas de cada emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

2.1.4. Vigencia del Programa.

El Programa tendrá una duración de 5 años a partir de que sea formalmente autorizado por la CNBV.

2.1.5. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.

El valor nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, 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.

2.1.6. Denominación.

Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o, en UDIs, según se señale en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

2.1.7. Plazo.

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria y en su caso en el Suplemento correspondiente, en el entendido que las emisiones entre 1 (un) día y un máximo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días serán consideradas de corto plazo, en tanto las que sean superiores a 365 (trescientos sesenta y cinco) días y hasta 30 (treinta) años, serán de largo plazo.

2.1.8. 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, Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

2.1.9. Tasa de Interés o de Descuento.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar 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 (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso en el Suplemento correspondiente. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria y en su caso en el Suplemento correspondiente según sea el caso.

2.1.10. Tasa de Intereses Moratorios.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso en el Suplemento correspondiente.

2.1.11. Periodicidad de 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 el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso en el Suplemento correspondiente.

2.1.12. Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.

El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida Indeval mediante transferencia electrónica. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común ubicada en Av. Paseo de la Reforma número 284, Colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México.

2.1.13. Amortización.

La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso en el Suplemento correspondiente; pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.

2.1.14. Amortización Anticipada.

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en el Título, y en su caso, el Suplemento, según corresponda.

2.1.15. Obligaciones del Emisor.

Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer del Emisor, según se señale en el Título y en su caso, en el Suplemento, según corresponda.

2.1.16. Vencimiento Anticipado.

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en el Título y en su caso, el Suplemento, según corresponda.

2.1.17. Garantías.

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán o no estar garantizados total o parcialmente. En su caso, las características, funcionamiento de la garantía y la identidad del garante se describirá en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso en el Suplemento correspondiente, según corresponda.

2.1.18. Calificaciones.

Cada Emisión de Certificados Bursátiles de largo plazo será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso en el Suplemento, según corresponda.

Para las emisiones de corto plazo se califica el programa con ratificación o movimientos de calificación según se dé el caso.

2.1.19. Aumento en el Número de Certificados Bursátiles correspondientes a una Emisión.

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de dicha Emisión (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, el primer periodo de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales.

2.1.20. Depositario.

Los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles que documenten cada una de las Emisiones que se lleven a cabo conforme al Programa, se mantendrán en depósito en el Indeval.

2.1.21. Posibles Adquirentes.

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

2.1.22. Régimen Fiscal.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. 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 vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de cada Emisión.

2.1.23. Intermediario Colocador.

Los intermediarios colocadores que participarán de manera indistinta en la colocación de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del programa, según lo determine el Emisor en cada Emisión serán: Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte; Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Interacciones; Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat; y Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva o la Casa de Bolsa que se determine en el Aviso de Oferta o Convocatoria, Aviso de Colocación y Suplemento correspondiente.

2.1.24. Representante Común.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier otra entidad que el Emisor elija durante la vigencia del Programa.

2.1.25. Autorización de la CNBV.

La CNBV, mediante Oficio No. 153/10057/2017, de fecha 7 de marzo de 2017, autorizó el Programa y la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan conforme al mismo en el RNV, por un monto autorizado de hasta \$7,500'000,000.00 M.N. (siete mil quinientos millones de

Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de la Emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado.

2.1.26. Legislación.

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana correspondiente.

2.1.27. Suplementos.

Tratándose de Emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo, el precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y amortización, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), y la periodicidad de pago de rendimientos, o la tasa de descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento respectivo.

2.1.28. Fuente de pago.

La fuente de recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago es la cobranza de la cartera colocada por Crédito Real.

2.1.29. Tipo de Oferta.

Primaria y nacional.

2.2. Destino de los Fondos.

Los fines del financiamiento a obtener por Crédito Real, pretenden ser utilizados conforme se señale en el Título, Aviso de Oferta o Convocatoria y en su caso en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles.

2.3. Plan de Distribución.

El Programa contempla la participación de los Intermediarios Colocadores para que ofrezcan los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de mejores esfuerzos, de conformidad con el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, el o los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sindicación o contratos similares con otras casas de bolsa, con el objeto de formar un sindicato colocador, previo consentimiento por escrito del Emisor.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán colocados por el o los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, 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 espera, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Certificados Bursátiles se podrán colocar a través de oferta pública mediante un proceso de subasta o bien mediante un proceso de cierre de libro tradicional. En su caso las bases que contienen las reglas, términos y condiciones del proceso de subasta para adquirir los Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto, se encuentran a disposición del público inversionista en la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx o, se encontrarán, en la Convocatoria a Subasta y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Para las Emisiones los términos y la forma de colocar los correspondientes Certificados Bursátiles se darán a conocer a través del Aviso de Oferta, Título, Convocatoria a Subasta y/o Suplemento respectivo.

Los Intermediarios Colocadores, así como sus afiliadas, no mantienen relaciones de negocios con el Emisor y sus subsidiarias y/o afiliadas, y no les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (no incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Los Intermediarios Colocadores no tienen conflicto respecto de los servicios que ha convenido prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles adicionales.

Los Intermediarios Colocadores distribuirán el número total de Certificados Bursátiles y en su momento se informará si es que fueron colocados Certificados Bursátiles entre personas relacionadas con los Intermediarios Colocadores.

Ni los Intermediarios Colocadores ni el Emisor tienen conocimiento de que alguno de los principales accionistas, directivos o miembros del Consejo de Administración del Emisor, pretendan suscribir parte alguna de los Certificados Bursátiles, o de que alguna persona pretenda adquirir más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Adicionales, en lo individual o en grupo.

No obstante, en cada Emisión, se notificará oportunamente cualquier modificación lo establecido con anterioridad.

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

2.4. Gastos Relacionados con el Programa.

Los gastos relacionados con el establecimiento y mantenimiento del Programa se detallan a continuación y fueron pagados directamente por Crédito Real:

	Monto	IVA	Total
1 DERECHOS DE INSCRIPCIÓN EN EL RNV:	\$20,902.00	N/A	\$20,902.00
2 CUOTA DE LISTADO EN LA BMV:	\$17,827.59	\$2,852.41	\$20,680.00
3 HONORARIOS DE LAS AGENCIAS CALIFICADORAS*:			
Honorarios de Standard & Poor's, S.A. de C.V.:	\$875,000.00	\$140,000.00	\$1,015,000.00
Honorarios de HR Ratings de México, S.A. de C.V.:	\$360,000.00	\$57,000.00	\$417,000.00
Fitch México, S.A. de C.V.,	\$895,000.00	\$143,200.00	\$1,038,200.00
SUB- TOTAL	\$2,130,000.00	\$340,200.00	\$2,470,200.00
4 HONORARIOS Y GASTOS DE ASESORES LEGALES*:			
Jones Day México, S.C.	\$850,000.00	\$136,000.00	\$986,000.00
5 HONORARIOS POR ACEPTACIÓN DEL REPRESENTANTE COMÚN*:			
Monex Casa De Bolsa, S.A. De C.V.;	\$70,000.00	\$11,200.00	\$81,200.00
Monex Grupo Financiero			
6 HONORARIOS POR ACEPTACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO*:			
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.	\$275,000.00	\$44,000.00	\$319,000.00
7 TOTAL	\$3,363,729.59	\$534,252.41	\$3,897,982.00

Los gastos en que se incurran por cada Emisión de largo plazo que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente, en tanto los gastos relacionados con las Emisiones de corto plazo se detallarán en los Avisos de Oferta, Convocatoria y Colocación correspondientes.

2.5. Estructura de Capital Considerando el Programa.

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

2.6. Funciones del Representante Común.

Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("**LGTOC**"). Para todo aquello no expresamente previsto en el título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los tenedores de forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- a) Suscribir los títulos que amparen los Certificados Bursátiles.
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos captados en cada Emisión, según lo establecido en el título y en su caso, el suplemento correspondientes, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora.
- c) Convocar y presidir las Asambleas Generales de Tenedores, y ejecutar sus decisiones.
- d) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora.
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores incluyendo sin limitar la facultad de contratar un auditor, siempre y cuando cuente adicionalmente con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores, en términos del artículo 68, fracción II de las Disposiciones.
- f) Efectuar los cálculos y publicar los avisos de conformidad con lo establecido en los títulos que amparen las Emisiones.
- g) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores, para el pago a estos últimos de los intereses y amortización correspondientes.
- h) Representar a los Tenedores ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.
- i) Publicar a través de los medios que requiera la legislación aplicable y en su defecto aquellos que el Representante Común determine para tal efecto; cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda cada Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial.
- j) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones.

- k) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, al Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cuando se haya decretado la misma.
- l) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de los instrumentos, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.
- m) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a los títulos, a la LMV, la LGTOC, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Asímismo, ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuidas en la LGTOC y en la LMV, incluyendo la obligación de convocar a una Asamblea General de Tenedores, dentro de los plazos establecidos en los títulos correspondientes a cada Emisión, en caso de que tuviese conocimiento del incumplimiento de la Emisora de cualquier obligación a su cargo derivada de los documentos de la Emisión correspondiente.

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 de los títulos que documenten las Emisiones y de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

Para que el Representante Común pueda cumplir con las facultades y obligaciones establecidas en los títulos correspondientes a cada Emisión, la Emisora se obliga a proporcionar al Representante Común o a las personas que éste indique, la información requerida por el mismo, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a confirmar la veracidad de la información que le haya sido proporcionada.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden por virtud de su encargo conforme a los títulos correspondientes a cada Emisión y la legislación aplicable.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora de las obligaciones establecidas a su cargo en términos de los títulos que documenten cada Emisión, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en los referidos títulos que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, la Emisora, deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora, durante la vigencia de cada Emisión y en cualquier otro momento que lo considere necesario, previa notificación por escrito que entregue con una anticipación mínima de 3 (tres) días hábiles, a la fecha en que desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el título de emisión correspondiente, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora, que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento. En caso de que la Emisora no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea General de Tenedores podrá ordenar al Representante Común o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicha asamblea, la contratación, a cargo de la Emisora y en su defecto a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que razonable y justificadamente considere conveniente o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable; en dicho 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 propia Asamblea de Tenedores; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos del título que documente la Emisión y la legislación aplicable. En el entendido, además que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal en relación con 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 del 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 solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea General de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

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

El Representante Común concluirá sus funciones respecto de cada Emisión, en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos si hubiera alguna).

2.7. Asamblea General de Tenedores.

La Asamblea General de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación (de la emisión que corresponda) y sus decisiones legítimamente adoptadas por los Tenedores serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea General de Tenedores se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

(a) Se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del título que ampare al Emisión y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.

(b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común o, a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, en el entendido que deberá encontrarse dentro del domicilio social de la Emisora.

(c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen en lo individual o conjuntamente, al menos un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, 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 por escrito. 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, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las Asambleas Generales de Tenedores se publicará una vez, en cualquier periódico de amplia 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 tratar asuntos distintos a los señalados inciso (g) siguiente la Asamblea General de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representados en la misma, aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto, posean por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos.

(f) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

(g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea General de Tenedores, en virtud de primera convocatoria cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:

- (i) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común.
- (ii) cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas a la Emisora.

(iii) cuando se trate de otorgar dispensas respecto del cumplimiento de las obligaciones de la Emisora contenidas en el presente Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para (w) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Título (x) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (y) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (z) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del presente Título, o no cause perjuicio a los derechos de los tenedores, a juicio del Representante Común en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

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

(v) Cuando se trate de dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en este Título.

(h) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (g) numerales (i) y (ii) anteriores, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de al menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos. En el resto de los casos, se considerará instalada legalmente la asamblea, cualquiera que sea el número de Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que estén presentes y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos.

(i) Para concurrir a las Asambleas Generales de Tenedores, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, la constancia de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de que se trate, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.

(j) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea General de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier otra persona relacionada (según dicho término se define en la LMV) con la Emisora hayan adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se consideraran para integrar el quórum de instalación y votación en las Asambleas Generales de Tenedores previsto en el título de Emisión correspondiente.

(k) De cada Asamblea General de Tenedores 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 Generales 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.

(l) La Asamblea General de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación (salvo aquellos referidos en el inciso (j) anterior).

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

(n) Una vez que se declare instalada la Asamblea General de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurren a la reanudación de una Asamblea General de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a las Asambleas Generales de Tenedores estos deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea General de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea General de Tenedores.

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

Las Asambleas Generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común en Av. Paseo de la Reforma número 284, Colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social de la Emisora.

2.8. Nombres de Personas con Participación Relevante en el Programa.

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento del Programa descrito en el presente Prospecto:

a) Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R., como Emisor:

Ángel Francisco Romanos Berrondo	Director General
Carlos Enrique Ochoa Valdés	Director General Adjunto*
Claudia Patricia Jolly Zarazua	Director de Tesorería
Luis Calixto López Lozano	Director Jurídico
Jonathan Japhet Rangel Guevara	Director de Relación con Inversionistas
<i>*Ejecuta las funciones del Director de Finanzas</i>	

b) Intermediarios Colocadores:

(i) Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte:

Pablo de la Peza Gándara	Director de Banca de Inversión Mercados de Capitales
Alejandro Osorio Pérez	Director de Banca de Inversión Mercados de Capitales
Roberto García Quezada	Subdirector de Banca de Inversión Mercados de Capitales

(ii) Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Interacciones:

Miguel Brinkman de Alba	Director Ejecutivo de Banca de Inversión
Francisco Javier Sánchez Gómez	Director de Banca de Inversión

(iii) Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat:

Vinicio Álvarez Acevedo	Managing Director de Mercado de Deuda
Eduardo Ávalos Muzquiz	Subdirector Jurídico

(iv) Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva

Fernando Lezama	Director de Banca de Inversión y Financiamiento Corporativo
Patricia Jimena Rivera León	Gerente de Banca de Inversión y Financiamiento Corporativo
José Arturo Jara Nieto	Analista de Banca de Inversión y Financiamiento Corporativo

c) Jones Day México, S.C., como asesores legales del Emisor:

Carlos Sámano Cruz

e) Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común.

Claudia Beatriz Zermeño Inclán	Directora Fiduciaria
Héctor Vázquez Abén	Subdirector Jurídico Fiduciario
Elena Rodríguez Moreno	Subdirector Jurídico Fiduciario

f) Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Auditor Externo):

Juan Ramón Carcaño	Socio
Rony Emmanuel García Dorantes	Socio

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión de largo plazo que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto, se señalarán en el Suplemento respectivo.

Jonathan Japhet Rangel Guevara, es la persona encargada de relaciones con inversionistas y podrá ser localizada en la Dirección de Relación con Inversionistas del Emisor, en las oficinas ubicadas en Av. Insurgentes Sur 730, piso 20, Col. Del Valle, C.P. 03103, México, Ciudad de México a los teléfonos (55) 5340-5200 y (55) 5228 9753, o a través del correo electrónico jorangel@creditoreal.com.mx

3. LA COMPAÑÍA.

3.1. Historia y Desarrollo de la Compañía.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.1 Historia y desarrollo*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2. Descripción del Negocio.

3.2.1 Actividad principal.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.1 Actividad principal*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.2 Canales de distribución.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.2 Canales de distribución*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.4. Principales clientes.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.4 Principales clientes*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.5. Legislación aplicable y situación tributaria.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.6. Recursos humanos.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.6 Recursos humanos*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.7. Desempeño ambiental.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.7 Desempeño ambiental*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.8. Información de mercado.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.8 Información de Mercado*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.9. Estructura corporativa.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.9 Estructura corporativa*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.10. Descripción de principales activos.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.10 Descripción de los principales activos*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.11. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.11 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

3.2.12 Acciones representativas del capital.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "2. *EL EMISOR, 2.2.12 Acciones representativas del capital*" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

4. ACONTECIMIENTOS RECIENTES.

Crédito con Sumitomo Mitsui Banking Corporation,

El 27 de enero de 2016, el Emisor celebró un contrato de crédito simple con garantía prendaria con SMBC, S.A.P.I de C.V., SOFOM E.R., por un monto de \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.). El vencimiento del crédito será el 2 de febrero de 2018. Los recursos obtenidos a través de este financiamiento fueron destinados para satisfacer necesidades del capital de trabajo.

Para mayor información sobre este tema se recomienda consultar el evento relevante disponible en: http://www.creal.mx/images/documents/comunicados/2015/1601271_esp.pdf

Crédito con Credit Suisse.

El 19 de febrero de 2016, el Emisor celebró un contrato de crédito con Credit Suisse por un monto de US\$100,000,000 (cien millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) dicho préstamo se encuentra documentado mediante un contrato de crédito sin garantía. El vencimiento del crédito es el 19 de febrero de 2018 y es amortizable sin pena por prepago a partir de su primer aniversario. Es importante señalar que los recursos procedentes del préstamo podrán ser utilizados para financiar adquisiciones, refinanciamiento de pasivos, pago de costos derivados de dicho préstamo y capital de trabajo.

Para mayor información sobre este tema se recomienda consultar el evento relevante disponible en: https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventore/eventore_649096_1.pdf

Reestructura Instacredit.

El 22 de febrero de 2016 el Emisor, a través de una subsidiaria llamada CRHOLDINGINT, S.A. de C.V., celebró un contrato de compraventa de acciones mediante el cual adquirió el setenta por ciento (70%) del capital social de MAREVALLEY CORPORATION ("**Marevalley**"), una sociedad de nacionalidad panameña tenedora de diversas entidades en Costa Rica, Nicaragua y Panamá que operan bajo la marca "Instacredit", por una suma de setenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$70'000,000) mediante una combinación de compra de acciones y capitalización. El importe de la contraprestación antes referida está sujeto a variaciones.

Crédito Real y la Fundación Miriel Assets quien es el otro accionista de Marevalley celebraron un acuerdo entre accionistas, que rige los derechos de las partes con respecto a Marevalley y a sus subsidiarias. El acuerdo entre accionistas incluye ciertos derechos de minoría y restricciones para las transferencias que aplican directa o indirectamente a las acciones retenidas por Fundación Miriel.

Crédito Real tiene el derecho preferente de compra de la totalidad del 30% de las acciones representativas del capital social de Marevalley que actualmente conserva Fundación Miriel (las "**Acciones Restantes**"), por un precio determinable.

Asimismo, Fundación Miriel tendrá el derecho de venta a Crédito Real por las Acciones Restantes el cual podrá ejercitar a un precio determinable.

Para mayor información sobre este tema se recomienda consultar el evento relevante disponible en: http://www.creal.mx/images/documents/comunicados/2015/160222_esp.pdf

Tender Offer "7.500% Senior Notes due 2019"

En julio del 2016, el Emisor participó en la oferta de compra de los valores de deuda emitidos en el extranjero identificados como "7.500% Senior Notes due 2019", la oferta para adquirir dichos valores expiró el 2 de agosto de 2016 y el total de valores adquiridos y consecuentemente cancelados fue de mas del 67% del total de valores originalmente emitidos.

Para mayor información sobre este tema se recomienda consultar el evento relevante disponible en: http://www.creal.mx/images/documents/comunicados/2016/160707_esp.pdf

Emisión de "7.250% Senior Notes due 2023"

El 20 de julio de 2016, el Emisor participó en la emisión y colocación de valores de deuda en el extranjero identificados como "7.250% Senior Notes due 2023", el monto de la emisión fue de US\$625,000,000 (seiscientos veinticinco millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), con vencimiento programado para el 20 de julio de 2023 y pago de intereses semestrales a partir del 20 de enero del 2017.

Para mayor información sobre este tema se recomienda consultar el evento relevante disponible en: http://www.creal.mx/images/documents/comunicados/2016/160720_esp.pdf

5. INFORMACIÓN FINANCIERA.

5.1 Información financiera seleccionada.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.1 Información financiera seleccionada" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

5.2 Información financiera por línea de negocio y zona geográfica y ventas de exportación.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.2 Información financiera por línea de negocio y zona geográfica y ventas de exportación" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

5.3 Informe de créditos relevantes.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.3 Informe de créditos relevantes" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

5.4 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera.

5.4.1. Resultados de operación

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.4.1. Resultados de Operación" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

5.4.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.4.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del folleto de reestructura societaria, presentado ante la BMV el 23 de febrero de 2016 y que puede ser consultado en https://www.bmv.com.mx/docs-pub/reescorp/reescorp_649458_1.pdf

5.4.3. Revelaciones cuantitativas y cualitativas en cuanto a los riesgos de mercado

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.4.3. Revelaciones cuantitativas y cualitativas en cuanto a los riesgos de mercado" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

5.4.4. Control interno.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.4.4. Control Interno" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

5.4.5. Información cualitativa y cuantitativa sobre instrumentos financieros derivados.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al tercer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de octubre 2016, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al segundo trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 18 de agosto 2016, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al primer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 18 de agosto 2016, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte correspondiente al cuarto trimestre que incluye información financiera anual dictaminada al 31 de diciembre de 2015 y que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 26 de febrero 2016, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al tercer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 22 de octubre 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al segundo trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 25 de agosto 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al primer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 22 de abril 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte correspondiente al cuarto trimestre que incluye información financiera anual dictaminada al 31 de diciembre de 2014 y que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 23 de abril 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al tercer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 22 de octubre 2014, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al segundo trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 23 de julio 2014, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del informe adicional y complementario al reporte (no dictaminado) correspondiente al primer trimestre, presentado ante la CNBV y la BMV el 2 de mayo 2014, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

5.5 Estimaciones provisiones o reservas contables críticas.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "3. INFORMACIÓN FINANCIERA, 3.5 Estimaciones provisiones o reservas contables críticas" Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

6. ADMINISTRACIÓN

6.1. Auditores externos.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "4. ADMINISTRACIÓN, 4.1 Auditores externos" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

6.2. Operaciones con personas relacionadas y conflicto de intereses.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "4. Administración, 4.2 Operaciones con personas relacionadas y conflicto de intereses" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

6.3. Administradores y accionistas.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "4. Administración, 4.3 Administradores y accionistas" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

Nombre	Cargo	Edad
Francisco Berrondo Lagos	Presidente	63
José Luis Berrondo Ávalos	Consejero	64
Ángel Francisco Romanos Berrondo.....	Consejero	50
Moisés Rabinovitz Ohrenstein	Consejero	60
Iser Rabinovitz Stern.....	Consejero	34
José Eduardo Esteve Recolons.....	Consejero ⁽¹⁾	51
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Consejero ⁽¹⁾	75
Gilbert Sonnery Garreau-Dombasle	Consejero ⁽¹⁾	59
Allan Cherem Mizrahi.....	Consejero	40
Gerardo Ciuk Díaz	Consejero	56
Raúl Alberto Farías Reyes	Consejero ⁽¹⁾	33
Juan Pablo Zorrilla Saavedra	Consejero	36

Consejero Independiente.
(1)

Nombre	Cargo	Años en la Compañía
Ángel Francisco Romanos Berrondo	Director General	23
Carlos Enrique Ochoa Valdés	Director General Adjunto	20
Luis Ramón Rodríguez Rodríguez ...	Director de Operaciones	5
Adalberto Robles Rábago	Director de Recursos Humanos	8
Luis Calixto López Lozano	Director Jurídico	16
Claudia Patricia Jolly Zarazúa.....	Director de Tesorería	18
Luis Carlos Aguilar Castillo	Director Comercial de Crédito de Pago por Nómina	21
Luis Arturo Magallanes Mantecón	Director de Mercadotecnia y Consumo	4
Luis Berrondo Barroso	Director de M&A	2
Jonathan Japhet Rangel Guevara	Director de Relación con Inversionistas	3

Accionista	Posición accionaria al 31 de diciembre de 2016	
	Número de Acciones	%
Miembros de las familias	132,477,403	33.78
Mahler Enterprises Pte. Ltd. ⁽¹⁾	18,790,716	4.79
Público Inversionista.....	240,951,305	61.43
Total.....	392,219,424	100.0

(1) Entidad integrante de Grupo Kon.

6.4. Estatutos sociales y otros convenios.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la sección "4. ADMINISTRACIÓN, 4.4 Estatutos sociales y otros convenios" del Reporte Anual 2015, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx

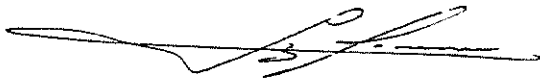
7. GARANTÍAS

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa podrán o no estar garantizados total o parcialmente, mediante las garantías que se constituyan en favor de los Tenedores y cuyas características, funcionamiento e institución garante, en su caso, se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta o Convocatoria, en el Aviso de Colocación, y en su caso, en el Suplemento correspondiente.

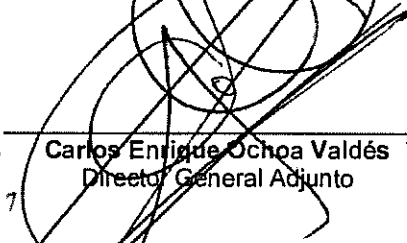
8. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Emisor 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.

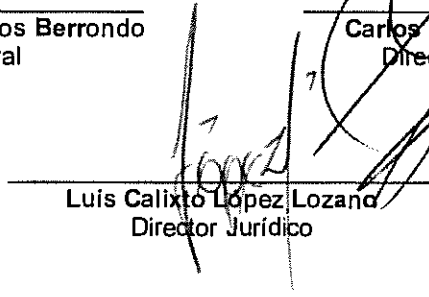
**CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V.
SOFOM, E.R.**



Ángel Francisco Romanos Berrondo
Director General



Carlos Enrique Ochoa Valdés *
Director General Adjunto



Luis Calixto López Lozano
Director Jurídico

*Ejerce las funciones del Director de Finanzas

B. El Intermediario Colocador.

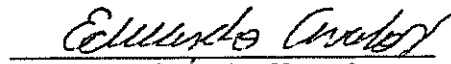
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al 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.

**SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**



Vinicio Álvarez Acevedo
Apoderado



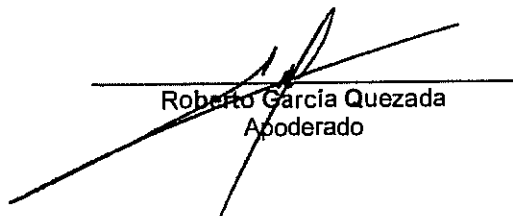
Eduardo Ávalos Muzquiz
Apoderado

B. El Intermediario Colocador.

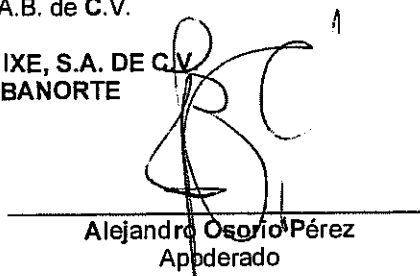
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al 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 IXE, S.A. DE C.V.
GRUPO FINANCIERO BANORTE**



Roberto García Quezada
Apoderado



Alejandro Osorio Pérez
Apoderado

B. El Intermediario Colocador.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, 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, mi 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 que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al 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.

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



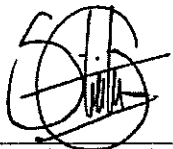
Francisco Javier Sánchez Gómez
Apoderado

B. El Intermediario Colocador.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al 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 MULTIVA, S.A. DE C.V.,
GRUPO FINANCIERO MULTIVA**



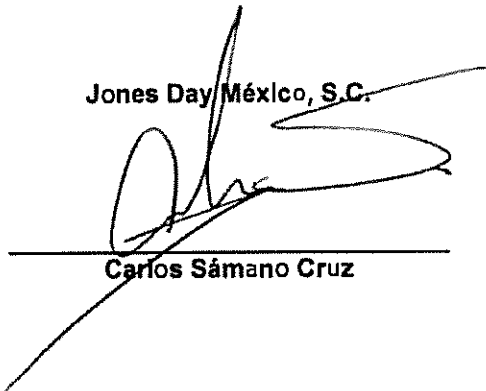
Fernando J. Lezama Shiraishi
Apoderado

Patricia Jimena Rivera León
Apoderado

C, 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.

Jones Day México, S.C.

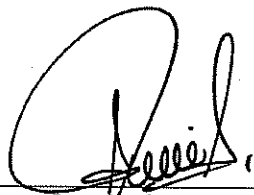


Carlos Sámano Cruz

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo I del presente prospecto de colocación, fueron dictaminados con fecha 28 de febrero de 2017, 23 de febrero de 2016 y 27 de febrero de 2015, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente prospecto de colocación 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 consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.



C.P.C. Juan Ramón Carcaño López
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Asimismo, en cumplimiento de la disposición contenida en la fracción IV, del artículo 88 de la Ley del Mercado de Valores, firma el representante legal de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Rony Emmanuel García Dorantes
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

9. ANEXOS

Anexo 1. Estados Financieros e informes del comité de auditoría.

a) Estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y su dictamen, elaborado por el auditor externo de la Sociedad.

b) Opinión del Comité de Auditoría correspondiente al ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016.

c) La opinión del Comité de Auditoría correspondiente a los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2015 y 2014 se incorpora por referencia de la sección "7. ANEXOS," del Reporte Anual 2015 y el reporte anual correspondiente al ejercicio social 2014 presentado ante la CNBV y la BMV el 22 de abril de 2015; que pueden ser consultados en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

**Crédito Real, S.A.B. de
C.V., Sociedad Financiera
de Objeto Múltiple, Entidad
Regulada y Subsidiarias**

Estados financieros
consolidados por los años que
terminaron el 31 de diciembre
de 2016, 2015 y 2014, e
Informe de los auditores
independientes del 28 de
febrero de 2017

Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y Subsidiarias

Av. Insurgentes Sur 730 Piso 20, Colonia Del Valle, Ciudad de México, México

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados de 2016, 2015 y 2014

Contenido	Página
Informe de los auditores Independientes	1
Balances generales consolidados	6
Estados consolidados de resultados	8
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	11
Notas a los estados financieros consolidados	13

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de variaciones en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos de la Entidad han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México ("la Comisión") a través de las "Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas" ("los Criterios Contables").

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro Informe. Somos Independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro Informe.

Valuación de Instrumentos Financieros Derivados (Véase la Nota 6 a los estados financieros consolidados)

La valuación de los Instrumentos financieros de la Entidad se consideró como un área clave de enfoque de nuestra auditoría dado el grado de complejidad que implica la valuación de algunos de los Instrumentos financieros y la importancia de los juicios y estimaciones realizadas por la Administración.

En las políticas contables de la Entidad, la Administración ha descrito las principales fuentes de estimación involucradas en la determinación de la valuación de Instrumentos financieros derivados y en particular cuando se establece el valor razonable, utilizando una técnica de valuación debido a la complejidad del Instrumento o debido a la falta de disponibilidad de los datos basados en el mercado. Nuestra auditoría se ha centrado en las pruebas de los ajustes de valuación, incluidos aquellos por inclusión del colateral,

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir estos rubros significativos, incluyeron:

- Hemos probado el diseño e implementación así como la eficacia operativa de los controles clave en los procesos de identificación, medición y supervisión del riesgo de valuación de Instrumentos financieros derivados de la Entidad, incluyendo los controles sobre fuentes de datos, verificación de precios y otros insumos utilizados en los modelos de valuación.
- Hemos probado el diseño y la eficacia operativa de los controles sobre la aprobación de los modelos o cambios en los modelos existentes.
- Nuestro trabajo de auditoría también incluyó el análisis de las variables utilizadas en los modelos. Este trabajo incluyó el cálculo de la valuación al 31 de agosto y 31 de diciembre de 2016 sobre una muestra de Instrumentos financieros con el uso de variables independientes y en algunos casos resultaron en valuaciones diferentes a las calculadas por la Entidad. En nuestra opinión las diferencias se encontraban dentro de los rangos razonables.
- Hemos probado al 31 de diciembre de 2016 los datos de entrada al modelo de valoración e involucramos a Especialistas Internos de la Firma de nuestra área de Valuación para revisar los resultados del modelo.
- Validamos al 31 de diciembre de 2016, su correcta presentación y revelación en los estados financieros consolidados.

No encontramos excepciones en nuestras pruebas de controles y pruebas sustantivas.

Estimación preventiva para riesgos crediticios (Véase las Notas 3 y 8 a los estados financieros consolidados)

La Entidad constituye la estimación preventiva para riesgos crediticios de su cartera de crédito, con base en las reglas de calificación de cartera establecidas en las Disposiciones emitidas por la Comisión, las cuales establecen metodologías de evaluación y constitución de reservas por tipo de crédito, sin embargo, la Entidad al calificar la cartera crediticia considera la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición al Incumplimiento, así como clasificar a la citada cartera crediticia en distintos grupos y prevé variables distintas para la estimación de la probabilidad de Incumplimiento. Se ha considerado un asunto clave de auditoría debido a la importancia de la integridad y exactitud de la información utilizada para la determinación de los parámetros de riesgo y la actualización de los parámetros de riesgos en la determinación del cálculo.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

- Hemos probado el diseño y la eficacia operativa de los controles relevantes y nos hemos centrado en los controles tipo revisión, sobre la clasificación de la cartera de crédito comercial en los distintos grupos, así como crédito de consumo y crédito a la vivienda y la revisión de las variables para la estimación de la probabilidad de Incumplimiento de cada tipo de crédito.
- Hemos probado el diseño y eficacia operativa de la determinación del rating y/o score crediticio, determinado en función a los factores cuantitativos referentes a información financiera del acreditado, información de buró de crédito y factores cualitativos referentes a su entorno, comportamiento y desempeño.
- Probamos sobre una muestra de créditos al 31 de agosto y 31 de diciembre de 2016 se ha evaluado la razonabilidad de los criterios y consideraciones utilizadas para el cálculo de la estimación mediante un ejercicio independiente de cálculo, se realizó la comparación de los resultados contra los determinados por la Entidad con el fin de evaluar cualquier indicio de error o sesgo de la Administración e identificamos que los resultados se encontraban en rangos razonables.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Deterioro de activos de larga duración (Véase las Notas 1 y 12 a los estados financieros consolidados)

La Entidad ha identificado el segmento de negocio del producto de créditos descuento vía nómina, sobre la cual cada año la Entidad realiza el análisis de deterioro como lo marca el Boletín C-15 de las Normas de Información Financiera Mexicanas, en las que se calculan flujos futuros descontados para determinar si el valor de los activos se ha deteriorado, de acuerdo a los flujos de efectivo futuros y con base en las condiciones actuales y previsibles en el futuro

Asimismo, la Entidad celebró el 22 de febrero de 2016 un contrato de compraventa de acciones mediante el cual adquirió el 70% del capital social de Marevalley Corporation, una sociedad nacionalizada panameña quien es titular de varias entidades en Costa Rica, Nicaragua y Panamá, que operan bajo el nombre de "Instacredit",

La adquisición se reconoció de conformidad con la Norma de Información Financiera B-7 ("NIF B-7") "Adquisición de negocios", conforme a la cual se considera que una adquisición de negocios es a transacción por medio del cual una entidad adquiere, directa o indirectamente, los activos netos de uno o varios negocios y de esta forma obtiene el control.

La adquisición de acciones de Marevalley Corporation por parte de la Entidad se considera como una combinación de negocios en el ámbito de la NIF B-7, considerando que inmediatamente antes de la compra de acciones estas entidades no estaban bajo control común,

Dada la importancia del saldo del crédito mercantil, es importante asegurarse de que las pruebas que realiza la Administración para evaluar el deterioro del crédito mercantil son adecuadas conforme a las normas.

La determinación de que el valor en libros del crédito mercantil es recuperable requiere que la Administración de la Entidad realice estimaciones significativas respecto a los flujos futuros de efectivo, las tasas de descuento y tasas de crecimiento, basadas en el punto de vista de la Administración de las futuras perspectivas del negocio.

La Entidad concluyó el análisis para la identificación y cuantificación de los activos intangibles como sigue: Crédito mercantil por \$30,980 (miles de pesos) e Intangible por \$1,052,749 (miles de pesos), los activos identificados tienen una vida útil indefinida y se someterán a prueba de deterioro al menos de forma anual.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo en relación con el deterioro de los activos de larga duración, incluyeron:

Pruebas de control interno y sustantivas, donde:

- Obtener un entendimiento general de la operación, el desempeño financiero y el entorno de la Entidad como un análisis de los Segmentos de Negocio, normalmente identificadas como Unidades Generadoras de Efectivo ("UGE").
- Entender las metodologías propuestas por la Entidad para determinar la estimación de valor del Intangible.
- Realizar un análisis técnico de los cálculos elaborados para la estimación del valor y utilizados en la Prueba de Deterioro, así como de los resultados obtenidos, incluyendo:
 - a) Verificar que los modelos consideren la aplicación de metodologías comúnmente aceptadas en el ámbito financiero, así como válidas según lo establecido en la normatividad aplicable;
 - b) Revisar que los modelos financieros hayan sido preparados de acuerdo con lo establecido dentro del Boletín C-15, principalmente con respecto a los supuestos de proyección;
 - c) Estimar una tasa de descuento con base en la metodología del Costo de Capital Promedio Ponderado para cada UGE con el objetivo de realizar una comparación frente a la tasa de descuento estimada por la Entidad.
 - d) Analizar la coherencia aritmética de los modelos, en especial en relación con el cálculo de los flujos de efectivo y en cuanto al descuento de dichos flujos;
 - e) Verificar la adecuada determinación de los múltiplos seleccionados de compañías públicas comparables, así como de las variables de ajuste utilizadas por la Entidad para su aplicación a la Información de la UGE;
 - f) Examinar de forma general la consistencia de los supuestos de valuación elaborados y utilizados por la Entidad;
 - g) Analizar de forma general la Información soporte disponible.
- Asimismo, nuestros procedimientos para cubrir el riesgo del valor de adquisición realizada por la Entidad, incluyeron los siguientes procedimientos:
 - a) Nuestros especialistas en cálculos de valor razonable, nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento utilizadas y la metodología utilizada en la preparación del modelo de la determinación del valor razonable de los activos adquiridos.
 - b) Realizamos también pruebas para evaluar la integridad y la exactitud del modelo de valuación.
 - c) Hemos considerado también, pruebas de sensibilidad del modelo de deterioro a los cambios en los supuestos.

También consideramos lo adecuado de las revelaciones en relación con sus pruebas de deterioro y si las revelaciones sobre la sensibilidad y evaluación de las variaciones posibles en los supuestos clave reflejan adecuadamente los riesgos de tales supuestos.

Concluimos que los supuestos utilizados por la administración, incluyendo la tasa de descuento y la evaluación en la determinación del crédito mercantil registrado en el año, son apropiados. Asimismo, la Entidad no ha presentado efectos de deterioro al 31 de diciembre de 2016 que haya requerido ajustes a los valores de sus activos de larga duración.

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados consolidados

La Administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información financiera consolidada que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, Inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México ("el Reporte Anual") y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones aplicables a las Emisoras"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este Informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del Informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, Inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones aplicables a las Emisoras.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con los Criterios Contables establecidos por la Comisión y del control interno que la Administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

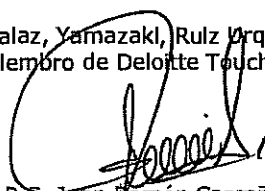
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno corporativo de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este Informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro Informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Juan Ramón Carcaño López
Registro en la Administración General
de Auditoría Fiscal Federal Núm. 18206
Ciudad de México, México

28 de febrero de 2017

**Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada y Subsidiarias**

Av. Insurgentes Sur 730 Piso 20, Colonia Del Valle, Ciudad de México, México

Balances generales consolidados

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

1 En miles de pesos

	2016	2015	1 de enero de 2015	2016	2015	1 de enero de 2015
Activo						
Disponibilidades	\$ 315,774	\$ 120,840	\$ 53,778	\$ 2,759,170	\$ 3,611,368	\$ 2,571,872
Inversiones en valores:				1,412,292,273	7,334,554	6,560,995
Títulos para negociar	992,675	543,266	1,251,201	16,888,443	10,944,922	9,132,867
Derivados:						
Con fines de negociación	286,792	197,184	310,449	5,161,718	3,491,484	1,121,286
Con fines de cobertura	2,180,134	1,915,624	921,209	2,648,335	3,108,447	3,141,759
Cartera de crédito vigente:						
Créditos comerciales:	2,466,926	2,112,818	950,258	7,700,153	6,498,931	4,261,045
Actividad empresarial u comercial	16,656,143	15,706,653	13,544,267	236,252	88,312	51,946
Créditos de consumo:	6,753,971	1,486,897	-	18,427	12,183	185
Título de cartera de crédito vigente	23,410,104	17,193,550	13,544,267	448,921	642,098	346,111
Cartera de crédito vencida:						
Créditos comerciales:	323,793	393,849	260,638	703,600	742,593	398,242
Actividad empresarial u comercial	193,215	22,241	-	1,345,913	1,006,506	766,123
Créditos de consumo:	517,008	416,189	-	26,638,009	19,282,952	14,558,277
Título de cartera de crédito vencida	23,927,022	17,609,639	13,804,905	19,282,952	19,282,952	14,558,277
Mémos - Estimación preventiva para riesgos crediticios	(767,460)	(485,506)	(420,131)	-	-	-
Título de cartera de crédito, Inecl	23,159,562	17,124,133	13,384,774	1,450,269	1,447,985	1,474,814
Otras cuentas por cobrar, Inecl	3,577,298	2,258,895	1,156,181	2,100,423	2,108,139	2,134,968
Bienes adjudicados Inecl	28,004	-	-	660,154	660,154	660,154
Inversiones permanentes	262,126	149,115	85,482	132,030	132,030	136,136
Otros activos, Inecl	1,157,821	835,624	859,009	4,244,142	2,901,503	1,851,225
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	3,649,668	2,599,489	2,174,801	239,447	89,270	5,596
Otros activos a corto y largo plazo	205,802	231,317	2,174,801	167,623	2,754	-
Título activo	4,165,170	3,851,806	2,174,801	1,714,001	1,371,358	1,224,801
	\$ 35,915,356	\$ 25,995,497	\$ 19,915,483	677,222	115,841	13,480
	\$ 35,915,356	\$ 25,995,497	\$ 19,915,483	7,166,924	4,604,406	3,222,238
				9,277,347	6,712,545	5,357,206
				\$ 35,915,356	\$ 25,995,497	\$ 19,915,483
Cuentas de Orden (Nota 22)						
Compras crediticias						
Intereses devengados en contratos derivados de cartera de crédito vencida				\$ 452,071	\$ 1,096,563	\$ 481,429
				\$ 505,852	\$ 313,547	\$ 188,158

*El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 es de \$657,238, en cada año.

*Las presentes balances consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple, Resúmenes emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, en lo que le resulte aplicable de observancia general y obligatoria, aplicadas de manera consistente, ocasionando la siguiente las operaciones efectuadas por la Entidad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las disposiciones aplicables.

Los presentes balances generales consolidados fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben

Los presentes estados financieros consolidados podrán ser consultados en la página <http://www.greaf.com>


Ing. Angel Romanos Hernandez
Director General


Lic. Carlos Enrique Ochoa Valdez
Director General Adjunto y de Finanzas

Los otros adjuntos son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada y Subsidiarias**

Av. Insurgentes Sur 730 Piso 20, Colonia Del Valle, Ciudad de México, México

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Ingresos por intereses	\$ 6,958,201	\$ 4,264,239	\$ 3,327,074
Gastos por intereses	(1,916,396)	(952,291)	(882,257)
Margen financiero	5,041,805	3,311,948	2,444,817
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(831,593)	(345,628)	(264,526)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	4,210,212	2,966,320	2,180,291
Comisiones y tarifas cobradas	539,596	-	-
Comisiones y tarifas pagadas	(283,383)	(142,193)	(98,966)
Resultado por intermediación	375,786	-	-
Otros ingresos de la operación	267,251	36,241	23,684
Gastos de administración	(2,921,990)	(1,138,065)	(629,573)
Resultado de la operación	2,187,472	1,722,303	1,475,436
Participación en el resultado de asociadas	136,096	69,153	98,605
Resultado antes de impuestos a la utilidad	2,323,568	1,791,456	1,574,041
Impuesto a la utilidad causado	(234,046)	(85,927)	(20,063)
Impuesto a la utilidad diferido	(270,356)	(335,659)	(314,697)
	(504,402)	(421,586)	(334,760)
Resultado neto	1,819,166	1,369,870	1,239,281
Participación no controladora	(105,165)	1,488	(14,480)
Utilidad neta mayoritaria	\$ 1,714,001	\$ 1,371,358	\$ 1,224,801
Utilidad neta básica por acción	\$ 4.37	\$ 3.50	\$ 3.12
Promedio ponderado de acciones en circulación	392,219,424	392,219,424	392,219,424

"Los presentes estados consolidados de resultados se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, en lo que le resulte aplicable, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Entidad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables".

"Los presentes estados consolidados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben".

"Los presentes estados financieros consolidados podrán ser consultados en la página <http://www.creal.mx>".


Ing. Angel Romanos Berrondo
Director General


Lic. Carlos Enrique Ochoa Valdés
Director General Adjunto y de Finanzas

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada y Subsidiarias**

Av. Insurgentes Sur 730 Piso 20, Colonia Del Valle, Ciudad de México, México

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
1 En miles de pesos

	Capital contribuido			Capital acumulado					Capital inyectado	
	Capital social	Primas en esta categoría de acciones	Reservas de capital	Resultado de operaciones anteriores	Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Elemento acumulado por confluencia	Remedios por beneficios definidos a los empleados	Resultado neto imputado	Participación no controladora	Total capital inyectado
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 630,677	\$ 1,385,482	\$ 100,870	\$ 1,215,266	\$ 7,014	\$ -	\$ -	\$ 1,000,609	\$ -	\$ 4,352,918
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas -	-	-	-	988,343	-	-	-	11,000,609	-	115,266
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	-	15,266	-	-	-	-	1,418,811	-	15,266
Constitución de reservas	-	-	-	11,115	-	-	-	1,418,811	-	11,115
Venta de acciones propias	39,477	57,401	-	-	-	-	-	1,418,811	-	96,878
Ejecin por fusión con Desarrollo 51, S.A. de C.V.	-	31,922	-	-	-	-	-	1,418,811	-	61,909
Pago de dividendos	-	-	-	116,654	-	-	-	1,418,811	-	116,654
Examinación preliminar para riesgos crediticios de compra comercial por cambios en la moneda	-	-	-	1,933,853	-	-	-	1,933,853	-	1,933,853
Total movimientos aprobados por los accionistas	39,477	89,323	15,266	1,933,853	-	-	-	11,000,609	-	1,933,853
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral -	-	-	-	-	11,418	-	-	11,418	-	11,418
Resultado neto	-	-	-	-	(1,418)	-	-	11,418	-	11,418
Total de resultado integral	-	-	-	-	(1,418)	-	-	11,418	-	11,418
Saldo al 31 de diciembre de 2014	660,154	1,474,814	116,136	1,851,225	5,596	-	-	1,224,801	14,481	5,357,406
Remedios por beneficios definidos a los empleados	-	-	126,136	1,851,125	-	-	(1,296)	1,224,801	14,481	5,354,410
Saldo ajustado al 31 de diciembre de 2014 (premodificado)	660,154	1,474,814	126,136	1,851,125	5,596	-	-	1,224,801	14,481	5,354,410
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas -	-	-	-	1,118,907	-	-	-	1,224,801	-	15,894
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	-	5,894	-	-	-	-	1,224,801	-	5,894
Constitución de reservas	-	(26,829)	-	110,092	-	-	-	1,224,801	-	136,921
Venta de acciones propias	-	-	-	1,358,821	-	-	-	1,224,801	-	1,358,821
Decreto de dividendos	-	(158,821)	-	(158,821)	-	-	-	1,224,801	-	(158,821)
Total movimientos aprobados por los accionistas	-	(26,829)	-	1,358,921	-	-	-	1,224,801	-	1,358,821
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral -	-	-	-	-	83,674	-	-	1,224,801	-	90,865
Ejecin de consolidación de entidades de interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	1,224,801	-	83,674
Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	2,754	-	1,224,801	-	4,738
Ejecin acumulado por venta de acciones	-	-	-	-	-	-	1,641	1,224,801	-	1,641
Remedios por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	1,155	-	-	-	1,224,801	-	1,155
Resultado neto	-	-	-	1,155	-	-	-	1,224,801	-	1,155
Total de resultado integral	-	-	-	1,155	-	-	-	1,224,801	-	1,155
Saldo al 31 de diciembre de 2015	660,154	1,447,985	132,030	2,904,308	83,674	4,754	(1,155)	1,371,358	105,841	6,712,545
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas -	-	-	-	2,904,308	89,270	4,754	-	1,371,358	105,841	6,712,545
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	1,369,636	-	-	-	1,371,358	-	1,369,636
Constitución de reservas	-	-	-	(27,910)	-	-	-	1,371,358	-	4,738
Venta de acciones propias	-	2,184	-	1,341,726	-	-	-	1,371,358	-	1,343,910
Total movimientos aprobados por los accionistas	-	2,184	-	1,341,726	-	-	-	1,371,358	-	1,348,282
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral -	-	-	-	-	140,177	-	-	1,371,358	-	1,511,535
Ejecin de consolidación de entidades de interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	1,371,358	-	140,177
Resultado por valoración de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	164,869	-	1,371,358	-	164,869
Ejecin acumulado por venta de acciones	-	-	-	-	-	-	5,614	1,371,358	-	5,614
Remedios por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	1,892	-	-	-	1,371,358	-	1,892
Resultado neto	-	-	-	1,892	-	-	-	1,371,358	-	1,892
Total de resultado integral	-	-	-	1,892	-	-	-	1,371,358	-	1,892
Saldo al 31 de diciembre de 2016	660,154	1,450,169	131,039	4,144,132	219,442	4,754	(1,155)	1,714,001	105,841	8,177,347

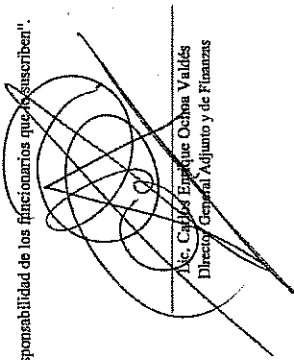
"Los presentes estados consolidados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, en lo que le resulte aplicable, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Entidad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sus prácticas y a las disposiciones aplicables".

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que suscriben".

"Los presentes estados financieros consolidados podrán ser consultados en la página <http://www.creal.mx>".



Ing. Angel Romanos Berrondo
Director General



Msc. Carlos Enrique Ochoa Valdés
Director General Adjunto y de Finanzas

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple,
Entidad Regulada y Subsidiarias
Av. Insurgentes Sur 730 Piso 20, Colonia Del Valle, Ciudad de México, México**

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

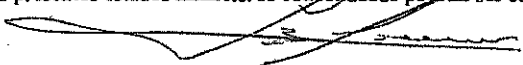
	2016	2015	2014
Resultado neto	\$ 1,819,166	\$ 1,369,870	\$ 1,239,281
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:			
Depreciación de mobiliario y equipo	117,098	36,096	11,922
Amortización de activos intangibles	42,727	11,420	1,813
Provisiones	63,834	(12,248)	66,702
Impuestos a la utilidad causado y diferido	504,402	421,586	334,760
Participación en el resultado de asociadas	<u>(136,096)</u>	<u>(72,525)</u>	<u>(98,605)</u>
	2,411,131	1,754,199	1,555,873
Actividades de operación:			
Cambio en inversiones en valores	(449,409)	707,935	(605,022)
Cambio en derivados (activo)	(354,108)	(1,162,560)	(721,582)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(6,035,429)	(3,739,359)	(3,358,372)
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	(1,318,400)	(1,102,715)	(188,217)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	(28,004)		
Cambio en otros activos (neto)	(110,699)	(680,040)	(242,603)
Cambio en pasivos bursátiles	5,943,521	1,812,055	3,261,561
Cambio en préstamos bancarios y de otros organismos	1,201,123	2,237,886	180,160
Cambio en otras cuentas por pagar	<u>(357,825)</u>	<u>265,396</u>	<u>34,732</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(1,509,230)	(1,661,402)	(1,639,343)
Actividades de inversión:			
Efectivo y valores realizables (entregados) recibidos en la adquisición	(1,136,393)	-	100,751
Adquisición de mobiliario y equipo	(230,109)	(107,114)	(76,307)
Cobros de dividendos en efectivo	96,672	51,944	127,033
Decremento (incremento) en inversión en acciones en asociadas	<u>283,443</u>	<u>136,815</u>	<u>(101,424)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(986,387)</u>	<u>81,645</u>	<u>50,053</u>
Actividades de financiamiento:			
Flujo de efectivo generado por instrumentos de cobertura	140,177	83,674	-
Decreto de dividendos no pagados	-	(156,887)	-
Pagos de dividendos en efectivo	-	-	(85,000)
Aumento en prima en suscripción de acciones (Recompra) emisión de acciones propias	2,284	(26,829)	5,678
Otros	<u>(27,910)</u>	<u>(10,092)</u>	<u>10,125</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>114,551</u>	<u>(110,134)</u>	<u>(39,720)</u>

Deloitte.

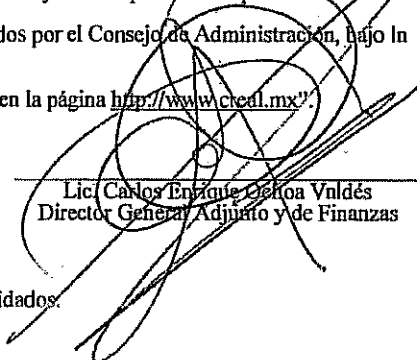
"Los presentes estados consolidados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los Criterios de contabilidad para las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, en lo que le resulte aplicable, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Entidad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones aplicables."

"Los presentes estados consolidados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración, bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben".

"Los presentes estados financieros consolidados podrán ser consultados en la página <http://www.creal.mx>".



Ing. Angel Romanos Berrondo
Director General



Lic. Carlos Enrique Ochoa Valdés
Director General Adjunto y de Finanzas

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y Subsidiarias

Av. Insurgentes Sur 730 Piso 20, Colonia Del Valle, Ciudad de México, México

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Actividades, entorno regulatorio y eventos significativos

Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada y Subsidiarias (la "Entidad" o "Crédito Real"), es una institución financiera enfocada en el otorgamiento de crédito a los segmentos de ingresos medios y bajos de la población, los cuales históricamente han estado poco atendidos. Crédito Real cuenta con una plataforma de negocio integrada principalmente por seis líneas de negocio: (i) créditos con pago vía nómina, (ii) créditos de consumo, (iii) créditos para pequeñas y medianas empresas o "PYMES", (iv) créditos grupales, (v) créditos para autos usados y (vi) Instacredit (Centroamérica) cuyos créditos que ofrece son créditos personales, créditos para autos, créditos para pymes y otros. Los créditos con pago vía nómina se ofrecen a empleados sindicalizados de gobierno a través de una red nacional de 12 distribuidores, con quienes se tienen celebrados convenios para la originación de créditos; con tres de los principales distribuidores, Crédito Real tiene celebrados acuerdos de exclusividad y además con ellos tiene una participación significativa en su capital social. La originación de los créditos de consumo se detuvo desde julio 2016, y solamente se realizan actividades internas de cobranza de la cartera vigente. Los créditos para PYMES se otorgan para cubrir necesidades de capital de trabajo y actividades de inversión para la micro, pequeña y mediana empresa, dichos créditos se otorgan por medio de un operador especializado o por medio de una marca propia. Los créditos grupales se ofrecen principalmente a grupos de mujeres con una actividad productiva bajo la metodología del crédito solidario, dichos créditos se originan mediante dos empresas asociadas que cuentan con una red de 1,334 promotores y 162 sucursales. Los créditos para autos usados se otorgan por medio de alianzas celebradas con 18 distribuidores especializados en la compra venta de automóviles, también a través de una subsidiaria con una red de 45 sucursales que ofrece financiamiento mediante la garantía de automóviles y vehículos comerciales; y finalmente a través de dos operadores enfocados principalmente en atender al mercado hispano con poco historial de crédito en los Estados Unidos de América ("EUA"): Don Carro, con cinco sucursales en Texas, y AFS Acceptance, quien cuenta con alrededor de 400 distribuidores en 40 estados de los EUA. La Entidad tiene participación en Costa Rica, Nicaragua y Panamá a través de la marca Instacredit, a través de una red de 69 sucursales y más de 420 promotores, Instacredit es una marca reconocida en Centroamérica, con más de 15 años de experiencia, y cuenta con una plataforma multiproductos que ofrece crédito en los segmentos de préstamos personales, autos, PYMES y para mejora de vivienda.

De conformidad con el Artículo 87-D de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (la "LGOAAC"), en el que se indica que las sociedades financieras de objeto múltiple que sean emisoras de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores conforme con la Ley del Valores, deberán elaborar sus estados financieros consolidados de conformidad con los criterios de contabilidad contenidos en las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (las "Disposiciones"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (la "Comisión").

Derivado de lo anterior, la Entidad, al ser una sociedad financiera de objeto múltiple regulada emisora de valores, se encuentra obligada a elaborar sus estados financieros consolidados conforme a los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión a través de las Disposiciones.

Créditos con pago vía nómina

La Entidad adquiere créditos con pago vía nómina de distribuidores que ofrecen productos de crédito a los trabajadores sindicalizados de dependencias gubernamentales. Dichos créditos también se ofrecen a personas jubiladas o pensionadas del sector público. Estos créditos son originados por distribuidores con los que opera la Entidad, y éstos los adquiere posteriormente a través de contratos de factoraje financiero en operaciones de compra de cartera.

Los créditos con pago vía nómina se pagan mediante amortizaciones quincenales que realizan las dependencias o entidades gubernamentales en las que laboran los acreditados, por instrucciones previas de éstos. A través de dichas instrucciones, un trabajador autoriza a su dependencia gubernamental a entregar a la Entidad, por su cuenta y con cargo a su salario, el importe fijo de las parcialidades de su crédito durante la vigencia del mismo, con lo cual el riesgo de incumplimiento disminuye sustancialmente. Las dependencias gubernamentales establecen límites en cuanto al porcentaje del salario neto de sus trabajadores que puede aplicarse para liquidar un crédito, que no exceden del 30% del salario del trabajador. La Entidad ofrece a ciertos clientes la opción de renovar sus créditos antes de su vencimiento, sin embargo, la Entidad no pre-autoriza créditos en ningún caso.

Las relaciones que han establecido los distribuidores, directamente y a través de prestadores de servicios, como agencias de relaciones públicas, con las entidades y sindicatos que emplean o agremian a trabajadores de dependencias del gobierno federal y estatal en diversas regiones del país se han formalizado mediante la celebración de convenios de colaboración, los cuales permiten a los distribuidores ofrecer créditos con pago vía nómina a los trabajadores agremiados a esos sindicatos y establecen que las dependencias y entidades de gobierno, ejecuten la instrucción que reciban de los trabajadores acreditados en lo relacionado con el pago de las parcialidades (incluyendo intereses) de los créditos.

Conforme a los convenios de colaboración, las dependencias y entidades gubernamentales o sindicatos tramitan y otorgan las “claves de descuento” para que dichas dependencias o entidades efectúen el pago de los créditos vía nómina directamente (por cuenta de los propios acreditados). La dependencia o entidad de gobierno, además de realizar los cargos a nómina y efectuar pagos directamente al fideicomiso recaudador en el que la Entidad es beneficiario, se obliga a informar periódicamente a los distribuidores respecto de los cargos a nómina efectuados a los trabajadores que hayan contratado créditos. Los distribuidores son responsables de coordinarse con las diferentes dependencias y entidades, para que los sistemas informáticos correspondientes operen adecuadamente, y los pagos se realicen oportunamente. Las dependencias o entidades no intervienen, en forma alguna, en la negociación, proceso de aprobación de crédito o determinación de los términos de los contratos de crédito celebrados por los distribuidores con los trabajadores agremiados.

La obtención y mantenimiento de los referidos convenios de colaboración tiene un costo que, según estimaciones de la Entidad, fluctúa entre el 3% y el 5% de los ingresos que genera la cartera de créditos con pago vía nómina. Dicho costo es cubierto en su totalidad por los distribuidores.

El modelo de negocio de la Entidad le permite tanto a ésta como a sus distribuidores, aprovechar sus respectivas ventajas competitivas. En tanto que la Entidad se concentra en administrar el riesgo crediticio, minimizar sus costos de financiamiento y mantener fuentes de financiamiento diversificadas, los distribuidores se concentran en incrementar el número de posibles clientes mediante la celebración de contratos con dependencias adicionales o la renovación de los contratos ya existentes, así como en promover los productos de la Entidad entre los trabajadores sindicalizados de dichas dependencias.

Créditos de PYMES

La Entidad cuenta con una alianza con Fondo H, S.A. de C.V. SOFOM, ENR (“Fondo H”), compañía enfocada al otorgamiento de créditos de corto y mediano plazo a PYMES en México. Su base de clientes incluye negocios de los sectores de manufactura, distribución y servicios. A través de esta alianza, se proporciona financiamiento exclusivamente para créditos originados por Fondo H.

Créditos de autos

Los créditos para autos usados en México se originan a través de contratos con compañías de autos que venden automóviles usados. Actualmente se tienen celebradas 18 alianzas con distribuidores en más de 150 puntos de venta. Adicionalmente la Entidad tiene 51% de participación en una empresa que opera bajo la marca "Drive & Cash" dedicada a ofrecer financiamiento mediante la garantía de automóviles y vehículos comerciales. Al 31 de diciembre de 2016, la red de distribución de Drive & Cash se compone de 45 sucursales en 20 estados de la República Mexicana.

La Entidad ofrece además créditos para autos usados en los EUA a través de una subsidiaria y/o distribuidor en el cual mantiene una participación mayoritaria que opera bajo la marca "Don Carro" con 5 sucursales en el estado de Texas. Además tiene una participación mayoritaria en un operador de crédito para autos usados con razón comercial "AFS Acceptance". Dicho operador tiene una plataforma de servicio que permite operar en más de 45 estados de los EUA, además de acuerdos para operar con más de 400 distribuidores en el mismo país

Créditos de consumo

En los créditos de consumo, la Entidad dejó de colocar este tipo de créditos a partir del 30 de junio de 2016, dedicando recursos sólo a la cobranza del portafolio preexistente hasta que se consuma en su totalidad.

Créditos grupales

Los créditos grupales se originan a través de dos operadores especializados que cuentan con 1,334 promotores en una red integrada por 162 sucursales. Los promotores están familiarizados con las necesidades específicas de los microempresarios y las personas que trabajan por cuenta propia.

El crédito grupal mencionado anteriormente, se refiere al crédito perteneciente a la cartera de crédito de consumo no revolvente, con período de facturación semanal o quincenal, que se otorga a grupos de personas en los que cada miembro es obligado solidario por el pago total del crédito, aunque la calificación de dicho crédito se realice de manera individual para cada integrante del grupo.

Eventos significativos 2016 -

a) Crédito Real informó el 4 de agosto de 2016, que los certificados bursátiles de corto plazo con clave de pizarra CREAL 00715, por un monto de \$200,000,000 (doscientos millones de pesos 00/100 M.N.), emitidos el día 3 de septiembre de 2015, fueron amortizados en sus términos y en su totalidad, por principal e intereses. Así mismo, informó que los certificados bursátiles de corto plazo con clave de pizarra CREAL 00615, por un monto de \$100,000,000 (cien millones de pesos 00/100 M.N.), emitidos el día 27 de agosto de 2015, fueron amortizados en sus términos y en su totalidad, el día 28 de julio de 2016.

b) Crédito Real anunció el 20 de julio de 2016 la emisión de Senior Notes por US \$625,000,000 (seiscientos veinticinco millones de dólares americanos), bajo la Regla 144^a de la Ley de Valores de los EUA ("Securities Act") y la Regulación S, con vencimiento en 2023.

Las Senior Notes tienen un cupón semestral de 7.250% a un precio de US \$99.326 y se pueden pagar en o después del cuarto aniversario de la fecha de liquidación. Las Senior Notes fueron clasificadas como "BB+" a escala global por Fitch Ratings y Standard & Poor's.

c) Crédito Real celebró el 22 de febrero de 2016 un contrato de compraventa de acciones mediante el cual adquirió el 70% del capital social de Marevalley Corporation, una sociedad nacionalizada panameña ("Marevalley Corporation") por un monto de US \$70,000,000 (setenta millones de dólares estadounidenses). El 30% restante de las acciones no adquiridas por la Entidad, son propiedad de Fundación Miriel.

Marevalley Corporation es titular de varias entidades en Costa Rica, Nicaragua y Panamá, que operan bajo el nombre de “Instacredit”. Instacredit es un grupo de entidades financieras que ofrecen productos de préstamos orientados a segmentos de ingresos medios y bajos, que son poco atendidos por las instituciones bancarias tradicionales.

La adquisición se reconoció de conformidad con la Norma de Información Financiera B-7 (“NIF B-7”) “Adquisición de negocios”, conforme a la cual se considera que una adquisición de negocios es a transacción por medio del cual una entidad adquiere, directa o indirectamente, los activos netos de uno o varios negocios y de esta forma obtiene el control.

La adquisición de acciones de Marevalley Corporation por parte de la Entidad se considera como una combinación de negocios en el ámbito de la NIF B-7, considerando que inmediatamente antes de la compra de acciones estas entidades no estaban bajo control común.

Como resultado de lo anterior, en relación con el análisis realizado por la Administración se identificaron los siguientes activos y pasivos a valor razonable:

	Importe
<i>Balance general</i>	
Importe pagado en la operación	\$ 1,263,976
Montos reconocidos de los activos identificables y pasivos asumidos al 31 de diciembre de 2016 (no auditados):	
<i>Activos circulantes:</i>	
Efectivo y valores realizables	\$ 122,336
Deudores diversos	1,123
Cartera de Crédito	2,354,585
Equipo de transporte, mobiliario y equipo	102,602
Otros activos	300,345
<i>Activos intangibles:</i>	
Marca	<u>1,052,750</u>
Total de activos identificables	<u>3,933,741</u>
Pasivos a corto plazo	(104,652)
Pasivos a largo plazo	<u>(2,067,667)</u>
Total de pasivos asumidos	<u>(2,172,319)</u>
Participación no controlada	<u>(528,427)</u>
Activos netos adquiridos	<u>\$ 1,232,995</u>
Crédito mercantil	<u>\$ 30,981</u>

Resultados reconocidos por el período comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2016 (no auditados):

	Importe
<i>Estado de resultados</i>	
Ingresos totales	\$ 1,634,166
Gasto por intereses	(246,255)
Estimación preventiva de riesgo crediticio	<u>(326,648)</u>
Margen financiero después de costo de crédito	1,061,263
Gastos de operación	(927,518)
Otros ingresos netos	<u>259,506</u>
Utilidad neta	<u>\$ 189,940</u>

Los activos intangibles identificados corresponden a la marca "Instacredit", que opera en los países de Costa Rica, Nicaragua y Panamá.

Efectos contables de la adquisición de Marevalley:

Al cierre del ejercicio 2016, la Entidad concluyó el análisis de identificación y reconocimiento de activos intangible en el transcurso de los doce meses subsecuentes a la adquisición, de conformidad con la NIF B-7, no identificando intangibles adicionales a los que se indican en el párrafo anterior.

Durante el periodo de la fecha de su adquisición hasta el 31 de diciembre 2016, Instacredit ha contribuido con ingresos por intereses de \$1,634,167 y una utilidad neta de \$189,940, montos consolidados que se reportan en el estado de resultados. Los ingresos por intereses combinados y la utilidad neta combinada por el año 2016, efecto proforma a la adquisición si se hubieran realizado al 1 de enero 2016, son de \$550,402 y \$117,616, respectivamente.

- d) Mediante contrato de compra venta de acciones celebrada el día 21 de febrero de 2016, se aprobó la suscripción y pago de 7,714 acciones de la Serie "A" del capital social de Marevalley Corporation por parte de Crholdingint, S.A de C.V. ("Crholdingint").
- e) Crédito Real Honduras S.A. de C.V. ("Crédito Real Honduras"), compañía 99.9% propiedad de Crholdingint, la cual a su vez es propiedad de Crédito Real en un 99.9%, se constituyó el 24 de noviembre de 2016 en Tegucigalpa Honduras con la suscripción y pago de capital un monto de \$338,960 equivalente a 4,150,248 acciones.

Crédito Real Honduras es una compañía dedicada al financiamiento de créditos a través del factoraje financiero y posee una alianza comercial con CA Capital, S.A. de C.V ("CA Capital").

Eventos significativos 2015 -

- f) En acta constitutiva celebrada el 1 de junio de 2015, se aprobó la suscripción y pago de 1,000 acciones sin Serie y sin Clase del capital social de Crédito Real USA, Inc., ("CR USA"), la cual representa el 100% del capital social de la misma y por lo tanto se considera una subsidiaria. Dicha sociedad fue constituida en el estado de Delaware en los EUA.
- g) En Acuerdo de Compra de Acciones celebrado el día 20 de octubre de 2015, CR USA aprobó la suscripción de 65,000 acciones sin Serie y sin Clase de capital social de AFS Acceptance, LLC, la cual representa el 65% del capital social de la misma y por lo tanto se considera una subsidiaria de CR USA.

- h) Mediante escritura 15,210 celebrada el día 6 de noviembre de 2015, se aprobó la suscripción y pago de 999 acciones de la Serie "A" del capital social de Controladora CR México, S.A. de C.V., ("Controladora CR"), la cual representa el 99.9% de las acciones en circulación de la misma, y por lo tanto, se considera una subsidiaria.
- I. Por otra parte, mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de diciembre de 2015, se aprobó la suscripción y pago de 120,188 acciones de la Serie "C" Clase "C" del capital social de CAT 60, S.A.P.I. de C.V. ("Resuelve tu Deuda"), la cual representa el 55.21% de las acciones en circulación de la misma, y por lo tanto, se considera una subsidiaria de Controladora CR.
- II. Asimismo, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de diciembre de 2015, se aprobó la suscripción y pago de 38,886 acciones de la Clase "A" del capital social de Servicios Adquiridos, S.A. de C.V. ("Servicios Adquiridos"), la cual representa el 77.72% de las acciones en circulación de la misma y por lo tanto, se considera una subsidiaria de Controladora CR.
- III. Finalmente, mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 2 de diciembre de 2015, se aprobó la suscripción y pago de 1,465,169 acciones de la Serie "II", Clase "C" del capital social de Confianza Digital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. ("Credilikeme"), la cual representa 23.86% de las acciones en circulación de la misma y por lo tanto, se considera una Asociada de Controladora CR.

Como resultado de las operaciones descritas anteriormente, la Administración de la Entidad efectuó el análisis de los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos en esta transacción, lo cual generó un crédito mercantil por un monto de \$353,587, tal como se menciona en la Nota 12.

Eventos significativos 2014 -

- i) Mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria Anual de accionistas de la Entidad celebrada el 28 de abril de 2014, se resolvió, entre otros puntos, aprobar la reforma al Artículo primero de los estatutos sociales de la Entidad para establecer la sujeción al régimen de sociedades financieras de objeto múltiple reguladas, en virtud de lo establecido en los párrafos cuarto y quinto del artículo 87-B de la LGOAAC, por lo que a partir de esta fecha la denominación de la Entidad es Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada.
- j) En Acuerdo de Compraventa de Acciones celebrada el 19 de septiembre de 2014, se aprobó la suscripción y pago de 800 acciones sin Serie y sin Clase del capital social de Creal Dallas, LLC ("Creal Dallas") la cual representa el 80% del capital social de la misma por lo tanto se considera una subsidiaria de Crédito Real, dicha sociedad fue constituida en el estado de Delaware en los EUA.

En Acuerdo de Compraventa de Acciones celebrada el 19 de septiembre de 2014, se aprobó la suscripción y pago de 800 acciones de la sin Serie y sin Clase de capital social de CR MPM, LLC ("Don Carro") la cual representa el 80% del capital social de la misma por lo tanto se considera una subsidiaria de Creal Dallas, dicha sociedad fue constituida en el estado de Delaware en los EUA.

- k) En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de octubre de 2014, Crédito Real llevó a cabo la adquisición de Directodo México, S.A.P.I. de C.V. ("Directodo"), como resultado de la fusión con Desarrollo 51, S.A. de C.V., surtiendo efectos la fusión con fecha 1º de noviembre de 2014 subsistiendo la Entidad como sociedad fusionante. En esta misma sesión la Entidad aumentó la parte variable de su capital social en \$29,477 mediante la entrega de 18,677,115 acciones de tesorería, ordinarias, nominativas, correspondientes a la Serie Única Clase II. Como resultado de la operación anterior, el importe pagado en la operación se llevó a cabo mediante el intercambio de acciones de la Entidad por acciones de Desarrollo 51, S.A. de C.V., quien posterior a la fusión dejó de existir como entidad legal al ser la compañía fusionada. A partir del 1º de noviembre del 2014, Directodo consolida sus estados financieros con Crédito Real.

Como resultado de lo anterior Crédito Real obtuvo el control absoluto de Desarrollo 51, S.A. de C.V. a partir del 31 de octubre de 2014.

Como resultado del análisis realizado se identificaron los siguientes activos y pasivos a valor razonable:

	Importe
<i>Balance general</i>	
Importe pagado en la operación	\$ 1,401,495
Montos reconocidos de los activos identificables y pasivos asumidos al 31 de octubre de 2014 (no auditados):	
<i>Activos circulantes:</i>	
Efectivo y valores realizables	\$ 100,751
Deudores diversos	518,006
Documentos por cobrar y otras cuentas por cobrar	6,993
Equipo de transporte, mobiliario y equipo	6,008
Otros activos	32,100
<i>Activos intangibles:</i>	
Marca	88,248
Software	4,931
Convenios con instituciones	<u>1,161,834</u>
Total de activos identificables	<u>1,918,871</u>
Pasivos a corto plazo	(538,277)
Pasivos a largo plazo	<u>(13,896)</u>
Total de pasivos asumidos	<u>(552,173)</u>
Activos netos adquiridos	<u>\$ 1,366,698</u>
Crédito mercantil	<u>\$ 34,797</u>

Resultados reconocidos por el período comprendido del 1º de enero al 31 de octubre de 2014 (no auditados):

	Importe
<i>Estado de resultados</i>	
Ingresos totales	\$ 16,610
Costos totales	<u>(19,477)</u>
Pérdida bruta	(2,867)
Intereses por cesión de factoraje	362,039
Gastos de operación	(255,914)
Participación en resultado de subsidiaria	<u>(200)</u>
Utilidad antes de impuestos	103,058
Impuesto a la utilidad	<u>(26,441)</u>
Utilidad neta	<u>\$ 76,617</u>

Los activos intangibles identificados corresponden a la marca, software y convenios con las instituciones gubernamentales de Directodo para la colocación de créditos.

Efectos contables de la adquisición de Directodo:

Al cierre del ejercicio 2015, La Entidad concluyó el análisis de identificación y reconocimiento de activos intangible en el transcurso de los doce meses subsecuentes a la adquisición, de conformidad con la NIF B-7, no identificando intangibles adicionales a los que se indican en el párrafo anterior.

Durante el periodo de la fecha de su adquisición hasta el 31 de diciembre 2014, Directodo ha contribuido con ingresos por intereses de \$129,849 y una utilidad neta de \$34,260, montos consolidados que se reportan en el estado de resultados. Los ingresos por intereses combinados y la utilidad neta combinada por el año 2014, dando efecto proforma a la adquisición si se hubieran realizado al 1 de enero 2014, son de \$550,402 y \$117,616, respectivamente.

- l) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 3 de marzo de 2014, se aprobó la suscripción y pago de 2,550,000 de acciones de la Serie "C" del capital social de CR Fact, S.A.P.I. de C.V. ("CR-Fact"), la cual representa el 51% de las acciones en circulación de la misma, y por lo tanto, se considera una subsidiaria.
- m) En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2014, se aprobó la suscripción y pago de 245,000 acciones ordinarias sin expresión de valor nominal de la Clase I, Serie "B" del capital social de Cege Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR., ("Cege") las cuales representan el 37.98% de las acciones en circulación de la misma de las que participa la Entidad.
- n) Mediante resoluciones unánimes adoptadas en asamblea de accionistas celebrada el 14 de enero de 2014, se aprobó la suscripción y pago de 29,862 acciones ordinarias sin expresión de valor nominal de la Clase II del capital social de Bluestream Capital, S.A. de C.V. ("Bluestream") las cuales representan el 23% de las acciones en circulación de la misma de las que participa la Entidad.

2. Bases de presentación

Unidad monetaria de los estados financieros consolidados - Los estados financieros consolidados y notas al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo. La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, es 10.52%, 12.08%, 11.80%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fueron 3.36%, 2.13% y 4.08%, respectivamente.

A partir del 1 de enero de 2008, la Entidad suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

Utilidad integral- Se compone por el resultado neto del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales, de conformidad con las prácticas contables seguidas por la Entidad, se presentan directamente en el capital contable. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el resultado integral está representado por el resultado neto mayoritario, el resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo y por las pérdidas actuariales de planes de beneficios definidos.

Consolidación de estados financieros - Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los de la Entidad y los de las subsidiarias cuya participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Subsidiarias	Porcentaje de participación		
	2016	2015	2014
Servicios Corporativos Chapultepec, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
Directodo México, S.A.P.I. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%
CR-Fact, S.A.P.I. de C.V.	51.00%	51.00%	51.00%
Controladora CR México, S.A. de C.V.	99.97%	99.90%	-
Crédito Real USA, Inc	100.00%	100.00%	-
Creal Dallas, LLC	80.00%	80.00%	-
CRholdingint S.A. de C.V.	99.94%	99.9%	-

Servicios Corporativos Chapultepec, S.A. de C.V. (“Servicios Corporativos”) -

La actividad principal de Servicios Corporativos es la prestación de servicios. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la mayor parte de los ingresos por servicios se derivan de contratos celebrados con Crédito Real, quien participa con una tenencia accionaria del 99.99%.

Directodo México, S.A.P.I. de C.V. (“Directodo”) -

La actividad principal de Directodo consiste en el otorgamiento de créditos en efectivo a empleados de Entidades gubernamentales con los que Directodo tiene celebrados convenios garantizados con descuentos vía nómina, los cuales cede en factoraje a la Entidad.

CR-Fact, S.A.P.I. de C.V. (“CR-Fact”) -

La actividad principal de CR-Fact es el financiamiento mediante el otorgamiento de créditos, recibiendo la garantía de automóviles y vehículos comerciales.

Crédito Real USA, Inc. (“CR USA”) -

Como se indica en la Nota 1f. CR USA, a partir del 1 de junio de 2015 es subsidiaria de Crédito Real quien participa con una tenencia accionaria del 100%.

La actividad principal de CR USA es realizar inversiones en compañías residentes en los EUA, actualmente tiene la siguiente inversión:

I. AFS Acceptance, LLC. (“AFC”)-

Como se indica en la Nota 1g. AFS a partir del 21 de octubre de 2015 es subsidiaria de CR USA, quien participa en una tenencia accionaria del 65%.

AFS es una institución financiera con más de 10 años de presencia en el mercado enfocada a ofrecer créditos para la adquisición de autos usados en los EUA. Las características más valiosas de AFS son: (1) su equipo directivo quienes también son accionistas principales cuentan con amplia experiencia en el mercado de autos usados en los EUA, además de inteligencia de mercado específica con respecto al mercado latino en los EUA; (2) presencia en 40 estados con una red de más de 300 distribuidores de autos usados; (3) un sólido conocimiento del mercado hispano, y (4) un sofisticado proceso ya probado para gestión de cobranza, análisis de riesgo y originación de créditos. Actualmente tiene la siguiente inversión:

Creal Dallas, LLC (“Creal Dallas”) -

Como se indica en la Nota 1j. Creal Dallas a partir del 19 de septiembre de 2015 es subsidiaria de Crédito Real, quien participa en una tenencia accionaria del 80%. Su principal actividad consiste en la comercialización de autos usados a través de las siguientes subsidiarias:

I. CR MPM, LLC (“CR MPM”) -

Como se indica en la Nota 1j. a partir del 19 de septiembre de 2015 Don Carro es subsidiaria de Creal Dallas, quien participa en una tenencia accionaria del 80%.

Don Carro se enfoca en ofrecer créditos para la adquisición de autos usados en los EUA contando al cierre del ejercicio de 2016 con 5 sucursales en el estado de Texas.

Al cierre del ejercicio 2016, la Entidad concluyó el análisis de identificación y reconocimiento de activos intangible en el transcurso de los doce meses subsecuentes a la adquisición, de conformidad con la NIF B-7, no identificando intangibles adicionales a los que reconoció CR MPM.

Controladora CR México, S.A. de C.V. (“Controladora CR”) -

Como se indica en la Nota 1h. Controladora CR a partir del 6 de noviembre de 2015 es subsidiaria de Crédito Real quien participa con una tenencia accionaria del 99.9%.

La actividad principal es realizar inversiones en compañías adquiridas en territorio nacional, al cierre de diciembre de 2016 se tienen las siguientes inversiones:

I. CAT 60, S.A.P.I. de C.V. (“CAT 60”) -

Como se indica en la Nota 1h. CAT 60 a partir del 1 de diciembre de 2015 es subsidiaria de Controladora CR quien participa con una tenencia accionaria del 55.21%.

CAT 60 es tenedora de cuatro subsidiarias siendo la más importante Reparadora RTD, S.A. de C.V. (“RTD”), que ofrece servicios de reparación de créditos enfocada en personas que presentan sobreendeudamiento, asesorando en planes de ahorro y negociando con sus acreedores para llegar a un acuerdo y liquidar sus deudas, rehabilitando al cliente y permitiendo que pueda ser susceptible de crédito nuevamente. RTD ha prestado sus servicios a unos 90 mil clientes en México y administra más de 3 mil millones de pesos en deuda, sin participar en el riesgo de crédito de sus clientes.

Actualmente, CAT 60 mantiene inversiones en las siguientes entidades subsidiarias: Reparadora RTD, S.A. de C.V. (99.998%), Factivo, S.A. de C.V. (99.998%), RTF Agente de Seguros, S.A. de C.V. (99.98%) y Resuelve tu Deuda Colombia, S.A.S. (100%).

II. Servicios Adquiridos, S.A. de C.V. (“Servicios Adquiridos”) -

Como se indica en la Nota 1h. Servicios Adquiridos, a partir del 1 de diciembre de 2015 es subsidiaria de Controladora CR quien participa en una tenencia accionaria del 77.72%.

III. Confianza Digital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“Credilikeme”) -

Credilikeme, a partir del 1º de diciembre de 2015 es asociada de Controladora CR quien participa con una tenencia accionaria del 23.86%. Su actividad principal es el financiamiento mediante el otorgamiento de créditos a través una Plataforma Digital Gamificado, la cual usa en su plataforma digital elementos de juego para generar experiencias estimulantes, comportamientos y hábitos crediticios deseados, los plazos de pago van de 2 a 6 meses y los montos de crédito desde los \$2,000 a los \$12,000.

IV. CReal Arrendamiento, S.A. de C.V. (“CReal Arrendamiento”) -

CReal Arrendamiento, a partir del 1º de noviembre de 2016 es asociada de Controladora CR quien participa con una tenencia accionaria del 49%. Su actividad principal es el financiamiento mediante el otorgamiento de arrendamientos operativos.

CRholdingint, S.A. de C.V. (“CRholdingint”) -

Como se indica en la Nota 1d. CRholdingint a partir del 6 de noviembre de 2015 es subsidiaria de Crédito Real quien participa con una tenencia accionaria del 99.99%.

La actividad principal es realizar inversiones en compañías adquiridas en el extranjero, al cierre de diciembre de 2016 mantiene las siguientes inversiones:

I. Marevalley Corporation -

Como se indica en la Nota 1d. CRholdingint posee el 70% de las acciones de Marevalley Corporation, que es la tenedora de las entidades ubicadas en los países de Costa Rica, Nicaragua y Panamá que operan bajo la marca “Instacredit”. Instacredit es un grupo de entidades financieras que en su conjunto ofrecen productos de crédito dirigido a segmentos de ingresos medios y bajos, cuyas necesidades de crédito no son atendidas adecuadamente por instituciones bancarias tradicionales.

Al 31 de diciembre, cuenta con 69 sucursales en los 3 países antes mencionados, atiende a 161,785 clientes y posee una cartera total de más de \$4,390.

II. Crédito Real Honduras, S.A. de C.V. (“Crédito Real Honduras”) -

Como se indica en la nota 1e. CRholdingint posee el 99% de las acciones de Crédito Real Honduras, es una compañía dedicada al financiamiento de créditos a través del factoraje y posee una alianza comercial con CA Capital.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables de la Entidad están de acuerdo a los criterios de contabilidad prescritos por la Comisión, los cuales se incluyen en las Disposiciones de carácter general aplicables a los almacenes generales de depósito, casas de cambio, uniones de crédito y sociedades financieras de objeto múltiple reguladas (las “Disposiciones”), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias actuales.

De acuerdo con el Criterio Contable A-1 de las Disposiciones emitidas por la Comisión, la contabilidad de la Entidad se ajustará a las NIF definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (“CINIF”), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico.

A partir del 1 de enero de 2016, la Entidad adoptó las siguientes modificaciones de los criterios contables emitidos por la Comisión:

Los cambios más relevantes se mencionan a continuación:

- a. Se establece que el activo neto por beneficios definidos a los empleados se deberá presentar en el balance general dentro del rubro de “Otros activos”.
- b. Se modifica la definición de “Costos de transacción” en Criterio Contable B-2, *Inversiones en valores* y en el Criterio Contable B-5, *Derivados y operaciones de cobertura*.
- c. Se incorporan en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* las definiciones de “Acreditado”, “Aforo”, “Capacidad de pago”, “Cartera en Prórroga”, “Cesión de Derechos de Crédito”, “Consolidación de Créditos”, “Deudor de los Derechos de Crédito”, “Factorado”, “Factoraje Financiero”, “Factorante”, “Línea de Crédito”, “Operación de Descuento”, “Régimen Especial de Amortización”, “Régimen Ordinario de Amortización” y “Subcuenta de Vivienda”.

- d. Se modifica la definición de “Renovación” en el Criterio Contable B-6, *Cartera de Crédito* considerándose ahora como aquella operación en la que el saldo de un crédito se liquida parcial o totalmente, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad, en la que sea parte el mismo deudor, un obligado solidario de dicho deudor u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes.
- e. Se incorporan los créditos por operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito dentro de la definición de “Créditos Comerciales”.
- f. Se aclara que no se considerará renovado un crédito por las disposiciones que se efectúen durante la vigencia de una línea de crédito preestablecida, siempre y cuando el acreditado haya liquidado la totalidad de los pagos que le sean exigibles conforme a las condiciones originales del crédito.
- g. Se incorpora que para las reestructuraciones de créditos con pagos periódicos de principal e intereses cuyas amortizaciones sean menores o iguales a 60 días en las que se modifique al periodicidad del pago a períodos menores, se deberán considerar el número de amortizaciones equivalentes a tres amortizaciones consecutivas del esquema original de pagos del crédito.
- h. Se especifican los supuestos para considerar que existe pago sostenido para aquellos créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de los intereses es periódico o al vencimiento. Los supuestos son los siguientes:
 - i. El acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
 - ii. Se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días.
- i. Se establece que se debe tener a disposición de la Comisión en la demostración de pago sostenido, evidencia que justifique que el acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento en que se lleve a cabo la reestructura o renovación para hacer frente a las nuevas condiciones del crédito.
- j. Se aclara que el pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales.
- k. Se incorpora como situación de reestructura a la prórroga del plazo del crédito.
- l. Se incluyen las normas de reconocimiento y valuación para las operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito.
- m. Se especifica que las comisiones y tarifas distintas a las cobradas por el otorgamiento del crédito, se reconocerán en resultados de ejercicio en la fecha en que se devenguen y en el caso de que una parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el cobro de la comisión o tarifa correspondiente se reciba anticipadamente a la devengación del ingreso relativo, dicho anticipo deberá reconocerse como un pasivo.
- n. Se elimina que los sobregiros en las cuentas de cheques de los clientes sean reportados como carteravencida.
- o. El traspaso a carteravencida de los créditos a que se refiere el punto anterior se sujetará al plazo excepcional de 180 o más días de incumplimiento a partir de la fecha en la que:
 - i. Los recursos del crédito sean dispuestos para el fin con que fueron otorgados,
 - ii. El acreditado dé inicio a una nueva relación laboral por la que tenga un nuevo patrón, o
 - iii. Se haya recibido el pago parcial de la amortización correspondiente. La excepción contenida en este inciso será aplicable siempre y cuando se trate de créditos bajo el esquema ROA, y cada uno de los pagos realizados durante dicho período representen, al menos, el 5% de la amortización pactada.

- p. Se especifica que en caso de los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento serán considerados como cartera vencida en tanto no exista evidencia de pago sostenido.
- q. Se considerará que podrán mantenerse en cartera vigente, los créditos otorgados al amparo de una línea de crédito, revolvente o no, que se reestructuren o renueven en cualquier momento, siempre y cuando se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. Adicionalmente, el acreditado deberá haber:
 - i. Liquidado la totalidad de los intereses exigibles;
 - ii. Cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.
- r. Se incluye que tratándose de disposiciones de crédito hechas al amparo de una línea, cuando se reestructuren o renueven de forma independiente de la línea de crédito que las ampara, deberán evaluarse atendiendo a las características y condiciones aplicables a la disposición o disposiciones reestructuradas o renovadas.

Cuando de tal evaluación se concluyera que una o más de las disposiciones otorgadas al amparo de una línea de crédito deban ser traspasadas a cartera vencida por efecto de su reestructura o renovación y tales disposiciones, de manera individual o en su conjunto, representen al menos el 40% del total del saldo dispuesto de la línea de crédito a la fecha de la reestructura o renovación, dicho saldo, así como sus disposiciones posteriores, deberán traspasarse a cartera vencida en tanto no exista evidencia de pago sostenido de las disposiciones que originaron el traspaso a cartera vencida, y el total de las disposiciones otorgadas al amparo de la línea de crédito hayan cumplido con las obligaciones exigibles a la fecha del traspaso a cartera vigente.

El porcentaje mencionado anteriormente es aplicable a partir del 1 de enero de 2016 mismo que disminuirá al 30% para el ejercicio 2017 y al 25% para el ejercicio 2018 y posteriores.
- s. Se considerará cumplido el requisito relacionado con que el acreditado hubiere liquidado la totalidad de los intereses devengados a la fecha de renovación o reestructuración para considerar que un crédito continúa como vigente, cuando habiéndose cubierto el interés devengado a la última fecha de corte, el plazo transcurrido entre dicha fecha y la reestructura o renovación no exceda al menor entre la mitad del período de pago en curso y 90 días.
- t. Los créditos vigentes con pagos periódicos parciales de principal e intereses que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, podrán permanecer en cartera vigente si existen elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. Se especifica que en el caso de créditos comerciales tales elementos deberán estar debidamente documentados e integrados al expediente de crédito.
- u. En el caso de que mediante una reestructura o renovación se consoliden diversos créditos otorgados por la misma entidad a un mismo acreditado, se debe analizar cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovaran por separado y, si de tal análisis se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera vencida por efecto de dicha reestructura o renovación, entonces el saldo total del crédito consolidado debe traspasarse a cartera vencida.
- v. En cuanto a normas de presentación en el balance general consolidado y en el estado de resultados consolidado se incorpora que:
 - i. Se especifica que el monto de los créditos por operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito se presentará neto del aforo correspondiente.
 - ii. Las comisiones que se reciban anticipadamente a la devengación del ingreso relativo se presentarán en el rubro de “Créditos diferidos y cobros anticipados”.
 - iii. Se considerarán como ingresos por intereses, el ingreso financiero devengado en las operaciones de factoraje financiero, descuento y cesión de derechos de crédito
- w. Se elimina el Criterio Contable C-5, Consolidación de entidades de propósito específico.
- x. Para los estados financieros consolidados, se incorpora en la aplicación de normas particulares, que aquellas entidades de propósito específico (“EPE”) creadas con anterioridad al 1 de enero de 2009 en donde se haya mantenido control, no se estará obligado a aplicar las disposiciones contenidas en la NIF B-8, Estados financieros consolidados o combinados, respecto a su consolidación.

- y. Se especifica que se debe atender a la regulación aplicable conforme lo establece el Banxico para incluir como “Disponibilidades”, la compra de divisas que no se consideren derivados.
- z. Se incorpora que en caso de que el saldo compensado de divisas a recibir con las divisas a entregar, llegara a mostrar saldo negativo, dicho concepto deberá ser presentado en el rubro de “Otras cuentas por pagar”.
- aa. En el caso de créditos consolidados, si dos o más créditos hubieran originado el traspaso a cartera vencida del saldo total del crédito consolidado, para determinar las amortizaciones requeridas para considerar su pago sostenido deberá atenderse al esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso. Anteriormente se consideraba dar al saldo total de la reestructura o renovación, el tratamiento correspondiente al peor de los créditos.
- bb. En el caso de que mediante una reestructura o renovación se consoliden diversos créditos otorgados por la misma entidad a un mismo acreditado, se debe analizar cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovaran por separado y, si de tal análisis se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera vencida por efecto de dicha reestructura o renovación, entonces el saldo total del crédito consolidado debe traspasarse a cartera vencida.
- cc. Como modificación al Criterio Contable C-4, Información por segmentos, se incorpora dentro del segmento de Operaciones de tesorería y banca de inversión a la compraventa de divisas.
- dd. Se establece en el Criterio Contable B-7, *Bienes adjudicados* que en caso de bienes cuya valuación para determinar su valor razonable pueda hacerse mediante avalúo, este deberá cumplir con los requerimientos establecidos por la CNBV aplicables a los prestadores de servicios de avalúo bancario.
- ee. Se aclara en el Criterio Contable C-2, *Operaciones de bursatilización* que en el caso de los vehículos de bursatilización efectuados y reconocidos en los estados financieros consolidados con anterioridad al 1 de enero de 2009, no será necesario reevaluar la transferencia de activos financieros reconocidos previo a dicha fecha.

Al respecto, se debe revelar en notas a los estados financieros, los principales efectos que la presente excepción pudiera tener sobre dichos estados financieros, así como los efectos del reconocimiento de los ajustes por valuación de los beneficios sobre el remanente del cesionario (reconocidos en resultados o en el capital contable) y del activo o pasivo reconocido por administración de activos financieros transferidos.

- ff. Se incorpora, la definición de “Acuerdo con Control Conjunto”, “Control Conjunto” y se modifica la definición de “Asociada”, “Control” “Controladora”, “Influencia Significativa”, “Partes Relacionadas” y “Subsidiaria” en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.
- gg. Se consideran ahora como partes relacionadas, las personas físicas o morales que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios ejerzan influencia significativa sobre, sean influidas significativamente por o estén bajo influencia significativa común de la entidad, así como los acuerdos con control conjunto en que la entidad participe.
- hh. Se amplía para los acuerdos con control conjunto los requerimientos de revelación contenidos en el Criterio Contable C-3, *Partes relacionadas*.
- ii. Se adiciona como parte del capital ganado en el balance general, un rubro denominado “Remediciones por beneficios definidos a los empleados” con motivo de la entrada en vigor de la NIF D-3, *Beneficios a los empleados*.
- jj. Se incorpora al pie del balance general dentro de cuentas de orden, el rubro de “Avaless otorgados”.
- kk. El estado de variaciones en el capital contable debe considerar dentro de los movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral, las remediciones por beneficios definidos a los empleados derivado de la entrada en vigor de la NIF D-3, *Beneficios a los empleados*.

A partir del 1 de enero de 2016, la Entidad adoptó las siguientes nuevas NIF emitidas por el CINIF aplicables a Crédito Real:

Nueva NIF D-3, Beneficios a los empleados. Las principales modificaciones que tendrá la aplicación de esta nueva NIF en la información financiera de Crédito Real son las siguientes:

- Tasa de descuento para los pasivos - Obligación por Beneficios Definidos (“OBD”)

La tasa de descuento para calcular la OBD se determinará tomando la tasa de mercado de los bonos corporativos de alta calidad, siempre y cuando exista un mercado profundo de estos bonos. En caso contrario se debe tomar la tasa de mercado de los bonos emitidos por el gobierno federal.
- Reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales
 - Se elimina el uso del corredor para el diferimiento de las ganancias y pérdidas actuariales.
 - El saldo acumulado de ganancias y pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2015 se reconocerá dentro del capital contable y en el pasivo al 1 de enero de 2016.
 - Las ganancias y pérdidas actuariales que se generen a partir del 1 de enero de 2016 se tratarán como remediones por beneficios definidos a los empleados reconociéndose en el capital contable y en el pasivo.
- Amortización de las ganancias y pérdidas actuariales

Las ganancias y pérdidas actuariales reconocidas dentro del capital contable deben reciclarse a resultados en la vida laboral remanente del plan.
- Rendimiento esperado de los activos del plan

El rendimiento esperado de los activos del plan se estimará con la tasa de descuento de los pasivos en lugar de la tasa de rendimiento esperada para el fondo.

En este sentido, el efecto inicial que tendrá la aplicación de la NIF D-3 en ejercicios posteriores originado por el saldo acumulado de pérdidas actuariales no reconocidas al 31 de diciembre de 2015. Este saldo es reconocido dentro del Capital ganado dentro del rubro de “Remediones por beneficios definidos a los empleados” a partir del ejercicio 2016.

Adicionalmente, este saldo acumulado de pérdidas actuariales no reconocidas al 31 de diciembre de 2015 se reciclará a resultados en el plazo de la vida laboral remanente del plan que oscila entre 9.5 y 14 años dependiendo del beneficio correspondiente.

Cambios en las NIF emitidas por el CINIF aplicables a la Entidad

NIF D-3, Beneficios a empleados Mejoras a las NIF 2016

NIF D-3, Beneficios a empleados - Cuando exista una condición preexistente de pagos por término de la relación laboral, dichos pagos se tienen que valuar como beneficios post-empleo. Adicionalmente, se reconocen en resultados inmediatamente el costo de servicio pasado, las modificaciones al plan, las reducciones de personal, y las ganancias y pérdidas por liquidaciones anticipadas como las indemnizaciones que califican como beneficios por terminación. En contraste las ganancias y pérdidas actuariales resultantes de las remediones deben reconocerse en otros resultados integrales (ORI) y reciclarse al estado de resultados (integral) en la vida laboral promedio. Dichas remediones resultan de la comparación de la obligación por beneficios definidos y de los activos del plan determinados al cierre del ejercicio contra los importes que se proyectaron al inicio del periodo para el año en curso. Otro cambio relevante consiste en identificar la tasa de descuento de la obligación por beneficios con una tasa basada en bonos corporativos de alta calidad y en un mercado profundo y en su defecto utilizar tasas de bonos gubernamentales. Esta misma tasa se usará para calcular la proyección de los activos del plan (tasa neta). Los cambios se reconocen retrospectivamente.

Asimismo derivado de la entrada en vigor de la NIF D-3, la Comisión emitió el 31 de diciembre de 2015 diversos artículos transitorios a la “Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito”, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de noviembre de 2015.

Estos artículos transitorios establecen que las instituciones de crédito podrán reconocer todo el saldo de modificaciones al plan (servicio pasado) y el saldo acumulado de ganancias y pérdidas del plan no reconocido para entidades que usaron el enfoque del corredor de forma progresiva a más tardar el 31 de diciembre de cada año.

En caso de optar por la aplicación progresiva de los saldos mencionados anteriormente, se debe iniciar el reconocimiento de dichos saldos en el ejercicio 2016 reconociendo el 20% de los saldos en dicho año y un 20% adicional en cada uno de los años subsecuentes, hasta llegar al 100% en un periodo máximo de 5 años. La Entidad no optó por diferirlo en el plazo permitido por la Comisión.

Por lo que respecta a las remediones de las ganancias o pérdidas del plan de beneficios definidos que deben reconocerse al final de cada periodo, así como su correspondiente reciclaje a resultados del ejercicio, deben calcularse sobre el monto total de ganancias o pérdidas del plan, es decir, sobre la sumatoria de las ganancias o pérdidas del plan, más las no reconocidas en el balance general de las instituciones.

De igual forma, en caso de reconocer todo o parte del efecto remanente de manera anticipada a los plazos establecidos, debe informarse a la Comisión dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha que se realice la afectación contable correspondiente. Las entidades podrán aplicar reconocimientos anticipados, siempre que en el año que corresponda se reconozca al menos el 20% o el monto total remanente.

Las instituciones de crédito que hayan aplicado alguna de las opciones mencionadas anteriormente deben revelar en los comunicados públicos de información financiera correspondiente a los ejercicios 2016 y hasta aquel en que se concluya el reconocimiento progresivo de los efectos mencionados anteriormente, las afectaciones derivadas de aplicar la opción que se haya utilizado.

Cambios en estimaciones contables aplicables en 2015

Metodología para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios aplicables a la cartera crediticia de consumo.

El 27 de agosto de 2015, la Comisión emitió una Resolución que modifica las Disposiciones por medio de la cual efectúa diversos ajustes a la metodología aplicable a la calificación de cartera crediticia de consumo a fin de reconocer en dicha calificación el esquema de cobertura de pérdidas esperadas, así como ciertas garantías en el referido proceso y provisionar de mejor manera las reservas preventivas por riesgos crediticios, tomando en cuenta que tales garantías ya son reconocidas en los créditos comerciales otorgados.

Para estos mismos créditos de consumo, la Comisión estima conveniente reconocer los esquemas de garantía conocidos como de paso y medida o de primeras pérdidas, para dicha calificación de cartera, a fin de eliminar asimetrías regulatorias.

La Entidad no tuvo efectos materiales en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 derivado de este cambio en estimación.

Las Mejoras a las NIF que generan cambios contables son:

NIF B-7, Adquisiciones de negocios - Se aclara que la adquisición y/o fusión de entidades bajo control común y la adquisición de participación no controladora o la venta sin perder el control de la subsidiaria, están fuera del alcance de esta NIF, independientemente de cómo se haya determinado el monto de la contraprestación.

NIF C-7, Inversiones en Asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes - Se establece que en caso de aportaciones en especie, éstas deben reconocerse al valor razonable que fue negociado entre los propietarios o accionistas, a menos que sean consecuencia de la capitalización de una deuda, en cuyo caso, deben reconocerse por el monto capitalizado.

Las Mejoras a las NIF que no provocan cambios contables son:

Metodología para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios aplicables a créditos otorgados al amparo de la Ley de Concursos Mercantiles

El 27 de agosto de 2015, la Comisión emitió una Resolución que modifica las Disposiciones, por medio de la cual precisa el plazo durante el cual las instituciones de crédito podrán seguir utilizando la metodología para el cálculo de las reservas preventivas para pérdida esperada por riesgo de crédito, con respecto de los créditos otorgados a acreditados declarados en concurso mercantil con plan de reestructura previo. Esta Resolución establece que una vez que se adopte un convenio entre el acreditado y los acreedores reconocidos, o bien, se determine la quiebra del acreditado conforme la Ley de Concursos Mercantiles, no se podrá seguir aplicando dicha metodología.

Asimismo, señala que se podrá solicitar autorización a la Comisión para seguir utilizando la metodología para el cálculo de las reservas preventivas para pérdida esperada por riesgo de crédito, con respecto de los créditos otorgados a acreditados declarados en concurso mercantil con plan de reestructura previo por un plazo que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la adopción del convenio.

La Entidad no tuvo efectos materiales en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 derivado de este cambio en estimación.

A continuación se describen las políticas contables más importantes que sigue la Entidad:

Reclasificaciones - Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

Conversión de estados financieros de subsidiarias en moneda extranjera - Para consolidar los estados financieros de operaciones extranjeras, estos se modifican en la moneda de registro para presentarse en los estados financieros consolidados de la Entidad. Los estados financieros se convierten a pesos mexicanos, considerando las siguientes metodologías:

Las operaciones extranjeras cuya moneda de registro y moneda funcional es la misma, convierten sus estados financieros utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos, 2) histórico para el capital contable y 3) el de la fecha de devengamiento para los ingresos, costos y gastos. Los efectos de conversión se registran en el capital contable.

Entidades	Moneda de registro	Moneda funcional	Moneda de reporte
Creal Dallas	Dólar estadounidense	Dólar estadounidense	Peso mexicano
CR USA	Dólar estadounidense	Dólar estadounidense	Peso mexicano
Marevalley Corporation	Dólar estadounidense	Dólar estadounidense	Peso mexicano
Crédito Real Honduras	Lempira	Dólar estadounidense	Peso mexicano

Disponibilidades - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques, los cuales se presentan a valor nominal, depósitos bancarios en moneda extranjera y equivalentes, se valúan al tipo de cambio emitido por Banco de México al cierre del ejercicio.

Inversiones en valores - La Entidad invierte en instrumentos de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. Las inversiones de la Entidad al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente, se clasifican como *Títulos para negociar* - Estos títulos atienden a las posiciones propias de la Entidad que se adquieren con la intención de enajenarlos, obteniendo ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de las operaciones de compra-venta en el corto plazo, que con los mismos realicen como participantes del mercado. Al momento de su adquisición, se reconocen inicialmente a su valor de adquisición, el cual corresponde al precio pactado, y posteriormente se valúan a valor razonable, aplicando valores de mercado proporcionados por el proveedor de precios, autorizado por la Comisión; el efecto contable de esta valuación se registra en los resultados del ejercicio.

Deterioro en el valor de un título - La Entidad evalúa si a la fecha del balance general consolidado existe evidencia objetiva de que un título está deteriorado. Se considera que un título está deteriorado y, por lo tanto, se incurre en una pérdida por deterioro, si y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados que puede ser determinado de manera confiable. Es poco probable identificar un evento único que individualmente sea la causa del deterioro, siendo más factible que el efecto combinado de diversos eventos pudiera haber causado el deterioro. Las pérdidas esperadas como resultado de eventos futuros no se reconocen, no importando que tan probable sean. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la Administración de la Entidad no ha identificado que haya evidencia objetiva del deterioro del algún título.

Operaciones con instrumentos financieros derivados - La Entidad registra todos los instrumentos financieros derivados en el balance general consolidado a valor de mercado, sin importar el origen o motivo de la adquisición de los mismos. La contabilización de los cambios en el valor razonable de estos instrumentos varía, dependiendo si el instrumento es considerado de cobertura para efectos contables de acuerdo a lo siguiente:

1. Ciertos instrumentos financieros derivados aún al considerarse como de cobertura desde un punto de vista financiero, podrían no serlo para efectos contables. Dichos contratos se reconocen en el balance general consolidado a valor razonable con los cambios de dicho valor razonable reconocidos en el estado de resultados.
2. Cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados en el mismo rubro en donde se presenta el resultado por valuación de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.
3. Cuando son derivados para fines de coberturas de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce en el capital contable, formando parte de las otras partidas de la utilidad integral y la porción no efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce en los resultados del período.
4. Los derivados se presentan en un rubro específico del activo o del pasivo, dependiendo de si su valor razonable (como consecuencia de los derechos y/u obligaciones que establezcan) corresponde a un saldo deudor o un saldo acreedor, respectivamente. Dichos saldos deudores o acreedores podrán compensarse siempre y cuando cumplan con las reglas de compensación correspondientes.

La Administración de la Entidad realiza operaciones con derivados para fines de cobertura con swaps de tasas de interés y de divisas para la cobertura de fluctuaciones tanto de tasas de interés como de tipo de cambio en monedas extranjeras.

Los activos y pasivos financieros que sean designados y cumplan los requisitos para ser designados como partidas cubiertas, así como los instrumentos financieros derivados que forman parte de una relación de cobertura, se reconocen de acuerdo con las disposiciones relativas a la contabilidad de coberturas para el reconocimiento de la ganancia o pérdida en el instrumento de cobertura y de la partida cubierta de acuerdo a lo establecido en el Criterio B-5, Derivados y Operaciones de Cobertura, emitido por la Comisión.

Una relación de cobertura califica para ser designada como tal cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- Designación formal y documentación suficiente de la relación de cobertura.
- La cobertura debe ser altamente efectiva en lograr la compensación de los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto.
- Para coberturas de flujo de efectivo, la transacción pronosticada que se pretenda cubrir debe ser altamente probable su ocurrencia.
- La cobertura debe ser medible confiablemente.
- La cobertura debe ser evaluada continuamente (al menos trimestralmente).

La Entidad suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando la Entidad decide cancelar la designación de cobertura.

La Entidad documenta formalmente la vinculación del instrumento derivado con la obligación que ha dado origen a la cobertura, así como para lograr los objetivos planteados por la Administración para mitigar los riesgos. La política de la Entidad es no adquirir este tipo de instrumentos para fines especulativos.

Operaciones en moneda extranjera - Las transacciones denominadas en moneda extranjera se registran al tipo de cambio del día de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se valúan de acuerdo al tipo de cambio publicado por Banco de México, del último día del período. Los efectos de esta valuación se registran en el estado de resultados como utilidad o pérdida en cambios. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del ejercicio en el que ocurren.

Cartera de crédito vigente y vencida - Representan los importes efectivamente otorgados a los acreditados más los intereses que se vayan devengando bajo el método de saldo insoluto. Los intereses cobrados por anticipado se reconocen en los resultados del ejercicio.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida cuando presenta amortizaciones que no han sido liquidadas en los términos pactados originalmente y presentan 90 o más días de vencidos. El saldo insoluto de los créditos considera la obligación solidaria del Distribuidor. El Distribuidor se encuentra solidariamente obligado con los deudores por el pago de las cantidades omitidas y que resulten en cartera vencida. La obligación solidaria es conforme a los contratos de factoraje financiero y convenios celebrados. El monto de la obligación solidaria es el equivalente a los porcentajes de los saldos insolutos determinado dentro de cada promoción. El reconocimiento del ingreso por intereses de estos créditos es suspendido en el momento en que el crédito es catalogado como cartera vencida y sólo se registra como ingreso una vez que sean cobrados. En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de estos intereses devengados no reconocidos se registran en cuentas de orden. La política de la Entidad es castigar los créditos con más de 180 días de vencido contra la correspondiente estimación preventiva para riesgos crediticios.

Los créditos con pago vía nómina son originados por Directodo, Grupo Empresarial Maestro, S.A. de C.V. y Publiseg, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, bajo las marcas Kondinero, Crédito Maestro y Credifiel, respectivamente, y otros distribuidores independientes de quienes la Entidad los adquiere posteriormente a través de contratos de factoraje financiero en operaciones de compra de cartera.

En dichos contratos de factoraje financiero se pacta (i) el pago a cargo de la Entidad (factorante) de un precio determinable al Distribuidor (factorado) por la adquisición de los derechos de crédito (el contrato de factoraje financiero contiene las fórmulas para determinar el precio final con base a tasas de descuento variables, considerando la calidad de los derechos de crédito adquiridos, vista en función de la cobranza efectiva de los mismos); (ii) el pago del precio en pagos parciales (parte del precio se paga al momento en que se adquieren los derechos de crédito y parte se paga posteriormente en los plazos pactados en el contrato de factoraje financiero); (iii) la constitución del Distribuidor como obligado solidario parcial, para el caso que el deudor de los derechos de crédito adquiridos por la Entidad no pague las cantidades adeudadas a la Entidad, en términos de lo establecido por la fracción II del artículo 419 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("LGTOC") (por un porcentaje del monto adeudado y no pagado); y (iv) la facultad de la Entidad para compensar, en términos de lo establecido por el artículo 2185 del Código Civil Federal ("CCF"), las cantidades que le sean adeudadas por los distribuidores como consecuencia de dicha obligación solidaria parcial, contra las cantidades adeudadas por la Entidad al Distribuidor que corresponda.

En términos de la fracción II del artículo 419 de la LGTOC, los contratos de factoraje financiero celebrados por la Entidad establecen el recurso parcial en contra del Distribuidor, para el caso en que el deudor de los derechos de crédito adquiridos por la Entidad no cumpla con sus obligaciones de pago frente a ella. En términos de los propios contratos de factoraje financiero, los distribuidores son solidariamente responsables con los deudores por el porcentaje definido en dichos contratos respecto de las cantidades que no se paguen a la Entidad.

Por lo que respecta a los intereses ordinarios devengados no cobrados correspondientes a créditos que se consideren como cartera vencida, la Entidad crea una estimación por el monto total de dichos intereses, al momento del traspaso del crédito como cartera vencida.

El traspaso de cartera vencida a cartera vigente se realiza cuando la cuenta cumple con el pago sostenido del crédito y no presenta atraso alguno. Pago sostenido se refiere al cumplimiento de pago como mínimo de tres amortizaciones consecutivas y que cubren la totalidad del pago programado por el monto total exigible de principal e intereses. El pago anticipado de las amortizaciones, no se considera como pago sostenido.

Reestructuraciones y renovaciones

Una reestructuración es aquella operación que se deriva de cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate, o bien
- b) Modificaciones a las condiciones originales del crédito o al esquema de pagos, entre las cuales se encuentran:
 - Cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito;
 - Cambio de moneda o unidad de cuenta, o
 - Concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito, salvo que dicha concesión se otorgue tras concluir el plazo originalmente pactado, en cuyo caso se tratará de una renovación.

No se consideran como reestructuras, a aquéllas que a la fecha de la reestructura presenten cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifican una o varias de las siguientes condiciones originales del crédito:

Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.

Tasa de interés: cuando se mejore la tasa de interés pactada.

Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.

Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago deberá permitir la omisión de pago en período alguno.

Una renovación es aquella operación en la que se prorroga el plazo del crédito durante o al vencimiento del mismo, o bien, éste se liquida en cualquier momento con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad, en la que sea parte el mismo deudor u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituyen riesgos comunes. No se considera renovado un crédito cuando las disposiciones se efectúan durante la vigencia de una línea de crédito preestablecida.

Clasificación de cartera de crédito - Los créditos otorgados por la Entidad han sido a personas morales o personas físicas con actividad empresarial de giro comercial o financiero por lo que la Entidad clasifica su cartera como comercial.

A los créditos directos, incluyendo los de liquidez que no cuenten con garantía de inmuebles, otorgados a personas físicas, derivados de operaciones de tarjeta de crédito, de créditos personales, de nómina, de créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero, que contempla entre otros al crédito automotriz y las operaciones de arrendamiento capitalizable que sean celebradas con personas físicas, la Entidad los clasifica como créditos de consumo.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

La Entidad reconoce la estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial acuerdo a los criterios de la Comisión con base en lo siguiente:

Metodología para cartera crediticia comercial

La Entidad al calificar la cartera crediticia comercial considera la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición al Incumplimiento, así como clasificar a la citada cartera crediticia comercial en distintos grupos y prever variables distintas para la estimación de la probabilidad de incumplimiento.

El monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada crédito será el resultado de aplicar la expresión siguiente:

$$R_i = PI_i \times SP_i \times EI_i$$

En donde:

- R_i = Monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios a constituir para el i-ésimo crédito.
 PI_i = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
 SP_i = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
 EI_i = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

La probabilidad de incumplimiento de cada crédito (PI_i), se calculará utilizando la fórmula siguiente:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-(500 - PuntajeCreditoTotal_i) \times \frac{\ln(2)}{40}}}$$

Para efectos de lo anterior:

El puntaje crediticio total de cada acreditado se obtendrá aplicando la expresión siguiente:

$$PuntajeCreditoTotal_i = \alpha \times (PuntajeCreditoCuantitativo_i) + (1 - \alpha) \times (PuntajeCreditoCualitativo_i)$$

En donde:

- $PuntajeCreditoCuantitativo_i$ = Es el puntaje obtenido para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
 $PuntajeCreditoCualitativo_i$ = Es el puntaje que se obtenga para el i-ésimo acreditado al evaluar los factores de riesgo.
 α = Es el peso relativo del puntaje crediticio cuantitativo.

Créditos sin garantía

La Severidad de la Pérdida (SP_i) de los créditos comerciales que carezcan de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito será de:

- 45%, para Posiciones Preferentes.
- 75%, para Posiciones Subordinadas, en el caso de créditos sindicados aquellos que para efectos de su prelación en el pago, contractualmente se encuentren subordinados respecto de otros acreedores.
- 100%, para créditos que reporten 18 o más meses de atraso en el pago del monto exigible en los términos pactados originalmente.

La Exposición al Incumplimiento de cada crédito (EI_i) se determinará con base en lo siguiente:

- Para saldos dispuestos de líneas de crédito no comprometidas, que sean cancelables incondicionalmente o bien, que permitan en la práctica una cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso:

$$EI_i = S_i$$

II. Para las demás líneas de crédito:

$$EI_i = S_i * \text{Max} \left\{ \left(\frac{S_i}{\text{Línea de Crédito Autorizada}} \right)^{-0.5794}, 100\% \right\}$$

En donde:

S_i: Al saldo insoluto del i-ésimo crédito a la fecha de la calificación, el cual representa el monto de crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, menos los pagos de principal e intereses, así como las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se hubieren otorgado. En todo caso, el monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados reconocidos en cuentas de orden dentro del balance general consolidado, de créditos que estén en cartera vencida.

Línea de Crédito Autorizada: Al monto máximo autorizado de la línea de crédito a la fecha de calificación.

La Entidad podrá reconocer las garantías reales, garantías personales y derivados de crédito en la estimación de la Severidad de la Pérdida de los créditos, con la finalidad de disminuir las reservas derivadas de la calificación de cartera. En cualquier caso, podrá optar por no reconocer las garantías si con ello resultan mayores reservas. Para tal efecto, se emplean las disposiciones establecidas por la Comisión.

Cartera crediticia de consumo

La calificación de la cartera comercial se efectúa trimestralmente y se calcula considerando el saldo de los adeudos del último día de cada mes considerando los niveles de calificación de la cartera calificada al último trimestre conocido, actualizada con la modificación del riesgo al cierre del mes actual. La estimación preventiva se calcula de acuerdo a la metodología vigente, según se explica a continuación.

Metodología para cartera crediticia consumo

La Entidad al calificar la cartera de consumo considera la Probabilidad de Incumplimiento, Severidad de la Pérdida y Exposición al Incumplimiento, así como clasificar a la citada cartera en distintos grupos de riesgos.

Al ser una cartera crediticia de consumo no revolvente, el cálculo de la Probabilidad de Incumplimiento, la Severidad de la Pérdida y la Exposición al Incumplimiento deberá ajustarse a lo siguiente:

Determinación de los siguientes conceptos por cada operación crediticia.

Monto exigible: Monto que corresponde cubrir al acreditado en el periodo de facturación pactado. Tratándose de créditos con periodos de facturación semanal y quincenal, no se deberá incluir el acumulado de importes exigibles anteriores no pagados. Para créditos con periodo de facturación mensual, el monto exigible deberá considerar tanto el importe correspondiente al mes como los importes exigibles anteriores no pagados, si los hubiera.

Las bonificaciones y descuentos podrán disminuir el monto exigible, únicamente cuando el acreditado cumpla con las condiciones requeridas en el contrato crediticio para la realización de los mismos.

Pago realizado: Monto correspondiente a la suma de los pagos realizados por el acreditado en el periodo de facturación.

No se consideran pagos a los castigos, quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se efectúen al crédito o grupo de créditos. El valor de esta variable deberá ser mayor o igual a cero.

Días de atraso: Número de días naturales a la fecha de la calificación, durante los cuales el acreditado no haya liquidado en su totalidad el monto exigible en los términos pactados originalmente.

Plazo total: Número de periodos de facturación (semanales, quincenales o mensuales) establecido contractualmente en el que debe liquidarse el crédito.

Plazo remanente: Número de periodos de facturación semanales, quincenales o mensuales que, de acuerdo con lo establecido contractualmente, resta para liquidar el crédito a la fecha de calificación de la cartera. En el caso de créditos cuya fecha de vencimiento hubiera pasado sin que el acreditado realizara la liquidación correspondiente, el plazo remanente deberá ser igual al plazo total del crédito.

Importe original del crédito: Monto correspondiente al importe total del crédito en el momento de su otorgamiento.

Valor original del bien: Monto correspondiente al valor del bien financiado que tenga la institución registrado en el momento del otorgamiento del crédito. En caso de que el crédito no sea para financiar la compra o adquisición de un bien, el valor original del bien será igual al importe original del crédito. Asimismo, se podrá utilizar el importe original del crédito para créditos que no cuenten con el valor original del bien y que hayan sido otorgados con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes disposiciones.

Saldo del crédito: Al saldo insoluto a la fecha de la calificación, el cual representa el monto de crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados, menos los pagos al seguro que en su caso se hubiera financiado, los cobros de principal e intereses, así como por las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que en su caso se hayan otorgado.

En todo caso, el monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados, reconocidos en cuentas de orden dentro del balance, de créditos que estén en cartera vencida.

Tipo de crédito: En el caso de los créditos otorgados son personales; es decir créditos que sean cobrados por la Institución por cualquier medio de pago distinto de la cuenta de nómina.

La constitución y registro en la contabilidad de las reservas preventivas de la cartera crediticia de consumo no revolvete, se realizan considerando cifras al último día de cada mes.

La entidad determina el porcentaje que se utilice para determinar las reservas a constituir por cada crédito. El cual será el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida.

$$R_i = PI_i \times SP_i \times EI_i$$

En donde:

- R_i = Monto de reservas a constituir del i-ésimo crédito.
- PI_i = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
- SP_i = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
- EI_i = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

La Probabilidad de Incumplimiento de la cartera crediticia de consumo no revolvete, cuyos Periodos de Facturación sean mensuales o cuando se trate de créditos con una sola amortización al vencimiento, de la forma siguiente:

- a) Si $ATR_i^M \geq 4$ entonces $PI_i^M = 100\%$
- b) Si $ATR_i^M < 4$ entonces:

$$P_i^M = \frac{1}{1 + e^{-1 - 0.2722 + 0.0028 ATR_i^M + 0.7722 \sqrt{0.0028 ATR_i^M - 4.1871 \sqrt{0.0028 ATR_i^M} + 0.0028 P_i^M}}}$$

En donde:

- P_i^M = Probabilidad de Incumplimiento mensual para el i-ésimo crédito.
- ATR_i^M = Número de Atrasos observados a la fecha de cálculo de reservas, el cual se obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Número de Atrasos Mensuales} = \left(\frac{\text{Días de Atraso}}{30.4} \right)$$

Cuando este número resulte no entero tomará el valor del entero inmediato superior.

$VECES^m$ = Número de veces que el acreditado paga el valor original del bien o, en caso de no existir un bien financiado, número de veces que el acreditado paga el importe original del crédito. Este número será el cociente que resulte de dividir la suma de todos los pagos programados al momento de la originación entre el valor original del bien.

En caso de que los pagos del crédito consideren algún componente variable se utilizará la mejor estimación de la Institución para determinar el valor de la suma de todos los pagos programados que deberá realizar el acreditado. El valor de dicha suma no podrá ser menor o igual al importe original del crédito.

$\%PAGO^m$ = Promedio del Porcentaje que representa el pago realizado respecto al monto exigible en los últimos 4 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo. El promedio se debe obtener después de haber calculado el porcentaje que representa el pago realizado del monto exigible para cada uno de los 4 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo de reservas. En caso de que a la fecha de cálculo de las reservas hubieran transcurrido menos de 4 periodos de facturación mensual, el porcentaje de aquellos Periodos de Facturación mensual faltantes para completar cuatro será de 100% para fines de cálculo de este promedio, de tal forma que la variable este elemento de cálculo siempre se obtendrá con el promedio de 4 porcentajes mensuales.

La entidad determina la Severidad de la Pérdida (SP) para los créditos de la cartera crediticia de consumo no revolvente será de 65%, siempre y cuando el elemento ATR^m no sea mayor a 9, ya que en este caso se determina un SP de 100%.

La Exposición al Incumplimiento (*Eli*) de cada crédito de la cartera crediticia de consumo no revolvente será igual al Saldo del Crédito (*Si*).

Adquisiciones de cartera de crédito - En la fecha de adquisición de la cartera de crédito, se reconoce el valor contractual de la cartera adquirida en el rubro de cartera de crédito, conforme al tipo de cartera que el originador hubiere clasificado; la diferencia que se origine respecto del precio de adquisición se registra como sigue:

- a) Cuando el precio de adquisición sea menor al valor contractual de la misma, en los resultados del ejercicio dentro del rubro de "Otros ingresos de la operación", hasta por el importe de la estimación preventiva para riesgos crediticios que en su caso se constituya, y el excedente como un crédito diferido, el cual se amortizará conforme se realicen los cobros respectivos, de acuerdo a la proporción que éstos representen del valor contractual del crédito;
- b) Cuando el precio de adquisición de la cartera sea mayor a su valor contractual, como un cargo diferido el cual se amortizará conforme se realicen los cobros respectivos, de acuerdo a la proporción que éstos representen del valor contractual del crédito;
- c) Cuando provenga de la adquisición de créditos revolventes, se llevará dicha diferencia directamente a los resultados del ejercicio en la fecha de adquisición.

Otras cuentas por cobrar, neto - Representan montos que son adeudados a la Entidad no incluidos en su cartera de crédito e incluyen los impuestos por recuperar, los importes pagados a distribuidores y las cantidades por recibir de los distribuidores, ingresos devengados en período anticipado a la primer amortización del crédito, otros deudores así como las estimaciones de irrecuperabilidad de estas cuentas. Los importes pagados o por recibir de los distribuidores están integrados tanto por (a) las cantidades correspondiente a la responsabilidad solidaria del distribuidor por las cantidades omitidas por los deudores establecida en los contratos de factoraje financiero y que resulten en cartera vencida y (b) los anticipos correspondientes al distribuidor conforme lo establecido en el contrato de factoraje financiero.

También se integra por saldos con antigüedad menor a 90 días desde su registro inicial. Aquellos saldos con antigüedad superior a 90 días se reservan en su totalidad contra resultados, independientemente de sus posibilidades de recuperación o del proceso de aclaración de los activos.

Bienes adjudicados - Los bienes adjudicados se registran a su valor razonable y se presentan netos, dentro del balance general descontando la reserva por deterioro por la baja en el valor, el cual se calcula conforme a lo establecido en el criterio B-7 y el artículo 132 de las Disposiciones de Instituciones de Crédito. La reserva se registra en el estado de resultados en el rubro de otros ingresos (ingresos) de la operación.

Mobiliario y equipo, neto - El activo fijo se registra a su costo de adquisición. La depreciación relativa se registra aplicando, al costo de las adquisiciones, un porcentaje determinado con base en la vida útil económica estimada de los mismos.

Inversiones en acciones de subsidiarias - Las inversiones permanentes en las entidades en las que se tiene control, se reconocen inicialmente con base en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la entidad a la fecha de la adquisición. Dicho valor es ajustado con posterioridad al reconocimiento inicial por la porción correspondiente tanto de las utilidades o pérdidas integrales de la subsidiaria como de la distribución de utilidades o reembolsos de capital de la misma.

Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es menor que el valor de la inversión, este último se ajusta al valor razonable de la contraprestación pagada. En caso de presentarse indicios de deterioro las inversiones en subsidiarias se someten a pruebas de deterioro.

Otras inversiones permanentes - Aquellas inversiones permanentes efectuadas por la Entidad en entidades en las que no tiene el control, control conjunto, ni influencia significativa se registran al costo de adquisición.

Crédito mercantil - El exceso del costo sobre el valor razonable de las acciones de subsidiarias en la fecha de adquisición, no se amortiza y se sujeta cuando menos anualmente, a pruebas de deterioro.

Deterioro de activos de larga duración en uso - La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados.

Impuestos a la utilidad - El Impuesto Sobre la Renta ("ISR") se registra en el resultado del año en que se causa. La Entidad determina el impuesto diferido comparando valores contables y fiscales de los activos y pasivos. De esa comparación surgen diferencias temporales, tanto deducibles como acumulables, a las cuales se les aplica la tasa fiscal a la que se reversarán las partidas.

Beneficios a los empleados - Son aquellos otorgados al personal y/o sus beneficiarios a cambio de los servicios prestados por el empleado que incluyen toda clase de remuneraciones que se devengan, como sigue:

- I. **Beneficios directos a los empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU"), ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.
- II. **Beneficios a los empleados por terminación, al retiro y otras** - El pasivo por primas de antigüedad e indemnizaciones por terminación de la relación laboral se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales, según se indica en la Nota 16 a los estados financieros consolidados.
- III. **Participación de los trabajadores en las utilidades** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de "Gastos de administración" en el estado de resultados. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.

Con motivo de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generar un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 la Entidad determinó pérdida fiscal, por lo que no tuvo base para la determinación de la PTU corriente y diferida.

Otros activos, neto - Se encuentran representados principalmente por (i) comisiones y gastos requeridos en las actividades de financiamiento como líneas de crédito bancarias y emisiones de deuda en el mercado de valores que son amortizadas de acuerdo al plazo del contrato relacionado, (ii) ISR, (iii) anticipo a terceros y (iv) otros activos intangibles. Los activos intangibles se clasifican en vida útil definida e indefinida, la amortización de los activos intangibles se calcula usando el método de línea recta sobre la vida remanente y están sujetos a pruebas de deterioro de valor. Dentro de este rubro en los otros activos a corto y largo plazo se presenta un inventario de automóviles. Los vehículos se reconocen inicialmente a su valor de adquisición. El valor de adquisición de los vehículos, incluye los costos que se han incurrido inicialmente para ser adquiridos, así como los incurridos posteriormente para reemplazarlos o incrementar su servicio potencial. Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados a medida que se incurren.

Pasivos bursátiles y préstamos bancarios y de otros organismos - Incluyen los pasivos financieros provenientes de la emisión de instrumentos financieros de deuda en el mercado de valores y los préstamos bancarios y de otros organismos, los cuales se registran al valor de la obligación contractual que representan e incluye los intereses devengados relacionados a dicha deuda. En el caso de las obligaciones en moneda extranjera estas se valúan al tipo de cambio del último día del ejercicio. Los intereses devengados se registran en los resultados del ejercicio en el rubro "Gastos por intereses".

Pasivos bursátiles senior notes - Incluyen los pasivos financieros, provenientes de la emisión de instrumentos financieros de deuda bursátil quirografaria en dólares estadounidenses, listada en la Bolsa de Luxemburgo. Dichas notas van dirigidas a inversionistas institucionales bajo la regulación 144A (CUSIP 22547AAA9) y bajo la regulación S (CUSIP P32506AA8) de la Ley de Valores de 1933 de EUA. El valor de los Senior Notes al finalizar el ejercicio se estima considerando el tipo de cambio del último día del ejercicio y la valuación de la posición primaria utilizando la misma consideración de la valuación del instrumento del Cross Currency Swap ("CCS"), así como los intereses devengados, también en dicha partida se registran todos aquellos premios, descuentos pagados por la emisión de los senior notes.

Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar - Se encuentran representados principalmente por cesiones de cartera e Impuesto al Valor Agregado ("IVA") que se derivan de las compras de cartera a los diversos distribuidores pendientes de pago.

Provisiones - Cuando la Entidad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente, se reconoce una provisión.

Margen financiero - El margen financiero de la Entidad está conformado por la diferencia resultante del total de los ingresos por intereses menos los gastos por intereses.

Reconocimiento de ingresos por intereses - Los ingresos por intereses se reconocen conforme al método de saldos insolutos. De acuerdo a este método, los ingresos por intereses se determinan mediante la aplicación de la tasa de interés correspondiente al saldo de capital por pagar durante el período del reporte.

Se suspende la acumulación de los intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el saldo insoluto del crédito sea considerado como vencido. Cuando dichos intereses vencidos son cobrados, se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de ingresos por intereses.

Cuando se reciben pagos parciales sobre amortizaciones vencidas que comprenden capital e intereses, se aplican en primer término a los intereses más antiguos.

El ingreso por intereses reconocido por la Entidad corresponde exclusivamente a la participación de la Entidad y, de esta forma, excluye la participación correspondiente a los distribuidores. De acuerdo a los convenios celebrados, la Entidad comparte con cada distribuidor el riesgo crediticio y los ingresos generados por los créditos originados por el distribuidor. El distribuidor es responsable de administrar el servicio del crédito otorgado y cubrir todos los costos de operación relacionados con la cartera que el origina.

Gastos por intereses - Se registran conforme se generan o devengan de acuerdo con los contratos celebrados y se registran en el estado de resultados mensualmente.

Estado de flujos de efectivo - El estado de flujos de efectivo consolidado presenta la capacidad de la Entidad para generar el efectivo y equivalentes de efectivo, así como la forma en que la Entidad utiliza dichos flujos de efectivo para cubrir sus necesidades. La preparación del Estado de Flujos de Efectivo se lleva a cabo sobre el método indirecto, partiendo del resultado neto del período con base a lo establecido en el Criterio D-4, *Estados de flujos de efectivo*, de la Comisión.

Utilidad por acción - La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina solamente cuando existe utilidad por operaciones continuas ajustando la utilidad neta consolidada y las acciones ordinarias, bajo el supuesto de que se realizarían los compromisos de la entidad para emitir o intercambiar sus propias acciones.

Cuentas de orden (ver Nota 22)

Compromisos crediticios - El saldo representa créditos irrevocables y líneas de crédito otorgadas no utilizadas.

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida - Representan los intereses devengados no reconocidos en el estado de resultados, por tratarse de créditos clasificados como cartera vencida.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, las disponibilidades se integran de la siguiente forma:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Bancos:			
Moneda nacional	\$ 126,921	\$ 72,532	\$ 53,778
Moneda extranjera	<u>188,853</u>	<u>48,308</u>	
	<u>\$ 315,774</u>	<u>\$ 120,840</u>	<u>\$ 53,778</u>

5. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, las inversiones en valores se integran de la siguiente forma:

	2016		
	Monto invertido	Tasa promedio	Importe
Inversiones en moneda nacional (pesos)			
Papel corporativo (a)	\$ 473,470	5.39%	\$ 561,566
Papel bancario (a)	200,000	5.91%	200,000
		Entre TIEE +1.75 y	
Papel bancario (a)	<u>44,862</u>	+2.25	<u>45,642</u>
Total títulos para negociar en pesos	<u>718,332</u>		<u>807,208</u>
Inversiones en moneda extranjera (USD)			
Papel gubernamental (b)	\$ 10,306	0.64%	\$ 10,306
Papel corporativo (b)	<u>170,541</u>	7.25%	<u>175,161</u>
Total títulos para negociar en dólares	<u>180,847</u>		<u>185,467</u>
Total inversiones en valores	<u>\$ 899,179</u>		<u>\$ 992,675</u>

2015			
	Monto invertido	Tasa promedio	Importe
Papel corporativo (c)	\$ 129,641	7.5%	\$ 131,226
Papel bancario (d)	<u>411,836</u>	3.38%	<u>412,040</u>
Total títulos para negociar	<u>541,477</u>		<u>543,266</u>
Total inversiones en valores	<u>\$ 541,477</u>		<u>\$ 543,266</u>

1 de enero de 2015			
	Monto invertido	Tasa promedio	Importe
Papel corporativo (c)	\$ 39,165	10.25%	\$ 41,540
Papel bancario (d)	<u>1,209,646</u>	1.65%	<u>1,209,661</u>
Total títulos para negociar	<u>1,248,811</u>		<u>1,251,201</u>
Total inversiones en valores	<u>\$ 1,248,811</u>		<u>\$ 1,251,201</u>

- (a) Las inversiones en moneda nacional están integradas como sigue:

Las inversiones en papel bancario, están integradas por deuda bancaria en pesos, con vencimiento a 3 días. Al cierre de diciembre de 2016, representan un valor total de \$561,566.

Las inversiones en papel corporativo, están integradas por deuda corporativa en pesos con vencimientos entre 3 y 132 días. Al cierre de diciembre de 2016, representan un valor total de \$245,642.

- (b) Las inversiones denominadas en dólares están integradas como sigue:

Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones en papel gubernamental denominados en dólares estadounidenses, con un vencimiento de 10 días, ascienden a de \$10,306.

Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones en papel corporativo en dólares, ascienden a \$175,161. Estas inversiones se componen de instrumentos de deuda corporativa comercializados en los mercados internacionales, con vencimiento en julio de 2023, con liquidez limitada y el riesgo proporcionalmente ligado al emisor y al tipo de cambio.

- (c) Las inversiones en papel corporativo, denominados en dólares estadounidenses se componen de instrumentos de deuda corporativa comercializados en los mercados internacionales, con vencimiento en abril de 2016, con liquidez limitada y el riesgo proporcionalmente ligado al emisor y al tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, las inversiones valorizados en dólares estadounidenses de la Entidad representan un valor en pesos \$10,306, \$131,226 y \$41,540 al cierre de cada ejercicio, respectivamente.

- (d) Las inversiones en papel bancario y papel gubernamental, están integradas por deuda bancaria en pesos, cuyos vencimientos van desde 1 a 31 días y que al cierre de diciembre de 2016, 2015 y 2014, representan un valor total de \$175,132, \$411,190 y \$534,510, respectivamente. Adicionalmente al 31 de diciembre de 2016, se mantenían inversiones en papel bancario a 1 día denominados en dólares estadounidenses, por un total en pesos de \$850 mientras que al 31 de diciembre de 2015, se tenían \$675,171 y por un total en pesos de \$119,645 al 31 de diciembre de 2014.

6. Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados

La política establecida por la administración de la Entidad es contratar instrumentos financieros derivados con el objeto de cubrir los riesgos inherentes a la exposición en moneda extranjera (tipo de cambio) y por riesgos en tasa de interés generados por la contratación de instrumentos de deuda establecidos en moneda distinta al peso mexicano. Algunos instrumentos han sido reconocidos como de negociación para propósitos contables debido a que el criterio contable establece algunas restricciones, principalmente en operaciones donde existen posiciones de venta de opciones (opciones cortas).

Con fines de negociación

Cross Currency Swap y Currency Option (CCS & CP)

Con fecha 15 de Marzo del 2016, Crédito Real contrató una operación con el Banco Morgan Stanley en la que paga por una cantidad inicial de \$1,790,000 (pesos mexicanos) una tasa mensual de 3.475% y además tiene un call largo por una cantidad total de 100,000 dólares estadounidenses con un strike de \$20.00 pesos por cada dólar para cubrir el pago del principal de la línea contratada con Credit Suisse por un monto de 100,000 dólares estadounidenses que inició el 19 de febrero de 2016 y cuya fecha de vencimiento será el 19 de febrero de 2018.

Para fines contables, la entidad designó dicho instrumento financiero derivado como con fines de negociación y registra los cambios en el valor razonable en los resultados del periodo.

Características de la operación:

	Morgan Stanley ID ENE1A	Detalle de opción	Morgan Stanley ID ENE1A
Características de la operación			
Divisa:	Pesos (MXN)	Estilo de opción:	Europea
Obligado a pagar tasa fija para cantidades en divisa:	CR	Tipo de opción	USD Call Largo
Fecha de concertación:	Marzo 15, 2016	Divisa y monto del Call	USD 100,000,000
Intercambio monto de referencia en pesos:	N/A	Strike:	\$20.00 MXN/USD
Fecha de inicio:	20 de febrero de 2016	Fecha de vencimiento:	19 de febrero de 2017 19 de febrero de 2018
Fecha de vencimiento:	20 de febrero de 2018		
Monto de referencia en divisa B:	MXN \$1,790,000,000		
Fecha de liquidación divisa B:	Cada mes a partir del 20 de febrero de 2016	Premium:	
Tasa fija para cantidades en divisa B:	3.475%	Valor de mercado MXN (miles)	\$ 166,639
Fracción para el contén de días aplicable a la tasa flotante para cantidades en divisa B:	Actual/360	Valor de mercado USD (miles)	\$ 8,082
Valor de mercado MXN (miles)	\$ (43,828)	Colateral MXN	\$ -
Valor de mercado USD (miles)	\$ (2,126)		\$ -
Colateral MXN	\$ -		\$ -

Con fecha del 8 de Marzo de 2016, Crédito Real contrató un Cross Currency Swap con Credit Suisse AG, Cayman Islands Branc ("CS") por la cantidad de 100,000 dólares estadounidenses, con un tipo de cambio de \$17.90 pesos por cada dólar, donde paga una tasa de interés fija de 0.27% denominada en pesos con intercambios de principal, para cubrir el pago del principal de la línea de crédito celebrada con Credit Suisse por un monto de 100,000 dólares estadounidenses, cuya fecha de celebración fue el 19 de febrero de 2016 y será pagadera el 19 de febrero de 2018. Crédito Real también vendió una opción de tipo call (call corto) por \$20.00 pesos por cada dólar al vencimiento de la operación.

Como en la opción se tiene la obligación de comprar, para fines contables, la entidad ha reconocido dicho instrumento financiero derivado como con fines de negociación y registra los cambios en el valor razonable en los resultados del periodo.

Características de la operación:

Características de la operación	Credit Suisse ID 60576531	Credit Suisse ID 60576531	Detalles de opción
Divisa A:	Dólar (USD)		Estilo de opción:
Divisa B:	Pesos (MXN)		Tipo de opción
Obligado a pagar tasa fija para cantidades en divisa A:	Credit Suisse		Divisa y monto del Call
Obligado a pagar tasa fija para cantidades en divisa B:	CR		Strike:
Fecha de concertación:	8 de Marzo de 2016		Fecha de vencimiento:
Intercambio montn de referencia en ambas divisas:	Al inicio, intermedio y al vencimiento		
Fecha de inicio:	10 de Marzo de 2016		Premium:
Fecha de vencimiento:	19 de Febrero de 2018		Valor de mercado MXN (miles)
Monto de referencia en divisa A:	USD 100,000,000		Valor de mercado USD (miles)
Monto de referencia en divisa B:	MXN \$1,790,000,000		Colateral MXN
Tipo de cambio utilizado para calcular el monto de referencia en divisa B:	\$17,9000 MXN per USD		\$ -
Tasa fija para cantidades en divisa A:	0.00%		\$ -
Spread	N/A		
Fracción para el conteo de días aplicable a la tasa fija para cantidades en divisa A:	Actual/360		
Fechas de pago divisa A:	El día 19 de cada mes a partir del 19 de Marzo de 2016		
Fechas de liquidación divisa A:	19 de Febrero de 2018		
Fechas de liquidación divisa B:	Cada 3 meses a partir del 19 de febrero de 2016		
Tasa fija para cantidades en divisa B:	0.27%		
Fracción para el conteo de días aplicable a la tasa flotante para cantidades en divisa B:	Actual/360		
Valor de mercado MXN (miles)	\$ 330,621		
Valor de mercado USD (miles)	\$ 16,034		
Colateral MXN	\$ -		

Derivados con fines de cobertura

Los derivados designados como cobertura reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate; (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones iano del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva del resultado del instrumento de cobertura se reconoce en el capital contable formando parte de las otras partidas de la utilidad integral, y la porción inefectiva del resultado del instrumento de cobertura se reconoce inmediatamente en el resultados del período.

Adicionalmente, en coberturas de valor razonable, se reconoce el valor razonable de la deuda en moneda extranjera en el balance general consolidado y los cambios a esta deuda se reconocen en resultados.

Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados y los cambios del valor razonable de la deuda se registran en el margen de intermediación. La valuación de los instrumentos financieros derivados y de posición primaria se realiza utilizando técnicas de valuación ampliamente aceptadas en el ámbito financieros.

Retención Senior Notes con vencimiento en el 2019

La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados con fines de cobertura para administrar los riesgos relacionados con las fluctuaciones en el tipo de cambio aplicable a su emisión de las Senior Notes con rendimiento del 7.50% con vencimiento en 2019. Las Senior Notes, se emitieron por un importe de 425,000 dólares estadounidenses, sin embargo, el 9 de agosto de 2016, se pagó anticipadamente una porción dejando como remanente una deuda por 134,853 dólares estadounidenses. Con el importe original, se tenían 5 instrumentos financieros derivados con fines de cobertura, sin embargo, al realizar el pre-pago, también hubo modificaciones en los derivados para no generar una sobre cobertura. A continuación se describen los derivados vigentes al 31 de diciembre de 2016 que siguen cubriendo las Senior Notes.

El 2 de julio de 2015, la Entidad contrató con Bank Morgan Stanley (France) sas ("Morgan"), un instrumento derivado de cobertura de tipo de cambio (Cross Currency Swap) por 75,000 dólares estadounidenses a un tipo de cambio de \$14.50 pesos por dólar donde se paga una tasa fija de 6.30%, para cubrir parte del senior note con vencimiento en el 2019. Además, la Entidad contrató una estrategia con opciones de tipo de cambio (collar) con la compra de un put en \$14.50 pesos por dólar y la venta de un call en \$20.00 pesos por dólar en el intercambio final.

El 9 de agosto de 2016, la Entidad resumió con Deutsche Bank, un instrumento derivado de cobertura de tipo de cambio (Cross Currency Swap) modificando solamente el notional para dejar un remanente de 59,853 dólares estadounidenses a un tipo de cambio de \$14.50 pesos por dólar donde se paga una tasa fija de 7.18%, para cubrir el resto de la Senior Note con vencimiento en el 2019.

Para propósitos contables, dado que la opción es un collar costo cero, la institución ha designado los instrumentos financieros derivados antes mencionados como de cobertura de flujos de efectivo. En el caso de los swaps de moneda, se registran los cambios en el valor razonable del derivado en otros resultados integrales, reclasificando al estado de resultados cualquier porción inefectiva y los montos correspondientes cuando los flujos de efectivo pronosticados cubiertos afecten los resultados del ejercicio. Respecto a las opciones, solo el valor intrínseco fue designado como de cobertura de flujos de efectivo por lo que, se registran los cambios en el valor intrínseco del derivado en otros resultados integrales, reclasificando al estado de resultados cualquier porción inefectiva y el valor extrínseco se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo.

Características de la operación:

Características del CCS	Morgan Stanley ID ELGKW	DEUTSCHE BANK (2) ID 6258211MX	Morgan Stanley ID ELGKW
Divisa A:	Dólares (USD)	Dólares (USD)	Europea USD Call / USD Put
Divisa B:	Pesos (MXN)	Pesos (MXN)	Collar (Call Corto, Put Largo)
Obligado a pagar tasa fija para cantidades en divisa A:	Morgan Stanley CR	DB	USD 75,000
Obligado a pagar tasa fija para cantidades en divisa B:	CR	CR	USD 75,000
Fecha de concertación:	2 de julio de 2015	9 de agosto de 2015	\$14.50
Inercambio monto de referencia en ambas divisas:	Al inicio y al vencimiento 13 de marzo de 2015	Al inicio y al vencimiento 13 de marzo de 2014	\$20.00
Fecha de inicio:	13 de marzo de 2019	13 de marzo de 2019	13 de marzo de 2019
Fecha de vencimiento:	USD 75,000	USD 59,853	13 de marzo de 2019
Monto de referencia en divisa A:	MXN \$1,087,500	MXN \$867,869	Prima: -
Monto de referencia en divisa B:	\$14,5000 MXN por USD	\$14,5000 MXN por USD	Valor de mercado MXN (miles) \$ (251,178)
Tipo de cambio utilizado para calcular el monto de referencia en divisa B:	7.50%	7.50%	Valor de mercado USD (miles) \$ (12,181)
Tasa fija para cantidades en divisa A:	N/A	N/A	Colateral MXN (miles) \$ -
Spread	30/360	30/360	
Fracción para el cono de días aplicable a la tasa fija para cantidades en divisa A:	El día 13 de cada marzo y septiembre	El día 13 de cada marzo y septiembre	
Fechas de pago divisa A:	13 de marzo de 2019	13 de marzo de 2019	
Fecha de liquidación divisa A:	Cada 28 días a partir del 2 de julio de 2015	Cada 28 días a partir del 13 de marzo de 2014	
Fechas de pago divisa B:	6.30%	7.18%	
Tasa fija para cantidades en divisa B:	Actual/360	Actual/360	
Fracción para el cono de días aplicable a la tasa flotante para cantidades en divisa B:	\$ 697,365	\$ 540,489	
Valor de mercado MXN (miles)	\$ 33,820	\$ 26,213	
Valor de mercado USD (miles)	\$ -	\$ -	
Colateral MXN (miles)	\$ -	\$ -	

Al 31 de diciembre de 2016, por la apreciación del dólar estadounidense no se presentaron llamadas de margen, de esta forma no se tienen otorgados activos financieros como colateral. Al finalizar el 2016, no se tenían disponibilidades restringidas por llamadas de margen. La Entidad, cuenta con mecanismos y comités para medir la administración de riesgos y así asegurar una administración adecuada.

Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados mencionados anteriormente por la relación de cobertura de las Senior Notes con vencimiento en el 2019, asciende a 986,676 pesos mexicanos (o 47,852 su equivalente en dólares estadounidenses) el cual se registró como un activo con un abono a la cuenta complementaria de capital contable pasado el efecto del periodo a través de la utilidad integral. El efecto al 31 de diciembre de 2016, reconocido en capital es de \$303,038 pesos mexicanos (o 14,697 su equivalente en dólares estadounidenses) y el efecto reconocido en el estado de resultados, como un ingreso, por reexpresión cambiaria de los swaps de moneda y valor extrínseco de las opciones es de \$683,638 pesos mexicanos (o 33,155 su equivalente en dólares estadounidenses).

Los periodos en que los flujos de los derivados en la relación de cobertura de las Senior Notes con vencimiento al 2019, se esperan que ocurran e impacten el estado de resultados es de la siguiente manera:

Año	Pesos	Dólares estadounidenses
2017	\$ 16,188,439	785,107
2018	\$ 84,650,999	4,105,406
2019	\$ 202,198,858	9,806,244

Relación Certificados Bursátiles Mediano Plazo (C-REAL 15)

La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados con fines de cobertura para administrar los riesgos relacionados con las fluctuaciones en la tasa de interés aplicables a su emisión de los certificados bursátiles de mediano plazo C-REAL 15 (clave pizarra), el cual se colocó el 9 de octubre de 2015 pagando una tasa de interés TIIE + 2.00% cada 28 días y con vencimiento el 23 de marzo de 2018.

El 14 de octubre de 2015, la Entidad contrató con Barclays Bank México, S.A. (“Barclays”), un instrumento derivado de cobertura de tasas de interés (Interest Rate Swap) por \$250,000 pesos mexicanos a una tasa fija de 6.405%, para cubrir 25% del certificado bursátil C-REAL 15.

El 14 de octubre de 2015, Crédito Real también contrató con Deutsche Bank México, S.A., institución de banca múltiple (“db”), un instrumento derivado de cobertura de tasas de interés (Interest Rate Swap) por \$250,000 pesos mexicanos a una tasa fija de 6.38%, para cubrir otro 25% del certificado bursátil C-REAL 15.

Para propósitos contables, la institución ha designado los instrumentos financieros derivados antes mencionados como de cobertura de flujos de efectivo registrando los cambios en el valor razonable del derivado en otros resultados integrales y reclasificando al estado de resultados cualquier porción inefectiva y los montos correspondientes cuando los flujos de efectivo pronosticados cubiertos afecten los resultados del ejercicio.

Características de la operación:

Característica	Barclays ID 9005150	Deutsche Bank ID 8669130MX
Nocional:	\$ 250,000	\$ 250,000
Divisa:	MXN	MXN
Obligado a pagar tasa fija:	Crédito Real	Crédito Real
Obligado a pagar tasa flotante:	Barclays	Deutsche Bank
Fecha de concertación:	14 de octubre de 2015	14 de octubre de 2015
Fecha de inicio:	15 de octubre de 2015	9 de octubre de 2015
Fecha de vencimiento:	23 de marzo de 2018	23 de marzo de 2018
Tasa fija:	6.4050%	6.38%
Tasa flotante:	TIIE	TIIE
Spread Tasa flotante:	2.00%	2.00%
Fracción para el conteo de días aplicable a la tasa fija y flotante:	Actual/360	Actual/360
Fechas de pago de la tasa de interés:	Cada 28 días a partir del 6 de noviembre de 2015	Cada 28 días a partir del 6 de noviembre de 2015
Valor de mercado MXN (miles)	\$ 7,868	\$ 7,942
Colateral MXN (miles)	\$ -	\$ -

Al 31 de diciembre de 2016, no se tienen otorgados activos financieros como colateral. Al finalizar el 2016, no se tenían disponibilidades restringidas por llamadas de margen. La Entidad, cuenta con mecanismos y comités para medir la administración de riesgos y así asegurar una administración adecuada.

Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados mencionados anteriormente por la relación de cobertura C-REAL 15, asciende a \$15,811 pesos mexicanos el cual se registró como un activo con un abono a la cuenta complementaria de capital contable pasado el efecto del periodo a través de la utilidad integral. El efecto al 31 de diciembre de 2016, reconocido en capital es de \$13,236 pesos mexicanos y el efecto reclasificado al estado de resultados, como un ingreso, por intereses devengados es de \$2,575 pesos mexicanos.

Los periodos en que los flujos de los derivados en la relación de cobertura C-REAL15, se esperan que ocurran e impacten el estado de resultados es de la siguiente manera:

Año	Pesos
2017	\$ 10,110
2018	\$ 3,126

Relación Línea Sindicada

La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados para fines de cobertura para administrar los riesgos relacionados con las fluctuaciones en el tipo de cambio y la tasa de interés aplicable a su línea de crédito celebrada con Credit Suisse por un monto de 100,000 dólares estadounidenses, cuya fecha de celebración fue el 19 de febrero de 2016 y será pagadera el 19 de febrero de 2018 pagando mensualmente libor más 8.15%.

El 23 de febrero de 2016, la Entidad contrató con Credit Suisse AG, Cayman Islands Branc ("CS"), un instrumento derivado de cobertura de tipo de cambio y tasas de interés (Cross Currency Swap) a \$18.21 pesos mexicanos por cada dólar, donde recibe una tasa de interés flotante Libor más 8.15% y paga tasa de interés fija de 9.32% denominada en pesos, con puros intercambios de intereses, para cubrir los intereses de la línea de crédito celebrada con Credit Suisse.

Para propósitos contables, la institución ha designado el instrumento financiero derivado antes mencionado como de cobertura de flujos de efectivo registrando los cambios en el valor razonable del derivado en otros resultados integrales y reclasificando al estado de resultados cualquier porción inefectiva y montos correspondientes cuando los flujos de efectivo pronosticados cubiertos afecten los resultados del ejercicio.

Características del CCS	Credit Suisse ID 60564894
Divisa A:	Dólares (USD)
Divisa B:	Pesos (MXN)
Obligado a pagar tasa flotante para cantidades en divisa A:	Morgan Stanley
Obligado a pagar tasa fija para cantidades en divisa B:	CR
Fecha de concertación:	23 de febrero de 2016
Intercambio monto de referencia en ambas divisas:	N/A
Fecha de inicio:	22 de febrero de 2016
Fecha de vencimiento:	19 de febrero de 2018
Monto de referencia en divisa A:	USD 100,000
Monto de referencia en divisa B:	MXN \$1,821,000
Tipo de cambio utilizado para calcular el monto de referencia en divisa B:	\$18.2100 MXN por USD
Tasa flotante para cantidades en divisa A:	USD-LIBOR-BBA
Spread	8.15%

Características del CCS

Credit Suisse ID 60564894

Fracción para el conteo de días aplicable a la tasa fija para cantidades en divisa A:	Actual/360
Fechas de pago divisa A:	El día 19 de cada febrero, mayo, agosto y noviembre empezando el 19 de mayo de 2016
Fecha de liquidación divisa A:	N/A
Fechas de pago divisa B:	El 19 de cada mes empezando el 19 de marzo de 2016
Tasa fija para cantidades en divisa B:	9.32%
Fracción para el conteo de días aplicable a la tasa flotante para cantidades en divisa B:	Actual/360
Valor de mercado MXN (miles)	\$ 32,391
Valor de mercado USD (miles)	\$ 1,570
Colateral MXN (miles)	\$ -

Al 31 de diciembre de 2016, no se tienen otorgados activos financieros como colateral. Al finalizar el 2016, no se tenían disponibilidades restringidas por llamadas de margen. La Entidad, cuenta con mecanismos y comités para medir la administración de riesgos y así asegurar una administración adecuada.

Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable del instrumento financiero derivado mencionado anteriormente en relación a la cobertura de la línea sindicada, asciende a \$32,391 pesos mexicanos (o 1,570 su equivalente en dólares estadounidenses) el cual se registró como un activo con un abono a la cuenta complementaria de capital contable pasado el efecto del periodo a través de la utilidad integral. El efecto al 31 de diciembre de 2016, reconocido en capital es de \$11,507 pesos (o 558 su equivalente en dólares estadounidenses) y el efecto reclasificado al estado de resultados, como un ingreso, por intereses devengados es de \$20,883 pesos mexicanos (o 1,013 su equivalente en dólares estadounidenses).

Los periodos en que los flujos del derivado en la relación de cobertura de la línea sindicada, se esperan que ocurran e impacten el estado de resultados es de la siguiente manera:

Año	Pesos	Dólares estadounidenses
2017	\$ 2,452	119
2018	\$ 9,056	439

Relación Senior Notes con vencimiento en el 2023

La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados para fines de cobertura para administrar los riesgos relacionados al valor razonable de su emisión de los Senior Notes con rendimiento del 7.25% con vencimiento en 2023.

El 20 de Julio de 2016, la entidad contrató cinco Cross Currency Swaps que cubren el valor razonable de la deuda principal para los Senior Notes con vencimiento en 2023 con las siguientes instituciones financieras: (i) Barclays, (ii) Morgan Stanley, (iii) UBS, (iv) Banamex y (v) Deutsche Bank. Esto se debe a que se está convirtiendo de una deuda que paga tasa fija en dólares estadounidenses a pagar en los derivados pesos mexicanos a tasa variable. La emisión de los Senior Notes con vencimiento en 2023 ascendió a un monto de 625,000 dólares estadounidenses mientras que los instrumentos financieros derivados solo fueron contratados para cubrir hasta por la cantidad de 550,000 dólares estadounidenses.

Derivado de las características de los cinco instrumentos derivados mencionados anteriormente en relación a la cobertura de las Senior Notes con vencimiento en el 2023, para propósitos contables, todos se designaron como una cobertura de valor razonable, es decir, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados en los mismos rubros.

Características de la operación	Barclays 9007408	Morgan Stanley DMFS4	UBS 95007852	Banamex 32754151EC_1	Deutsche Bank 9767201M
Divisa A:	Dólares (USD)	Dólares (USD)	Dólares (USD)	Dólares (USD)	Dólares (USD)
Divisa B:	Pesos (MXN)	Pesos (MXN)	Pesos (MXN)	Pesos (MXN)	Pesos (MXN)
Obligado a pagar tasa fija para cantidades en divisa A:	Barclays	Morgan Stanley	UBS	Banamex	Deutsche Bank
Obligado a pagar tasa flotante para cantidades en divisa B:	CR	CR	CR	CR	CR
Fecha de concertación:	20 de julio de 2016	20 de julio de 2016	20 de julio de 2016	20 de julio de 2016	20 de julio de 2016
Intercambio monto de referencia en ambas divisas:	Al inicio y al vencimiento	Al inicio y al vencimiento	Al inicio y al vencimiento	Al inicio y al vencimiento	Al inicio y al vencimiento
Fecha de inicio:	20 de julio de 2016	20 de julio de 2016	20 de julio de 2016	20 de julio de 2016	20 de julio de 2016
Fecha de vencimiento:	20 de julio de 2023	20 de julio de 2023	20 de julio de 2023	20 de julio de 2023	20 de julio de 2023
Monto de referencia en divisa A:	USD 125,000	USD 100,000	USD 100,000	USD 100,000	USD 125,000
Monto de referencia en divisa B:	MXN \$2,361,250	MXN \$1,889,000	MXN \$1,889,000	MXN \$1,889,000	MXN \$2,361,250
Tipo de cambio utilizado para calcular el monto de referencia en divisa B:	\$18.8900 MXN por USD	\$18.8900 MXN por USD	\$18.8900 MXN por USD	\$18.8900 MXN por USD	\$18.8900 MXN por USD
Tasa fija para cantidades en divisa A:	7.25%	7.25%	7.25%	7.25%	7.25%
Spread:	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Fracción para el conteo de días aplicable a la tasa fija para cantidades en divisa A:	30/360	30/360	30/360	30/360	30/360
Fechas de pago divisa A:	El día 20 de cada enero y julio a partir del 20 de julio de 2016	El día 20 de cada enero y julio a partir del 20 de julio de 2016	El día 20 de cada enero y julio a partir del 20 de julio de 2016	El día 20 de cada enero y julio a partir del 20 de julio de 2016	El día 20 de cada enero y julio a partir del 20 de julio de 2016
Fechas de liquidación divisa A:	20 de julio de 2023	20 de julio de 2023	20 de julio de 2023	20 de julio de 2023	20 de julio de 2023
Fechas de liquidación divisa B:	Cada 28 días a partir del 20 de julio de 2016	Cada 28 días a partir del 20 de julio de 2016	Cada 28 días a partir del 20 de julio de 2016	Cada 28 días a partir del 20 de julio de 2016	Cada 28 días a partir del 20 de julio de 2016
Tasa flotante para cantidades en divisa B:	TIE 28D	TIE 28D	TIE 28D	TIE 28D	TIE 28D
Spread divisa B:	6.13%	6.16%	6.215%	6.19%	6.17%
Fracción para el conteo de días aplicable a la tasa flotante para cantidades en divisa B:	Actual/360	Actual/360	Actual/360	Actual/360	Actual/360
Valor de mercado MXN (miles)	\$ 262,450	\$ 221,146	\$ 200,217	\$ 203,976	\$ 257,464
Valor de mercado USD (miles)	\$ 12,728	\$ 10,725	\$ 9,710	\$ 9,892	\$ 12,486
Colateral MXN	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados mencionados anteriormente en relación a la cobertura de las Senior Notes con vencimiento en 2023, asciende a \$1,145,255 pesos mexicanos (o 55,452 dólares estadounidenses) el cual se registró como un activo y como un ingreso en el estado de resultados. El efecto al 31 de diciembre de 2016, reconocido en el estado de resultados por la partida cubierta es de \$1,145,255 pesos mexicanos (o 55,452 dólares estadounidenses) como pérdida.

Naturaleza y grado de riesgos que surgen de los derivados

El tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016 es de \$20.6194

La mayoría de los CCS de la Entidad, le permiten establecer el tipo de cambio a utilizar para el pago de la deuda en dólares estadounidenses el día de su vencimiento. Al contratar financiamientos en moneda extranjera la cobertura contratada permite que se administre adecuadamente el riesgo cambiario.

La Entidad, mediante la contratación de los CCS para cubrir el valor razonable de las Senior Notes con vencimiento 2023, tiene cubierto el riesgo de la devaluación del peso mexicano frente al dólar estadounidense y tiene exposición al riesgo de una apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense. En lo referente al riesgo de tasa de interés, la Entidad mediante la contratación de los CCS está expuesta al riesgo de las variaciones de la TIEE en los contratos que incluyen tasa flotante.

La Entidad, mediante la contratación de los IRS, le permite fijar la tasa de interés para el pago de los intereses de la deuda en pesos mexicanos derivada del certificado bursátil CREAL15.

Documentación formal de las coberturas -

En el momento inicial de la constitución de las coberturas de flujo de efectivo la Entidad completa un expediente individual que incluye la siguiente documentación:

- La estrategia y objetivo de la entidad respecto a la administración del riesgo, así como la justificación para llevar a cabo la operación de cobertura.
- El riesgo o los riesgos específicos a cubrir.
- Constitución de la cobertura, donde se identifican los derivados que contrata con la finalidad de cobertura y la partida que origina el riesgo cubierto.
- Definición de los elementos que conforman la cobertura y referencia al método de la valoración de su efectividad.
- Contratos del elemento cubierto y de la operación de cobertura, así como confirmación de la contraparte de la cobertura.
- Las pruebas de la efectividad periódica de la cobertura, tanto a nivel prospectivo respecto a la estimación de su evolución futura como a nivel retrospectivo sobre su comportamiento en el pasado. Estas pruebas se realizan, al menos, al cierre de cada trimestre, de acuerdo a la metodología de valorización definida en el momento de la constitución del expediente de cobertura.

Administración de riesgos

La Entidad ha seccionado la evaluación y administración del riesgo en los siguientes rubros:

Riesgo crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que un cliente o contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad.

Riesgo mercado: volatilidad de los ingresos debido a cambios en el mercado, que inciden sobre la valuación de las posiciones por operaciones activas o pasivas, como pueden ser: tasas de interés, tipos de cambios.

Riesgo liquidez: pérdida potencial por la imposibilidad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para la Entidad.

Riesgo de crédito de la contraparte

La Entidad administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y con grado de inversión. Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad mantiene en posición instrumentos financieros derivados de tipo swaps de moneda extranjera los cuales representan un activo para la Entidad. La posible pérdida esperada por este tipo de instrumentos financieros derivados asciende a un importe total de 2,702,294 pesos mexicanos. La Entidad también tiene swaps de tasa de interés los cuales representan un activo para la Entidad y la posible pérdida esperada por este tipo de instrumentos financieros derivados asciende a un importe total de 15,811 pesos mexicanos.

Análisis de sensibilidad

La Entidad elaboró un análisis de sensibilidad el cual permite prever situaciones en las cuales se podría experimentar pérdidas extraordinarias en la valuación de los instrumentos financieros derivados que se tienen en posición al cierre de diciembre de 2016.

Para efectuar un análisis de sensibilidad a los derivados se hará lo siguiente:

Estimar cual sería la plus o minusvalía de la valuación de los valores ante:

- Un incremento de +1 peso en el tipo de cambio MXN/USD
- Un decremento de -1 peso en el tipo de cambio MXN/USD
- Un incremento de +100 bp en las Tasas de interés
- Un decremento de -100 bp en las Tasas de interés

Sensibilidad de moneda extranjera

Derivados de cobertura de valor razonable	+1 tipo de cambio	-1 tipo de cambio
Swap de moneda extranjera	\$ 724,780	\$ (724,780)
Derivados de cobertura de flujo de efectivo	+1 tipo de cambio	-1 tipo de cambio
Swap de moneda extranjera	\$ 153,997	\$ (153,997)
Opción de moneda extranjera	\$ (61,249)	\$ 61,249

Sensibilidad de tasa interés

Derivados de cobertura de flujo de efectivo	+100 bp tasa de interés	-100 bp tasa de interés
Swap de tasa de interés	\$ 15,811	\$ (15,811)

En caso de materializarse los escenarios de sensibilidad de la tabla anterior, las pérdidas de los derivados de negociación y de cobertura de valor razonable impactarán directamente al estado de resultados y los derivados de cobertura de flujo de efectivo impactaran al capital de la Entidad.

Análisis de madurez

A continuación se muestra un análisis de las obligaciones futuras de los instrumentos financieros derivados. Es de mencionar que aun y que los Swaps de moneda extranjera representan posiciones activas al 31 de diciembre de 2016, se decide presentar los flujos futuros sin descontar que representan un pasivo para la Entidad de acuerdo a su vencimiento.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Swaps de moneda extranjera	\$ 2,613,193	\$ 2,316,656	\$ 3,508,622	\$ 1,568,380	\$ 1,619,827	\$ 1,680,750	\$ 11,357,673
Swaps de tasa de interés	\$ 111,966	\$ 511,691	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

7. Cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la cartera de crédito se integra como sigue:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Cartera de crédito -			
Cartera comercial	\$ 25,425,100	\$ 20,793,043	\$ 19,400,536
Cartera de consumo	<u>6,753,970</u>	<u>1,486,896</u>	<u>-</u>
Cartera de crédito bruta	32,179,070	22,279,939	19,400,536
Menos-			
Intereses por devengar en operaciones de factoraje	(8,748,522)	(5,069,765)	(5,844,153)
Aforos en garantía	<u>(20,534)</u>	<u>(16,624)</u>	<u>(12,116)</u>
Cartera de crédito vigente	23,410,014	17,193,550	13,544,267
Cartera vencida	<u>517,008</u>	<u>416,089</u>	<u>260,638</u>
Total cartera de crédito	23,927,022	17,609,639	13,804,905
Menos-			
Estimación preventiva para riesgo crediticios	<u>(767,460)</u>	<u>(485,506)</u>	<u>(420,131)</u>
Cartera de crédito, neta	<u>\$ 23,159,562</u>	<u>\$ 17,124,133</u>	<u>\$ 13,384,774</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, se tiene una cartera vigente restringida por \$2,260,406, \$1,233,350 y \$1,474,378, respectivamente, al amparo de contratos de apertura de créditos por aval.

La cartera bruta está conformada aproximadamente por 783,546, 619,000 y 531,000 clientes al finalizar el 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

El monto promedio del crédito al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, asciende a \$30, \$28 y \$26 y su plazo promedio a 38, 34 y 32 meses, respectivamente tanto para la cartera comercial como la de consumo.

El ingreso por intereses reconocido por la Entidad corresponde exclusivamente a la participación de la Entidad y, de esta forma, excluye la participación correspondiente a los distribuidores. De acuerdo a los convenios celebrados, la Entidad comparte con el distribuidor el riesgo crediticio y los ingresos generados por los créditos originados por el distribuidor. El distribuidor es responsable de administrar el servicio del crédito otorgado y cubrir todos los costos de operación relacionados con la cartera que el origina.

Al 31 de diciembre de 2016, la antigüedad de los saldos de la cartera vigente a partir de un día vencido es la siguiente:

	0 a 30	31 a 60	61 a 90	Total
Cartera comercial	\$ 15,424,298	\$ 652,666	\$ 579,081	\$ 16,656,045
Cartera de consumo	<u>6,507,656</u>	<u>176,993</u>	<u>69,320</u>	<u>6,753,969</u>
	<u>\$ 21,931,954</u>	<u>\$ 829,659</u>	<u>\$ 648,401</u>	<u>\$ 23,410,014</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la antigüedad de los saldos de la cartera vencida es la siguiente:

	91 a 180
Cartera comercial	\$ 323,792
Cartera de consumo	<u>193,216</u>
	<u>\$ 517,008</u>

8. Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la Entidad mantiene una estimación preventiva para riesgos crediticios equivalente al 148%, 161% y 128% de la cartera vencida, respectivamente.

A continuación se muestra el movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Saldo inicial	\$ 485,506	\$ 420,131	\$ 203,218
Aplicaciones de cartera	(1,026,759)	(355,158)	(241,468)
Ajuste por cambio en metodología de calificación con efecto en capital	-	-	193,855
Efecto de consolidación de CR USA, Creal Dallas y Controladora CR	477,120	74,905	-
Cargo a resultados del período	<u>831,593</u>	<u>345,628</u>	<u>264,526</u>
Saldo final	<u>\$ 767,460</u>	<u>\$ 485,506</u>	<u>\$ 420,131</u>

9. Otras cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, las otras cuentas por cobrar, se integran como sigue:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Cuentas por cobrar a distribuidores	\$ 2,707,174	\$ 1,887,883	\$ 870,708
IVA por recuperar	60,968	57,921	289,747
Otros deudores	828,910	306,611	9,617
Impuesto sobre la renta por recuperar	<u>11,351</u>	<u>42,500</u>	<u>13,816</u>
	3,608,403	2,294,915	1,183,888
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(31,105)</u>	<u>(36,020)</u>	<u>(27,708)</u>
	<u>\$ 3,577,298</u>	<u>\$ 2,258,895</u>	<u>\$ 1,156,180</u>

Las cuentas por cobrar a distribuidores al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, se integran como sigue:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Ingresos devengados en período anticipado	\$ 113,247	\$ 569,909	\$ 128,244
Anticipos a distribuidores	1,610,107	761,852	356,322
Responsabilidad subsidiaria del distribuidor	409,307	442,074	300,819
Otros adeudos	<u>574,513</u>	<u>114,048</u>	<u>85,323</u>
Total	<u>\$ 2,707,174</u>	<u>\$ 1,887,883</u>	<u>\$ 870,708</u>

10. Mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el mobiliario y equipo se integra como sigue:

	Vida útil (años)	2016	2015	1 de enero de 2015
Mobiliario y equipo de oficina	10	\$ 175,833	\$ 56,329	\$ 22,267
Equipo de cómputo	3	137,428	52,467	14,868
Equipo de transporte	4	<u>25,225</u>	<u>18,479</u>	<u>15,269</u>
		338,486	127,275	52,404
Menos - Depreciación acumulada		<u>(173,594)</u>	<u>(56,496)</u>	<u>(20,400)</u>
		164,892	70,779	32,004
Gastos de instalación	20 y 10	129,566	91,068	58,825
Menos - Amortización acumulada		<u>(32,332)</u>	<u>(12,732)</u>	<u>(5,347)</u>
		<u>97,234</u>	<u>78,336</u>	<u>53,478</u>
		<u>\$ 262,126</u>	<u>\$ 149,115</u>	<u>\$ 85,482</u>

11. Inversiones permanentes en acciones

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, las inversiones permanentes en asociadas se integran como sigue:

Entidades	% Participación		Total de Inversión		Total de participación	
	2016	2015	2016	2015	2016	1 de enero de 2015
Directorio México, S.A.P.I. de C.V. (Ver Nota I e.) (a)	99.99%		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Publiseg, S.A.P.I. de C.V. SOFOM (a)	49.00%		463,119	448,502	14,617	37,249
Grupo Empresarial Maestro S.A. de C.V. (a)	49.00%		502,949	388,906	114,043	24,038
Bluestream Capital, S.A. de C.V. (b)	23.00%		1,173	507	666	34,124
Cege Capital, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR (c)	36.3%		89,245	75,415	13,830	(2,448)
Otros	23.98%		1,335	8,395	(7,060)	5,642
			\$ 1,057,821	\$ 921,725	\$ 136,096	\$ 98,605

(a) Directorio, Publiseg y Grupo Empresarial Maestro, son los principales distribuidores de créditos con pago vía nómina de la Entidad, actualmente sus esfuerzos de originación se realizan en forma exclusiva para la Entidad. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, estas empresas tienen convenios de colaboración celebrados con diversos sindicatos del país, incluyendo varias de las secciones del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación ("SNTE"), con el Sindicato Nacional de Trabajadores del Seguro Social ("SNTESS") y el sindicato de la Secretaría de Educación Pública Federal ("SEPE") y Sindicato de Salud. Sus operaciones iniciaron en 2006, 2005 y 2002, respectivamente, sus fuerzas de ventas tienen presencia a nivel nacional y cuentan con más de 257 sucursales.

(b) Como se indica en la Nota I n., mediante resoluciones unánimes adoptadas en asamblea de accionistas celebrada el 14 de enero de 2014, se aprobó la suscripción y pago de 29,862 acciones ordinarias sin expresión de valor nominal de la Clase II del capital social de Bluestream, las cuales representan el 23% de las acciones en circulación de la misma de las que participa la Entidad.

(c) Como se indica en la Nota I m., en Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2014, se aprobó la suscripción y pago de 245,000 acciones ordinarias sin expresión de valor nominal de la Clase I, Serie "B" del capital social de Cege las cuales representan el 37.98% de las acciones en circulación de la misma de las que participa la Entidad.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2015, se aprobó la suscripción y pago de 100,000 acciones preferentes, Serie "C", la cual forma parte del capital variable de Cege, mismas que fueron pagadas el 29 de diciembre de 2014.

12. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los otros activos se integran como sigue:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Crédito mercantil (a)	\$ 1,053,517	\$ 1,022,536	\$ 623,437
Comisiones por devengar de préstamos bancarios	40,400	85,076	86,013
Gastos y pagos anticipados (b)	205,502	178,587	156,319
Otros activos a corto y a largo plazo (c)	441,961	251,317	-
	1,741,380	1,537,516	865,769
Activo intangible net de sucursales (d)	80,641	80,641	80,641
Activo intangible Instacredit (Ver Nota I e.)	1,052,750	-	-
Activo intangible Directorio (Ver Nota I k.)	1,255,013	1,255,013	1,255,013
Amortización acumulada	(2,388,404)	(1,335,654)	(1,335,654)
Depósitos en garantía	(77,676)	(34,949)	(30,914)
	2,310,728	1,300,705	1,304,740
	3,062	12,585	4,292
	\$ 4,055,170	\$ 2,850,806	\$ 2,174,801

- (a) La adquisición del 49.00% de Grupo Empresarial Maestro implicó el reconocimiento de un crédito mercantil por la cantidad de \$580,158 para 2016, conforme al valor contable y el precio pagado.
- La adquisición del 23.86% de Credilikeme implicó un reconocimiento de un crédito mercantil por la cantidad de \$11,887 para 2016 conforme al valor contable y el precio pagado.
- La adquisición del 55.21% de RTD implicó un reconocimiento de un crédito mercantil por la cantidad de \$234,491 para 2016 conforme al valor contable y el precio pagado.
- La adquisición del 65% de AFS implicó un reconocimiento de un crédito mercantil por la cantidad de \$118,886 para 2016 conforme al valor contable y el precio pagado.
- La adquisición del 70% de Marevalley implicó un reconocimiento de un crédito mercantil por la cantidad de \$30,981 para 2016 conforme al valor contable y el precio pagado.
- (b) Se integra por licencias adquiridas del sistema de cartera y gastos incurridos por la celebración del convenio de operación y adquisición de cartera de crédito con Fondo H, el cual se amortizara durante la vida de la cartera adquirida.
- (c) Los otros activos a corto y a largo plazo representan un inventario de 1,025 Automóviles que derivan de consolidar las cifras con Creal Dallas, el saldo al cierre de diciembre 2016 en dólares es de \$12,209,019.
- (d) Mediante contrato de fecha 26 de diciembre de 2006 celebrado entre la Entidad y Crediplus, S.A. de C.V. (empresa afiliada), la Entidad adquirió dentro de los 90 días posteriores a su firma, un activo intangible generado en Crediplus, el cual corresponde principalmente a las actividades relacionadas para proveer servicios relativos a la originación y otorgamiento de préstamos de dinero. De entre dichos activos se encuentra el *knowhow* desarrollado por Crediplus en relación con su red de sucursales, consistiendo en: (i) analizar, estudiar mercados; (ii) analizar, estudiar a clientes; (iii) analizar, estudiar perfiles demográficos y sociodemográficos de zonas; (iv) analizar, estudiar flujos de áreas; (v) analizar, estudiar antecedentes de zonas; (vi) analizar, estudiar competencia; (vii) diseñar interna y externamente las sucursales; (viii) elaborar manuales de operación, políticas y procedimientos; (ix) desarrollar e implementar mecanismos publicitarios; y, (x) elaborar estrategias de mercado. Asimismo, para el efecto de distinguir los servicios relativos al otorgamiento de préstamos de dinero, registró las correspondientes marcas y avisos comerciales ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. Dicho intangible fue definido por la Administración con vida definida a un plazo de 20 años, por lo que se está amortizando en dicho plazo a partir del mes de mayo de 2007.
- (e) En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de octubre de 2014, Crédito Real llevó a cabo la adquisición de Directodo, como resultado de la fusión con Desarrollo 51, S.A. de C.V., de acuerdo con la NIF B-7, la Entidad concluyó el análisis para la identificación y cuantificación de los activos intangibles como sigue: (i) marca \$88,248, (ii) software \$4,931, y (iii) acuerdos con instituciones gubernamentales para la colocación de créditos \$1,161,834, los activos identificados tienen una vida útil indefinida y se someten a prueba de deterioro en un mínimo anual.

13. Pasivos bursátiles

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los pasivos bursátiles se integran como sigue:

	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	2016	2015	1 de enero de 2015
Certificados bursátiles	TIE + 1.4% a 2.80%	Entre el 2017 y el 2018	\$ 2,750,000	\$ 3,605,000	\$ 2,565,000
Senior Notes Intereses	10.25% y 7.50%	Entre marzo 2019 y julio 2023	13,817,895 <u>320,548</u>	7,310,693 <u>29,229</u>	6,538,461 <u>29,406</u>
Total			<u>\$ 16,888,443</u>	<u>\$ 10,944,922</u>	<u>\$ 9,132,867</u>

Al 31 de diciembre de 2016, se tienen emisiones quirografarias de Certificados Bursátiles por \$2,750,000.

Actualmente, la Entidad cuenta con dos emisiones de Senior Notes, que es deuda quirografaria, emitida en el extranjero, por un total de USD \$559 millones.

La primera emisión se realizó el 13 de marzo de 2014, por USD \$425 millones, paga intereses de 7.50% anual, de forma semestral, los días 13 de marzo y 13 de septiembre de cada año hasta su vencimiento el día 13 de marzo de 2019. En julio de 2016 se tomó la opción de prepagar anticipadamente de manera parcial, por lo que el monto remanente al 31 de diciembre de 2016 asciende a por USD \$134 millones.

Esta primera emisión fue calificada por Standard & Poor's, quien otorgó una calificación de largo plazo en escala global de "BB", la cual subió a "BB+", el 3 de febrero de 2015. Por su parte, HR Ratings asignó el 27 de mayo de 2015 la calificación de HR BB+ (G), la cual subió a HR BBB-(G), el 25 de mayo de 2016.

La segunda emisión fue realizada el 20 de julio de 2016, por USD \$625 millones, paga intereses de 7.25% anual, de forma semestral, los días 20 de enero y 20 de julio de cada año hasta su vencimiento el día 20 de julio de 2023 y podrá ser pagada anticipadamente a partir del cuarto año de la emisión.

Esta segunda emisión fue calificada por Standard & Poor's, quien otorgó una calificación de largo plazo en escala global de "BB+", por Fith Ratings, quien otorgó una calificación de "BB+(EXP)" y por HR Ratings quien otorgó la calificación de HR BB-(G).

Los títulos fueron emitidos y colocados conforme a la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los EUA. El principal se pagará al vencimiento de los títulos, o en su caso, en la fecha que se amorticen anticipadamente.

14. Préstamos bancarios y de otros organismos

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la deuda se integra como sigue:

	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	2016	2015	1 de enero de 2015
Préstamos Bancarios en pesos (a)	TIE + puntos	Entre el 2017 y el 2019	\$ 2,502,786	\$ 3,696,902	\$ 3,164,678
Préstamos Bancarios en USD (b)	LIBOR + puntos	Entre el 2017 y el 2019	5,147,597	2,794,000	1,091,694
Intereses			<u>49,670</u>	<u>8,029</u>	<u>4,673</u>
Total			<u>\$ 7,700,053</u>	<u>\$ 6,498,931</u>	<u>\$ 4,261,045</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad cuenta con préstamos bancarios garantizados con cartera por \$4,461,892 y préstamos bancarios quirografarios por \$3,582,991. Dichas líneas fueron otorgadas por treinta instituciones, para financiar el crecimiento de la cartera de crédito e incrementar el capital de trabajo. Los créditos son otorgados por Instituciones Financieras mexicanas y extranjeras ampliamente reconocidas. Las líneas de crédito tienen fechas de vencimiento de entre 90 días y cuatro años y pagan interés a una tasa variable.
- (b) Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad cuenta con un préstamo bancario sindicado en moneda extranjera por un monto total USD 100 millones, que, valuado al cierre del ejercicio, representa \$2,024,462 pesos y paga intereses a una tasa variable de LIBOR más puntos porcentuales.

Los vencimientos de préstamos bancarios y los pasivos bursátiles son como siguen:

	Importe
2017	\$ 5,752,048
2018	4,207,255
2019	2,635,975
2020	11,623,000
Intereses devengados no pagados	<u>370,218</u>
Total	<u>\$ 24,588,496</u>

15. Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los acreedores diversos y otras cuentas por pagar se integran como sigue:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Provisiones para obligaciones diversas	\$ 125,215	\$ 61,381	\$ 44,924
Pasivo por obligaciones laborales al retiro	29,615	24,891	19,953
Impuestos por pagar	50,472	38,316	27,129
Dividendos por pagar	2,361	158,712	1,825
Otras cuentas por pagar a distribuidores	208,087	287,845	196,781
IVA por pagar	15,812	53,743	40,880
Otros	17,359	17,210	14,619
	<u>\$ 448,921</u>	<u>\$ 642,098</u>	<u>\$ 346,111</u>

16. Obligaciones de carácter laboral

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Entidad tiene obligaciones por concepto de indemnizaciones y primas de antigüedad pagaderas a empleados que dejen de prestar sus servicios bajo ciertas circunstancias, asimismo, existen otras obligaciones que se derivan del contrato colectivo de trabajo.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas de las primas de antigüedad y pagos por indemnizaciones provenientes de obligaciones asumidas, ascendió a \$5,236, \$4,553 y \$3,616 en 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

La Entidad registra anualmente el costo neto del período para crear un fondo que cubra el pasivo neto proyectado por prima de antigüedad e indemnizaciones, a medida que se devenga de acuerdo con cálculos actuariales efectuados por actuarios independientes. Estos cálculos están basados en el método de crédito unitario proyectado. Por lo tanto, se está provisionando el pasivo que a valor presente cubrirá la obligación por beneficios definidos, a la fecha estimada de retiro del conjunto de empleados que laboran en la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el saldo del fondo del plan de beneficios definidos en la Entidad asciende a \$307, \$289 y \$281, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la Entidad amortiza las variaciones en los supuestos para el plan de primas de antigüedad en 4.29, 3.37 y 4.40 años aproximadamente, respectivamente, con base en la vida laboral promedio remanente.

Los cambios contables producidos por la aplicación inicial de la NIF D-3, se reconocieron en forma retrospectiva y por tanto los estados financieros consolidados fueron reformulados por un cambio contable con base en lo establecido en la NIF B-1 "Cambios contables y correcciones de errores".

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las ganancias y pérdidas registradas en el ORI se presentan netas de su impuesto diferido pasivo (activo), que corresponde a \$2,459 y (\$1,155), respectivamente.

Las ganancias y pérdidas actuariales al momento de la adopción, se reconocieron en la cuenta de capital denominada Otro Resultado Integral. Esta cantidad se irá reciclando en el resultado del ejercicio en la vida laboral promedio remanente.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los saldos y movimientos de las obligaciones laborales derivadas de los planes de beneficios definidos de la Entidad, en donde se incluyen primas de antigüedad e indemnizaciones, se muestran como sigue:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (30,037)	\$ (28,363)	\$ (25,922)
Valor razonable de los activos del plan	<u>307</u>	<u>289</u>	<u>281</u>
Situación actual	(29,730)	(28,074)	(25,641)
Partidas pendientes de amortizar:			
Mejoras al plan por reconocer	-	1,501	1,696
Pérdidas actuariales no reconocidas	<u>-</u>	<u>1,682</u>	<u>3,992</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$ (29,730)</u>	<u>\$ (24,891)</u>	<u>\$ (19,953)</u>

El costo neto del período se integra como sigue:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Costo de servicios del año	\$ 2,899	\$ 2,500	\$ 2,052
Costo financiero	2,361	2,087	1,802
Rendimiento esperado de los activos	(24)	(34)	(20)
Amortización de pérdidas actuariales	-	-	(1)
Efecto de reducción de obligaciones	-	-	(292)
Modificaciones al plan	-	-	195
Reconocimiento inmediato de pérdidas actuariales del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(120)</u>
Costo neto del período	<u>\$ 5,236</u>	<u>\$ 4,553</u>	<u>\$ 3,616</u>

Las hipótesis económicas en términos nominales para 2016, 2015 y 2014 utilizadas fueron:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Tasa de descuento	9.00%	8.50%	8.25%
Tasa de rendimiento esperado de los activos	9.00%	8.50%	3.75%
Tasa de incremento de salarios	4.75%	4.75%	3.75%

El movimiento del pasivo neto proyectado fue como sigue:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Saldo inicial (nominal)	\$ (24,891)	\$ (19,953)	\$ (16,337)
Reciclaje de remediaciones en el ORI	180	(470)	-
Compañía consolidada	-	-	(631)
Provisión del año	<u>(5,019)</u>	<u>(4,468)</u>	<u>(2,985)</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$ (29,730)</u>	<u>\$ (24,891)</u>	<u>\$ (19,953)</u>

17. Saldos con compañías relacionadas

En virtud de que la Entidad y sus subsidiarias y afiliadas, llevan a cabo operaciones entre entidades relacionadas tales como: inversiones, crédito, prestación de servicios, entre otros, la mayoría de las cuales originan ingresos a una entidad y egresos a otra. Se eliminaron las operaciones y los saldos efectuados con Entidades que consolidan y persisten las de aquellas que no consolidan.

- a) Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	2016	2015	1 de enero de 2015
Activos:			
Cartera de crédito empresarial	\$ 2,441,264	\$ 982,856	\$ 146,292
Deudores por prestación de servicios	<u>10,032</u>	<u>9,091</u>	<u>751,100</u>
Total Activos	<u>\$ 2,451,296</u>	<u>\$ 991,947</u>	<u>\$ 897,392</u>
Pasivos:			
Prestamos intercompañías	\$ (2,441,264)	\$ (982,856)	\$ 146,292
Acreedores por prestación de servicios	<u>(10,032)</u>	<u>(9,091)</u>	<u>751,100</u>
Total Pasivos	<u>\$ (2,451,296)</u>	<u>\$ (991,947)</u>	<u>\$ 897,392</u>
Resultados:			
Intereses devengados a favor	\$ 704,933	\$ 560,318	37,032
Intereses pagados	(704,933)	(560,318)	(37,032)

18. Capital contable

El capital social al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, se integra como sigue:

	Número de acciones (clase I) capital fijo	Número de acciones (clase II) capital variable	Total de acciones
Total acciones serie "única" sin expresión de valor nominal	<u>37,555,390</u>	<u>354,664,034</u>	<u>392,219,424</u>

En Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de febrero de 2016 se acordó que toda vez que los estados financieros individuales fueron aprobados por dicha Asamblea, reportaron una utilidad neta en el ejercicio social de 2015, por la cantidad de \$1,371,358, se efectuó la siguiente aplicación:

- a. De la utilidad neta del ejercicio 2015 de la Entidad, en lo individual, se aprobó el traspaso por \$1,371,358 a la cuenta de "Resultado de ejercicios anteriores".

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 el capital social asciende a \$660,154, de los cuales \$62,931, corresponden a la parte fija (sin derecho a retiro), representada por 37,555,390 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie Única, Clase I, y \$597,223, corresponden a la parte variable, representada por 354,664,034 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie Única, Clase II.

En Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de abril de 2015 se acordó que toda vez que los estados financieros individuales fueron aprobados por dicha Asamblea, reportaron una utilidad neta en el ejercicio social de 2015, por la cantidad de \$1,224,801, se efectuaron las siguientes aplicaciones:

- a. De la utilidad neta del ejercicio 2015 de la Entidad, en lo individual, se aprobó el traspaso por \$5,894, equivalente a 0.48% del resultado del ejercicio, al rubro de "Reserva legal", toda vez que con dicho traspaso la Reserva legal representa la quinta parte del capital social
- b. El remanente de \$1,218,907 de la utilidad de la Entidad, en lo individual, se traspasó a la cuenta de "Resultado de ejercicios anteriores".

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de noviembre 2015 se acordó:

Se aprueba el pago a los accionistas de un dividendo en efectivo proveniente de la cuenta de “Resultados de ejercicios anteriores” hasta por la cantidad de \$156,888, pagadero a más tardar el 29 de enero de 2015.

Los pagos del dividendo aprobado a los accionistas, mencionados anteriormente, fueron provenientes de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (“CUFIN”).

La Entidad cuenta con un programa de recompra de acciones propias, hasta por el importe de las utilidades netas incluyendo las retenidas del ejercicio inmediato anterior. Al cierre del ejercicio de 2016, 2015 y 2014, el importe de las acciones recompradas asciende a \$75,570, \$51,203 y \$10,125 equivalente a 2,612,248, 1,342,516 y 320,313 acciones respectivamente.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Entidad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la reserva legal constituida por la Entidad asciende a \$132,030, \$132,030 y \$126,136, respectivamente.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

A continuación se muestran las utilidades generadas que pudieran estar sujetas a retención de hasta el 10% de ISR sobre dividendos distribuidos:

Período	Importe	Utilidades distribuidas	Importe sujeto o retención	Importe no sujeto a retención
2014	\$ 85,000	\$ 168,655	\$ -	\$ 168,655
2015	\$ -	\$ 156,888	\$ 156,888	\$ -

Los saldos de las cuentas fiscales al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, son los siguientes:

	2016	2015	2014
Cuenta de utilidad fiscal neta	\$ <u>16,894</u>	\$ <u>98,122</u>	\$ <u>58,758</u>
Cuenta de capital de aportación	\$ <u>2,622,611</u>	\$ <u>2,537,356</u>	\$ <u>2,498,363</u>

19. Saldos y transacciones en divisas extranjeras

a. La posición monetaria de las divisas extranjeras al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 es:

	2016	2015	2014
Dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	390,012	103,131	-
Pasivos monetarios	<u>257,494</u>	<u>86,788</u>	<u>-</u>
Posición (corta) larga	<u>132,518</u>	<u>16,343</u>	<u>-</u>
Equivalente en pesos	\$ <u>2,732,500</u>	\$ <u>281,895</u>	\$ <u>-</u>

b. Las transacciones en divisas extranjeras fueron como sigue:

	2016	2015 (En dólares estadounidenses)	2014
Gastos por intereses	<u>(18,173)</u>	<u>(1,771)</u>	<u>-</u>
Ingresos por intereses	<u>107,182</u>	<u>12,088</u>	<u>-</u>

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha del informe del auditor, fueron como sigue:

	31 de diciembre de			28 de febrero de
	2016	2015	2014	2017
Dólar estadounidense, bancario	<u>\$ 20.6198</u>	<u>\$ 17.2487</u>	<u>\$ 14.7414</u>	<u>\$ 19.9957</u>

20. Otros ingresos de la operación

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los otros ingresos de la operación se integran como sigue:

	2016	2015	2014
Otros ingresos Centroamerica	\$ 143,932	\$ -	\$ -
Otros ingresos USA	108,393	-	-
Otros ingresos por servicios de administración	<u>14,926</u>	<u>36,241</u>	<u>23,684</u>
Otros ingresos por servicios de administración	<u>\$ 267,251</u>	<u>\$ 36,241</u>	<u>\$ 23,684</u>

21. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2016, 2015 y 2014 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes, se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos activos y pasivos monetarios a través del ajuste anual por inflación.

La provisión en resultados de ISR se integra como sigue:

	2016	2015	2014
ISR:			
Causado	<u>\$ (234,046)</u>	<u>\$ (85,927)</u>	<u>\$ (20,063)</u>
Diferido	<u>\$ (270,356)</u>	<u>\$ (335,659)</u>	<u>\$ (314,697)</u>
Diferido capital	<u>\$ (98,335)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el saldo de impuestos diferidos se integra como sigue:

	2016	2015	2014
ISR diferido activo:			
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 497,977	\$ 320,761	\$ 176,155
Mobiliario y equipo	22,950	41,473	4,598
Provisiones	17,152	19,518	13,143
Pérdidas fiscales por amortizar	369,168	89,863	172,328
Otros activos, neto	<u>37,078</u>	<u>1,968</u>	<u>1,930</u>
ISR diferido activo	944,325	473,583	368,154
ISR diferido (pasivo):			
Otras cuentas por cobrar, neto (a)	(1,749,544)	(1,456,761)	(998,861)
Pagos anticipados	(167,109)	(113,328)	(135,416)
Operaciones financieras derivadas	<u>(373,585)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
ISR diferido pasivo	<u>(2,290,238)</u>	<u>(1,570,089)</u>	<u>(1,134,277)</u>
Impuestos diferidos (neto)	\$ <u>(1,345,913)</u>	\$ <u>(1,096,506)</u>	\$ <u>(766,123)</u>

(a) Principalmente ingresos devengados en período anticipado a la primera amortización del crédito.

Impuesto al valor agregado - De conformidad con la Ley del IVA, la Entidad determinó para efectos de acreditar el IVA que le fue trasladado durante el ejercicio de 2016, 2015 y 2014, el factor de acreditamiento anual con base en el total de sus actividades gravadas sobre el total de actividades objeto del mismo impuesto, como resultado de ello, la Entidad determinó un impuesto no acreditable y deducible para efectos del ISR por un importe de \$82, \$26 y \$34, respectivamente, el cual se reconoció en los resultados del ejercicio.

Conciliación del resultado contable fiscal - Las principales partidas que afectaron la determinación del resultado fiscal de la Entidad fueron las relativas al ajuste anual por inflación, ingreso devengado en período anticipado, pagos anticipados y las estimaciones preventivas para riesgos crediticios que no se han hecho deducibles.

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de ISR es:

	2016	2015	2014
Tasa legal	30%	30%	30%
Efectos de la inflación	-%	(3%)	(8%)
Ingreso devengado en período anticipado	(6%)	(1%)	(1%)
Reserva de cartera	1%	2%	2%
Pagos anticipados	1%	2%	(1%)
Otros	<u>1%</u>	<u>(6%)</u>	<u>(2%)</u>
Tasa efectiva	<u>27%</u>	<u>24%</u>	<u>20%</u>

Pérdidas fiscales por amortizar - Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad tiene pérdidas fiscales por amortizar para efectos del ISR:

Fecha de vencimiento	Importe
2024	\$ 336,003
2026	<u>887,786</u>
	\$ <u>1,223,789</u>

Revisión y asuntos fiscales

Juicio de nulidad en contra del crédito fiscal por rechazo de deducciones correspondientes al ejercicio de 2007.

El 9 de julio de 2015, Crédito Real interpuso una demanda de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa en contra del oficio 900 06-2015-13558, de fecha 29 de abril de 2015, por la cual el Administrador Central de Fiscalización al Sector Financiero de la Administración General de Grandes Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria, determinó a cargo de la Entidad un crédito fiscal en cantidad de \$38,090, por concepto de ISR correspondiente al ejercicio fiscal de 2007, más actualizaciones, recargos y multas.

Dicha demanda fue turnada a la Primera Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, quien mediante acuerdo de fecha 1° de septiembre de 2015 la admitió a trámite asignándole el número de expediente 17549/15-17-01-8.

Actualmente Crédito Real se encuentra a la espera de que se desahogue la prueba pericial ofrecida en el juicio y, una vez ocurrido lo anterior, se dé término para rendir alegatos y se emita la sentencia correspondiente.

En opinión de la Administración y sus asesores legales externos califican como remotas las posibilidades de que el eventual crédito fiscal quede firme.

22. Cuentas de orden

Las cuentas de orden incluyen los compromisos crediticios y los intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida para efectos de la presentación requerida por la Comisión en los criterios contables forman parte integral del balance general consolidado, sin embargo, éstas no fueron sujetas de auditoría externa.

23. Cuadro comparativo de vencimientos de los principales activos y pasivos

A continuación se muestran los plazos de vencimiento de los principales rubros de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2016:

	Hasta 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 año a 5 años	Total
Disponibilidades	\$ 315,774	\$ -	\$ -	\$ 315,774
Inversiones en valores	992,675	-	-	992,675
Operaciones con valores y derivados	-	-	2,466,926	2,466,926
Cartera de crédito (neta)	3,284,613	2,465,129	17,409,820	23,159,562
Otras cuentas por cobrar	<u>491,317</u>	<u>386,233</u>	<u>2,727,752</u>	<u>3,605,302</u>
Total de activos	<u>\$ 5,084,379</u>	<u>\$ 2,851,362</u>	<u>\$ 22,604,498</u>	<u>\$ 30,540,239</u>
Pasivos bursátiles	\$ 1,070,548	\$ -	\$ 15,817,895	\$ 16,888,443
Préstamos bancarios y de otros organismos	3,257,774	1,793,942	2,648,337	7,700,053
Otras cuentas por pagar	<u>674,321</u>	<u>-</u>	<u>29,279</u>	<u>703,600</u>
Total de pasivos	<u>5,002,643</u>	<u>1,793,942</u>	<u>18,495,511</u>	<u>25,292,096</u>
Activos menos pasivos	<u>\$ 81,736</u>	<u>\$ 1,057,420</u>	<u>\$ 4,108,987</u>	<u>\$ 5,248,143</u>

24. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, como consecuencia de las operaciones propias de su actividad, la Entidad en opinión de la Administración y de sus asesores legales, fiscales y laborales internos y externos considera que no ha recibido reclamos y no ha sido emplazada a diversos juicios, que representen pasivos contingentes.

25. Compromisos contraídos

La Entidad al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, cuenta con compromisos propios de la operación y los que se mencionan en la Nota 13 "Pasivos bursátiles" y Nota 14 "Préstamos bancarios y de otros organismos".

26. Hechos posteriores

Al 21 de febrero de 2017, la Entidad celebró un contrato de crédito simple con Credit Suisse Ag. Cayman Islands Branch por USD\$110,000,000 con una tasa de interés fija anual en pesos, moneda nacional, de 7.22%, a un plazo de 3 años, cuyo capital e intereses están cubiertos por el respectivo instrumento financiero derivado. Los recursos serán destinados para el refinanciamiento de deuda.

27. Información por segmentos operativos

Actualmente, la Entidad cuenta con un segmento operativo, la cartera de préstamos, que representa la única unidad estratégica de negocio de la Entidad. La información del segmento operativo se determina con base a la información utilizada por la Administración para evaluar el desempeño y asignar recursos. A continuación se presenta información para cada unidad de negocio determinada por la Administración. Además, la información condensada se presenta por productos y área geográfica.

	2016			
	México	Estados Unidos	América Central	Total
Préstamos de nómina	\$ 14,530,433	\$ -	\$ 4,390,736	\$ 18,921,169
Préstamos de grupo	418,402	-	-	418,402
Préstamos de bienes duraderos	440,381	-	-	440,381
Préstamos PyMEs	1,368,462	-	-	1,368,462
Préstamos de autos usados	<u>460,797</u>	<u>2,317,811</u>	<u>-</u>	<u>2,778,608</u>
Total	<u>\$ 17,218,475</u>	<u>\$ 2,317,811</u>	<u>\$ 4,390,736</u>	<u>\$ 23,927,022</u>
	2015			
	México	Estados Unidos	América Central	Total
Préstamos de nómina	\$ 12,952,957	\$ -	\$ -	\$ 12,952,957
Préstamos de grupo	304,785	-	-	304,785
Préstamos de bienes duraderos	1,028,362	-	-	1,028,362
Préstamos PyMEs	1,485,472	-	-	1,485,472
Préstamos de autos usados	<u>366,628</u>	<u>1,471,435</u>	<u>-</u>	<u>1,838,063</u>
Total	<u>\$ 16,138,204</u>	<u>\$ 1,471,435</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,609,639</u>
	1 de enero de 2015			
	México	Estados Unidos	América Central	Total
Préstamos de nómina	\$ 10,697,066	\$ -	\$ -	\$ 10,697,066
Préstamos de grupo	290,901	-	-	290,901
Préstamos de bienes duraderos	1,138,273	-	-	1,138,273
Préstamos PyMEs	1,318,326	-	-	1,318,326
Préstamos de autos usados	<u>360,339</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>360,339</u>
Total	<u>\$ 13,804,905</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,804,905</u>

La cartera de crédito que presenta un atraso mayor a 90 días naturales y hasta 180 días naturales al finalizar diciembre del 2016, 2015 y 2014, ascendió a \$926,315, \$687,168 y \$487,683, respectivamente. Por su parte, la responsabilidad solidaria de los distribuidores por créditos vencidos a esas mismas fechas asciende a \$409,309, \$271,078 y \$227,223, respectivamente, se presenta dentro del rubro de otras cuentas por cobrar. De esta forma, al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 la cartera de crédito vencida fue de \$517,006, \$416,090 y \$260,638, respectivamente.

28. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2016, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF y mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Entidad

Mejoras a las NIF 2017 - Se emitieron las siguientes mejoras con vigor a partir del 1 de enero de 2017, que generan cambios contables:

NIF B-13, *Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros* - Si a la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros se logra un convenio para mantener los pagos a largo plazo de un pasivo contratado con dichas condiciones de pago y en el que ha caído en incumplimiento, se permite la clasificación de dicho pasivo como partida de largo plazo a la fecha de los estados financieros, permitiendo su aplicación anticipada para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016.

NIF C-4, *Inventarios* y NIF C-6, *Propiedades, planta y equipo* - Requieren revelar el importe de los inventarios o maquinaria y equipo recibidos y mantenidos temporalmente en consignación, administración, para maquila o para demostración y sobre los cuales se tiene el compromiso de devolverlos.

NIF C-11, *Capital contable* - Establece que los gastos de registro en una bolsa de valores de acciones de una entidad que a la fecha de dicho registro ya estaban en propiedad de inversionistas y por las que la entidad emisora ya había recibido los fondos correspondientes deben reconocerse en la utilidad o pérdida neta en el momento de su devengación, al considerar que no hubo una transacción de capital. Asimismo aclara que cualquier gasto incurrido en la recolocación de acciones recompradas debe reconocerse como una disminución del capital emitido y colocado.

NIF D-3, *Beneficios a los empleados* - Se modifica para establecer, como principio básico, que la tasa de descuento a utilizar en la determinación del valor presente de los pasivos laborales a largo plazo debe ser una tasa de mercado libre de, o con muy bajo, riesgo crediticio, que represente el valor del dinero en el tiempo; consecuentemente, se podría utilizar, en forma indistinta, ya sea la tasa de mercado de bonos gubernamentales o la tasa de mercado de bonos corporativos de alta calidad en términos absolutos en un mercado profundo, siempre que ésta última cumpla con los requisitos establecidos en el Apéndice B-Guías de aplicación, B1-Guía para la identificación de emisiones de bonos corporativos de alta calidad en términos absolutos en un mercado profundo. Se permite su aplicación anticipada.

a. Mejoras a las NIF 2017 - Se emitieron las siguientes mejoras que no generan cambios contables:

NIF C-2, *Inversión en instrumentos financieros*

NIF C-3, *Cuentas por cobrar*

Boletín C-15, *Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición*

NIF C-16, *Deterioro de instrumentos financieros por cobrar*

NIF C-20, *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés*

Las mejoras consisten en precisar los alcances y definiciones de estas NIF para indicar con mayor claridad su aplicación y tratamiento contable, consecuentemente no se estableció una fecha de entrada en vigor a estas mejoras.

- b. Se han emitido las siguientes NIF con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2018:

NIF B-17, Determinación del valor razonable (sujeto a emisión de la NIF)
NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros
NIF C-3, Cuentas por cobrar
NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos
NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura (sujeto a emisión de la NIF)
NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar
NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar
NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar
NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes
NIF D-2, Costos por contratos con clientes

NIF B-17, Determinación del valor razonable - (sujeto a emisión de la NIF)

NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros (IF) - El principal cambio de esta norma es la clasificación de los IF en que se invierte. Se descarta el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un IF para determinar su clasificación; en su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocio de la administración de las inversiones en IF para obtener flujos de efectivo, que puede ser el obtener un rendimiento contractual de un IF, por el cobro de rendimientos contractuales y/o venta o el obtener utilidades por su compraventa, con objeto de clasificar los diversos IF. Asimismo, no se permite la reclasificación de las inversiones en IF entre sus categorías (por cobrar, de deuda a valor razonable y negociables), a menos de que cambie el modelo de negocio, lo cual se considera infrecuente que pueda ocurrir.

NIF C-3, Cuentas por cobrar - Los principales cambios consisten en especificar que: a) las cuentas por cobrar se basan en un contrato representan un instrumento financiero; b) la estimación para incobrabilidad para cuentas comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas; c) desde el reconocimiento inicial, debe considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, debe ajustarse con base en dicho valor presente, y d) presentar un análisis del cambio entre saldos inicial y final de la estimación para incobrabilidad.

NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos - Se ajustó en la definición de pasivo el término de *probable* eliminando el de *virtualmente ineludible*. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros de las entidades.

NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura - (sujeto a emisión de la NIF)

NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar (IFC) - Determinar cuándo y cómo deben reconocerse las pérdidas esperadas por deterioro de IFC, las cuales deben reconocerse cuando al haberse incrementado el riesgo de crédito se concluye que una parte de los flujos de efectivo futuros del IFC no se recuperará y propone que se reconozca la pérdida esperada con base en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de los IFC, lo que implica que se deberán hacer estimaciones que debe ser ajustadas periódicamente con base en la experiencia obtenida. Asimismo, para los IFC que devengan intereses tiene que determinarse cuánto y cuando se estima recuperar ya que el monto recuperable debe estar a su valor presente.

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar - Se establece: a) la posibilidad de valuar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones excepcionales; b) valuar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial, considerando su valor en el tiempo cuando su plazo es mayor a un año o fuera de las condiciones normales de crédito, y c) al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.

NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar - Especifica la clasificación de los instrumentos financieros en el activo con base en el modelo de negocios: a) si es generar una utilidad a través de un rendimiento contractual, predeterminado en un contrato, se reconocen a su costo amortizado; b) si además se utilizan para generar una ganancia con base en su compraventa se reconocen con base en su valor razonable. No se separará el instrumento derivado implícito que modifique los flujos de principal e interés del instrumento anfitrión, sino que todo se valorará a su valor razonable, como si fuera un instrumento financiero negociable.

NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes - Previamente no existía un pronunciamiento normativo contable mexicano sobre el tema de reconocimiento de ingresos por lo que los principales cambios se enfocan en dar mayor consistencia en el reconocimiento de los ingresos y eliminar las debilidades en la normativa supletoria anterior. Los cambios más significativos consisten en establecer un modelo de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes pasos: a) la transferencia del control, base para la oportunidad del reconocimiento de los ingresos; b) la identificación de las diferentes obligaciones a cumplir en un contrato; c) la asignación del monto de la transacción entre las diferentes obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes; d) la introducción del concepto de *cuenta por cobrar condicionada*, al satisfacerse una obligación a cumplir y generarse un derecho incondicional a la contraprestación porque sólo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de esa contraprestación sea exigible; e) el reconocimiento de derechos de cobro, que en algunos casos, se puede tener un derecho incondicional a la contraprestación antes de haber satisfecho una obligación a cumplir, y f) la valuación del ingreso considerando aspectos como el reconocimiento de componentes importantes de financiamiento, la contraprestación distinta del efectivo y la contraprestación pagadera a un cliente.

NIF D-2, Costos por contratos con clientes - Separa la normativa del reconocimiento de los costos por contratos con clientes de la correspondiente al reconocimiento de los ingresos por contratos con clientes y amplía el alcance para incluir costos relacionados con todo tipo de contratos con clientes.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

29. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 28 de febrero de 2017, por el Director General de la Entidad y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

Certificación

El suscrito, en mi carácter de Secretario de la sesión del Comité de Auditoría de Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R., celebrada a las 13:00 horas del día 28 de febrero de 2017, por la totalidad de sus miembros, los señores Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada, José Eduardo Esteve Recolons y Gilbert Sonnery Garreau-Dombasle (la "Sesión"); por este conducto certifico que, el texto que a continuación se asienta, es un extracto fiel del acta de la Sesión, el cual tuve a la vista:

Lugar: Ciudad de México.

Asistentes:

Miembros del Comité:

Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada, Presidente,
José Eduardo Esteve Recolons, designado como Secretario, y
Gilbert Sonnery Garreau-Dombasle, Miembro.

Funcionarios de Crédito Real:

Carlos Enrique Ochoa Valdés, Director de Finanzas,
Ángel Francisco Romanos Berrondo, Director General, y
Héctor Antonio Huelgas Lamas, Director de Auditoría Interna.

Invitados de Deloitte:

Juan Ramón Carcaño López, Socio de Auditoría, y
Jessica Baxín Ochoa, Gerente de Auditoría.

Orden del día

1. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del Comité de Auditoría de la Sociedad, de los Informes y opinión que, respectivamente, refieren los artículos 28, fracción IV, Incisos c), e), y d), 42, fracción II, Incisos e), y f), y 43 de la Ley del Mercado de Valores.
2. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de la designación de delegados de la sesión.
3. Clausura.

PUNTO UNO. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del Comité de Auditoría de la Sociedad, de los Informes y opinión que, respectivamente, refieren los artículos 28, fracción IV, Incisos c), e), y d), 42, fracción II, Incisos e), y f), y 43 de la Ley del Mercado de Valores.

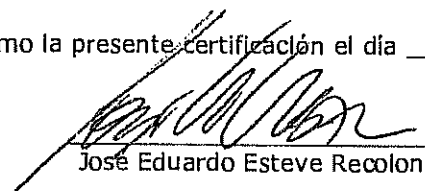
El presidente del Comité cedió el uso de la palabra a Héctor Antonio Huelgas Lamas, Director de Auditoría Interna de Crédito Real, quien presentó a los miembros del Comité: (i) el informe del presidente del Comité de Auditoría de Crédito Real al que se refiere el art. 43 de la Ley de Mercado de Valores; y, (ii) los Informes relacionados con el cumplimiento al art. 28, fracción IV, incisos c), e), y d), y el art. 42, fracción II inciso e) y f) de la Ley del Mercado de Valores, que son los siguientes: a) el informe que contiene las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera de la Sociedad; b) la opinión del Comité respecto al Informe del Director General de la Sociedad; y, c) el Informe sobre las actividades en las que intervino el Consejo de Administración de la Sociedad, al respecto los miembros del comité expresaron su conformidad y aprobación con el contenido de los dichos documentos.

PUNTO DOS. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación de la designación de delegados de la sesión.

Los miembros del Comité aprobaron designar a los señores Omar Ramírez Sánchez, Luis Calixto López Lozano, Lucero Ivonne Reyes Preciado y Luis Enrique Argüello Álvarez, como delegados especiales, para que conjunta o separadamente acudan ante el fedatario público de su elección a protocolizar, en su caso, total o parcialmente, el acta que se levante con motivo de la celebración de la presente sesión del Comité.

PUNTO TRES. Clausura. No habiendo otro asunto que tratar, el Presidente del Comité dio por terminada la sesión a las 14:00 horas del día de su fecha."

En constancia de lo cual, firmo la presente certificación el día 6 de Marzo de 2017.


José Eduardo Esteve Recolons

- Fin del documento -

Anexo 2. Información financiera al 31 de diciembre de 2016.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia del Reporte Trimestral, que puede ser consultado en: www.gob.mx/cnbv; www.bmv.com.mx y www.creal.mx.

Anexo 3. Opinión legal del abogado independiente.

JONES DAY

PASEO DE LA REFORMA 342 • PISO 30 • COLONIA JUÁREZ • 06600 MÉXICO, D.F.
TELÉFONO: +52.55.3000.4000 • WWW.JONESDAY.COM

México, Ciudad de México, a 6 de marzo de 2017.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General Emisoras
Avenida Insurgentes Sur No. 1971,
Torre Sur piso 10, Plaza Inn,
Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón,
C.P. 01020, México, Ciudad de México

Estimados Señores:

Se hace referencia a la solicitud de inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores de certificados bursátiles de corto y largo plazo bajo la modalidad de programa con carácter revolvente por un monto de hasta \$7,500'000,000.00 (siete mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (el "Programa") que presentará Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R. (la "Emisora") ante esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión").

Con motivo de lo anterior, la Emisora ha solicitado la elaboración de la opinión legal contenida en el presente escrito, a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 85 fracción IV, 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y demás aplicables de las Disposiciones de carácter general aplicables a emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (las "Disposiciones").

En adición a lo establecido en los párrafos precedentes, hacemos del conocimiento de esa Hlla Comisión que en nuestra calidad de abogados independientes hemos revisado diversa documentación e información legal a efecto de rendir nuestra opinión legal independiente y que versa sobre: (i) la debida constitución y la existencia legal de la Emisora; (ii) la validez jurídica de los acuerdos que resolvieron sobre el establecimiento del Programa y en consecuencia las emisiones que se efectúen al amparo del mismo, (iii) la validez jurídica y exigibilidad en contra de la Emisora, de los certificados bursátiles que se emitan al amparo del Programa (los "Certificados Bursátiles"); así como (iv) las facultades de las personas que suscribirán los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora y la persona que ha sido designada como Representante Común.

Para efectos de la presente opinión hemos examinado los siguientes documentos:

AL-KHOBAR • ÁMSTEROAM • ATLANTA • BOSTON • BRUSELAS • CHICAGO • CLEVELAND • COLUMBUS • DALLAS • DETROIT
DUBAI • DÜSSELDORF • FRANCFORT • HONG KONG • HOUSTON • IRVINE • JEDDAH • LONDRES • LOS ANGELES • MAORID
MÉXICO D.F. • MIAMI • MILÁN • MOSCÚ • MÜNICH • NUEVA YORK • PARÍS • PEKÍN • PERTH • PITTSBURGH • RIAO • SAN DIEGO
SAN FRANCISCO • SÃO PAULO • SHANGHAI • SILICON VALLEY • SINGAPUR • SYONEY • TAIPEI • TOKIO • WASHINGTON

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras

I Constitutiva y estatutos sociales de la Emisora.

1. Escritura pública número 85,643 de fecha 12 de febrero de 1993, otorgada ante la fe del entonces titular de la notaría pública número 49 del Distrito Federal, licenciado Arturo Sobrino Franco, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en la Sección de Comercio, bajo el folio mercantil número ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro, en la cual consta la constitución de Crédito Real, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, Empresa de Factoraje Financiero.

2. Escritura pública número 3,640 de fecha 8 de diciembre de 2006, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 243 del Distrito Federal, licenciado Guillermo Escamilla Narváez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro Bis, en la cual consta la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de Crédito Real, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, Empresa de Factoraje Financiero, en la que se acordó, entre otros: (a) la reforma total de los estatutos sociales de la Emisora; y (b) la transformación de la Emisora al régimen de “Sociedades Financieras de Objeto Múltiple No Reguladas” motivo por el cual su denominación quedó de la siguiente manera: Crédito Real, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

3. Copia certificada de la escritura pública número 9,369 de fecha 6 de julio de 2011, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 243 del Distrito Federal, licenciado Guillermo Escamilla Narváez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro bis, en la cual consta la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de Crédito Real, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en la que se acordó, entre otros, la transformación de la Emisora a “Sociedad Anónima Promotora de Inversión”, por lo cual su denominación quedó compuesta de la siguiente manera: Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

4. Escritura pública número 11,142 de fecha 20 de septiembre del 2012, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 243 del Distrito Federal, licenciado Guillermo Escamilla Narváez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro B, en la cual consta la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., en la que se acordó, entre otros: (a) la autorización para llevar a cabo la oferta pública mixta de acciones simultánea en México, en los Estados Unidos de América y en otros mercados del exterior así como la

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras

autorización para celebrar y realizar aquellos actos jurídicos y materiales necesarios para llevar a cabo dicha oferta pública mixta de acciones; (b) la adopción de la modalidad de "Sociedad Anónima Bursátil"; y (c) la reforma integral de sus estatutos sociales. Estos últimos dos acuerdos con efectos a partir de la fecha en que tuviera verificativo la oferta pública mixta de acciones.

5. Copia certificada de la escritura pública número 11,144 de fecha 20 de septiembre de 2012, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 243 del Distrito Federal, licenciado Guillermo Escamilla Narváez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro B, en la cual consta la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., de fecha 13 septiembre 2012 en la que se acordó, entre otros, reformar totalmente los estatutos sociales con efectos a partir de la fecha de inicio de la oferta descrita en el apartado 4. anterior.

6. Copia certificada de la escritura No. 13,269 de fecha 8 de mayo de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, titular de la notaría No. 243 del Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil No. 170184 B, con fecha 19 de mayo de 2014, en la cual se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria anual de accionistas de la Emisora celebrada el 28 de abril de 2014, en la cual se acordó entre otros puntos, del cambio de sujeción de régimen de la Emisora, al de sociedades financieras de objeto múltiple reguladas que establece la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y la consecuente reforma al artículo primero de los estatutos sociales, en términos del cual la nueva denominación de la sociedad es Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

7. Copia certificada de la escritura No. 16,659 de fecha 19 de enero de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, titular de la notaría No. 243 de la Ciudad de México, misma que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en la cual se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora celebrada el 13 de enero de 2017, donde se acordó entre otros puntos, modificar la fracción XI del artículo trigésimo noveno, y el último párrafo del artículo cuadragésimo de los Estatutos Sociales de la Emisora.

II Resoluciones corporativas que aprueban el financiamiento y el Programa.

1. Copia certificada del acta correspondiente a la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de enero de 2017, en la cual se resolvió de entre otros puntos, el que la Emisora contrate o participe en operaciones de financiamiento, independientemente de su fuente, incluyendo pero sin limitarse a la emisión de instrumentos de

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras

deuda en el mercado local, en tanto la Emisora mantenga un nivel de apalancamiento medido por la relación deuda/capital, que no exceda de 3.5 (tres punto cinco) veces. Adicionalmente, la Emisora facultó a su Consejo de Administración para que autorice la contratación de las operaciones de endeudamiento, determinando el tipo, monto, tasa, moneda, plazo y demás términos y condiciones del financiamiento, ya sea por sí o mediante delegación de las referidas facultades en forma total o parcial al Director General, Comité Ejecutivo y/o apoderados de la Emisora con las respectivas facultades para tales efectos.

2. Copia certificada de la escritura No. 16,718 del 8 de febrero de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, titular de la notaría No. 243 de la Ciudad de México, misma que se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en la cual se hizo constar la protocolización de las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por la totalidad de los miembros del consejo de administración de la Emisora el pasado 14 de enero de 2017 en las cuales acordó y aprobó (i) establecer el Programa y llevar a cabo la emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles al amparo del mismo; y (ii) autorizar a los señores Ángel Francisco Romanos Berrondo, Francisco Berrondo Lagos, Eduardo Saiz Fernández, Carlos Enrique Ochoa Valdés y Luis Calixto López Lozano, para llevar a cabo los actos, trámites y gestiones necesarios para el establecimiento del Programa y la realización de las emisiones al amparo del mismo, incluyendo la determinación de las características de cada emisión.

III Títulos.

Los formatos definitivos de los títulos que documentarán las emisiones de corto y largo plazo al amparo del Programa (los "Formatos de Título"), mismos que deberán ser suscritos por cualesquiera dos Apoderados de la Emisora y por un apoderado del Representante Común, para su posterior depósito ante la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., ("Indeval").

IV Poderes de los representantes legales de la Emisora.

1. Copia certificada de la escritura número 13,818 de fecha 21 de octubre de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, titular de la notaría número 243 del Distrito Federal, misma en la que se consigna la protocolización del acta de sesión del consejo de administración de la Emisora de fecha 2 de octubre de 2014 en la cual se aprobó entre otros, el otorgamiento a favor de los señores Ángel Francisco Romanos Berrondo, Francisco Berrondo Lagos, Eduardo Saiz Fernández y Luis Calixto López Lozano: (a) para ser ejercido de manera individual, poder general para administrar los negocios, bienes y derechos de la Emisora en términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y demás correlativos del resto de los códigos civiles pertenecientes a las distintas entidades federativas en donde

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras

resulte aplicable; y (b) para ser ejercido de manera conjunta por cualesquiera dos de los Apoderados o por cualquiera de los Apoderados con cualquier otro apoderado de la Emisora que goce de las mismas facultades, poder general para otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito, en los términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

2. Copia certificada de la escritura pública número 14,474 de fecha 5 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, titular de la notaría número 243 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue presentado para su inscripción en el Registro Público de Comercio de esta ciudad, misma en la que se consignan las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión de consejo por la totalidad de los miembros propietarios del consejo de Administración de la Emisora de fecha 22 de abril de 2015; la Emisora otorgó al señor Carlos Enrique Ochoa Valdés (junto con Ángel Francisco Romanos Berrondo, Francisco Berrondo Lagos, Eduardo Saiz Fernández y Luis Calixto López Lozano los "Apoderados") (a) para ser ejercido de manera individual, un poder general para actos de administración en términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos del Código Civil para el Distrito Federal y de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos en que dicho poder se ejercite; y (b) para ser ejercido de manera conjunta con cualquier otro Apoderado de la Emisora que goce de las mismas facultades, un poder general para otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito, en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

V Poderes del Representante Común.

Copia del primer testimonio de la escritura pública número 49,522 de fecha 25 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 45 del Estado de México, licenciado Jesús Zamudio Rodríguez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número seiscientos ochenta y seis (*), en el que constan de entre otros los poderes y facultades conferidas a favor de Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Gilberto Salazar Salazar, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Carlos Manuel López Cedeño, César Luis Ochoa Armendáriz, Elena Rodríguez Moreno, María Patricia Vinales Osnaya, Alejandra Tapia Jiménez, Araceli Uribe Bárcenas, José Luis Urrea Saucedo y Jacqueline Nayeli Parra Mota, como apoderados del Representante Común, incluyendo los poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

Considerando lo anterior, y asumiendo que no hay modificación alguna en los documentos revisados, es nuestra opinión que:

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras

1. La Emisora es una sociedad anónima bursátil debidamente constituida y legalmente existente bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Accionistas y los miembros del Consejo de Administración de la Emisora, relativa a la contratación de pasivos y el establecimiento del Programa, mismos que hemos revisado y que se describen en el punto II de esta opinión legal, han sido adoptados de conformidad con la ley aplicable y los estatutos sociales de la Emisora, y por tanto constituyen actos válidamente autorizados por los órganos corporativos de la Emisora.

3. Los Apoderados de la Emisora, es decir, Ángel Francisco Romanos Berrondo, Francisco Berrondo Lagos, Eduardo Saiz Fernández, Carlos Enrique Ochoa Valdés y Luis Calixto López Lozano, cuentan con facultades y poderes suficientes (cualesquiera dos de ellos), para suscribir los títulos que documenten cada una de las emisiones que se realicen al amparo del Programa.

4. Los apoderados del Representante Común, es decir, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Gilberto Salazar Salazar, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Carlos Manuel López Cedeño, César Luis Ochoa Armendáriz, Elena Rodríguez Moreno, María Patricia Vinales Osnaya, Alejandra Tapia Jiménez, Araceli Uribe Bárcenas, José Luis Urrea Saucedo y Jacqueline Nayeli Parra Mota, cuentan con facultades y poderes suficientes, en lo individual, para suscribir los títulos que documenten cada una de las emisiones que se realicen al amparo del Programa.

5. Emitidos los títulos conforme a los Formatos de Títulos que hemos revisado y suscrito por cualesquiera dos Apoderados de la Emisora, así como por Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Gilberto Salazar Salazar, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Carlos Manuel López Cedeño, César Luis Ochoa Armendáriz, Elena Rodríguez Moreno, María Patricia Vinales Osnaya, Alejandra Tapia Jiménez, Araceli Uribe Bárcenas, José Luis Urrea Saucedo y Jacqueline Nayeli Parra Mota como apoderados del Representante Común, constituirán títulos de crédito plenamente válidos y exigibles en contra de la Emisora en sus términos y de conformidad con los requisitos que establece la LMV y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Por lo tanto, emitidas las autorizaciones a cargo de las autoridades competentes, los documentos relacionados con el Programa, incluyendo pero sin limitarse, a los propios Certificados Bursátiles, habrán sido válidamente celebrados, jurídicamente exigibles, surtiendo durante su vigencia plenos efectos conforme a derecho.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras

Nuestra opinión se basa en la revisión de los documentos que nos fueron proporcionados por la Emisora, asumiendo la autenticidad, exactitud y veracidad de todas las firmas, así como de toda la información y documentación; no habiendo revisado documentos adicionales a los listados anteriormente. Asimismo, nuestra opinión se basa en las materias de derecho relacionadas con cada uno de los puntos aquí mencionados, por lo que no emitimos opinión legal alguna en relación con otro asunto que no esté expresamente incluido en este documento.

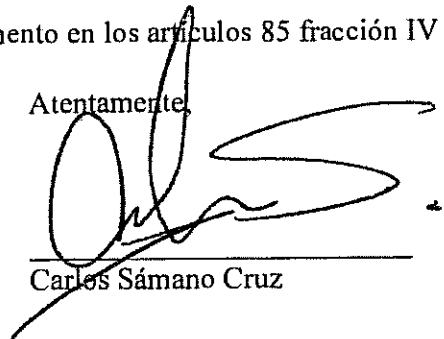
La presente opinión legal se basa y tiene fundamento únicamente en las leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos vigentes a la fecha de la presente y, por lo tanto, no se emite opinión alguna respecto de leyes de otras jurisdicciones, tampoco incluye opinión alguna con respecto a cualesquiera de las subsidiarias o afiliadas a la Emisora.

Jones Day México, S.C., no expresa opinión alguna respecto de la solvencia de la Emisora, ni respecto de la bondad de los valores emitidos por la misma.

Las opiniones antes expresadas se emiten en la fecha mencionada en este documento y, por tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables y posibles modificaciones por causa de cambios en la legislación y demás disposiciones aplicables, así como a las condiciones y circunstancias de los actos a que hace referencia la presente, además del transcurso del tiempo y otras situaciones similares. No expresamos opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones que tengan verificativo con posterioridad a la fecha de la presente opinión y no asumimos responsabilidad u obligación alguna de informar a esa H. Comisión, o a cualquier otra persona o entidad, respecto de cualesquiera cambios en las opiniones antes expresadas que resulten de circunstancias o eventos futuros.

Esta opinión se otorga con fundamento en los artículos 85 fracción IV y 87, fracción II de la LMV.

Atentamente,



Carlos Sámano Cruz

Anexo 4. Calificación Crediticia

FitchRatings

Prof. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P. 8
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920
México T 81 8399 9100

81vd. Manuel Ávila Camacho No. 88 Piso 10
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo
México, D.F. 11950, T 55 5955 1600

Crédito Real S.A.B. de C.V. Sofom, E.R.
Insurgentes Sur 730, Piso 20
Del Valle, Benito Juárez
03103 México, CDMX.

3 de marzo de 2017

At'n: Carlos Ochoa
CFO

REF: Calificación de la Porción de Corto Plazo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Quirografarios de Largo y Corto Plazo de Crédito Real S.A.B. de C.V. Sofom, E.R. (Crédito Real)

Esta carta sustituye la emitida el pasado 31 de enero de 2017.

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación a la porción de corto plazo de un nuevo programa dual de certificados bursátiles de Crédito Real:

-- Calificación en escala nacional de corto plazo en 'F1(mex)'.

El programa, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) será por un monto de hasta MXN7,500'000,000.00 (Siete Mil Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (Udis), con una porción de corto plazo de hasta MXN2,500'000,000.00 (Dos Mil Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.), con vigencia de 5 (cinco) años. Cada emisión de largo plazo contará con una calificación particular, pudiendo esta ratificarse o modificarse durante la vigencia de la misma.

La calificación asignada por Fitch México, S.A. de C.V. a esta emisión, se define a continuación:

F1(mex). Alta calidad crediticia. Indica la más sólida capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas. Bajo la escala de calificaciones domésticas de Fitch México, esta categoría se asigna aquellas empresas con la mejor calidad crediticia respecto de otras en el país. Cuando las características de la empresa son particularmente sólidas, se agrega un signo "+" a la categoría.

Los fundamentos de la calificación se describen en el anexo que constituye parte integral de esta carta calificación.

Fitch Ratings

Las metodologías aplicadas para la determinación de estas calificaciones son:

- 'Metodología de Calificaciones Nacionales' (Diciembre 13, 2013);
- 'Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias' (Octubre 21, 2016).

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

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

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

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

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



FitchRatings

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

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

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

Es importante que usted puntualmente nos proporcione toda la información que puede ser factual para las calificaciones, para que nuestras calificaciones sigan siendo adecuadas. Las calificaciones pueden ser incrementadas, bajadas, retiradas o colocadas en Rating Watch, debido a cambios en, adiciones a, exactitud de o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de la institución calificadora de valores de que se trate.

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



Fitch Ratings

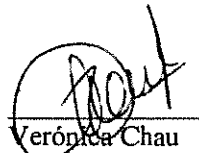
En esta carta "Fitch" significa Fitch Ratings Limited., y cualquier subsidiaria o sucesor en interés de dichas entidades.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al 81.83.99.91.00.

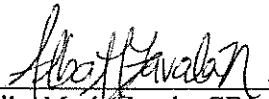
Atentamente,

Fitch

Por:



Verónica Chau
Directora Senior



Alba María Zavala, CFA
Directora Asociada

Ancxo I – Factores Clave de las Calificaciones

La calificación asignada al programa está en el mismo nivel que la de riesgo contraparte de corto plazo de Crédito Real.

Las calificaciones de Crédito Real consideran la posición competitiva fuerte de Crédito Real en varias líneas de negocios. También incluyen la diversificación gradual de su modelo de negocios, así como sus métricas de rentabilidad robustas y sostenidas sustentadas por productos de márgenes altos y volumen creciente. Además las calificaciones consideran la calidad de activos superior a la de sus pares y una flexibilidad de fondeo adecuada.

Las calificaciones están limitadas por la participación baja de la compañía en el sistema financiero mexicano, el incremento en su nivel de endeudamiento como resultado de sus adquisiciones recientes, los riesgos inherentes a su crecimiento acelerado, así como los riesgos políticos y de reputación relacionados con el segmento de préstamos con descuento sobre nómina. Las calificaciones también se limitan por su apetito de riesgo superior promedio que se refleja en su estrategia de crecimiento inorgánica.

La participación de Crédito Real en el sistema financiero mexicano es baja. Sin embargo, continúa siendo el líder de mercado en el segmento de créditos con descuento sobre nómina en México, y mantiene un reconocimiento de marca y posicionamiento competitivo adecuados en la mayoría de sus líneas de negocio.

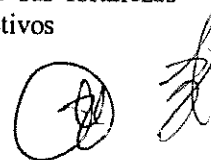
Con aproximadamente 60% de participación en su portafolio, los créditos de nómina todavía representan su producto principal. Sin embargo, Crédito Real se ha diversificado gradualmente hacia otro tipo de préstamos al consumo, como créditos de autos usados y créditos personales en México, Estados Unidos y Centroamérica a través de adquisiciones.

Los atributos particulares de su modelo de negocios, como la compartición de ingresos y riesgos con los distribuidores, junto con su concentración en dependencias federales en el segmento de créditos de nómina, han resultado en métricas de calidad de activos que comparan favorablemente con sus pares. Fitch espera que la calidad de activos de la entidad permanezca relativamente estable durante 2017, dado que la compañía aún está concentrada en créditos de nómina, los cuales tienden a mostrar un comportamiento estable a lo largo del ciclo económico. Además, la entidad será más restrictiva con los créditos a pequeñas y medianas empresas (pymes) y con los créditos de autos usados en México, que son relativamente más sensibles a un deterioro en el entorno operativo.

Al cuarto trimestre de 2016 (4T16), el indicador de cartera vencida fue de 2.2%; nivel que Fitch considera adecuado para el segmento de Crédito Real. A septiembre de 2016, este fue de 2.5% y al ajustarlo por los castigos de los últimos nueve meses, este resultó de 5.4%, por encima de 4.3% registrado en 2015. Fitch calcula un indicador de cartera vencida ajustado por los adeudos de los distribuidores. Al 3T16 este indicador fue de 4.9% (2015: 4.8%) y de 7.7% si se consideran los castigos (2015: 6.6%). La cobertura de reservas continúa adecuada; fue de 148.5% al 4T16.

La concentración de su portafolio de créditos de nómina por empleador o dependencia bajó a 0.6 veces (x) su capital contable en septiembre de 2016, comparado con 1.2x en 2015. Esto también se mitiga por el hecho que los convenios principales los mantiene con dependencias federales.

Las métricas de rentabilidad robustas de Crédito Real continúan representando una de sus fortalezas principales. El margen de interés neto de la entidad (MIN: ingreso neto por interés entre activos



productivos promedio) probó ser resistente durante 2016 a pesar del incremento en las tasas de interés de referencia en México; este fue de 19.1% al cierre de 2016 comparado con 18.4% en 2015. Esta mejoría moderada fue impulsada principalmente por la contribución de los márgenes más amplios de Instacredit. Sin embargo, el MIN compara por debajo de sus pares más cercanos como resultado del modelo de compartición de ingresos con sus distribuidores. La entidad enfrenta el reto de sostener su MIN frente a la posibilidad de más incrementos en las tasas de interés en México.

Al cierre de 2016 bajó su retorno operativo sobre activos (ROA operativo) a 6.2%, en comparación con 8% en 2015. Esto se debe principalmente al incremento en costos como resultado de la consolidación de los negocios adquiridos recientemente, que son más intensivos en costos operativos en comparación con los segmentos originales de Crédito Real, que utilizan terceros para la distribución de créditos. La compañía reconoció un efecto negativo en resultados derivado de fondos no utilizados de su emisión de notas senior con vencimiento en 2023; esto resultó en gastos por intereses adicionales.

El nivel de endeudamiento de Crédito Real ha mostrado una tendencia creciente durante los últimos años, como resultado de la adquisición de negocios que generan crédito mercantil. Sin embargo, Fitch considera que estos todavía son adecuados para su nivel de calificación. La meta de Crédito Real es mantener un indicador de deuda a capital por debajo de 4x. Al cierre del 2016, este fue de 2.7x, mientras que el indicador de deuda a capital tangible aumentó a 4.8x desde 4.3x en 2016. La tasa de crecimiento alta de su balance, que excede su generación interna de capital, también impactó su apalancamiento.

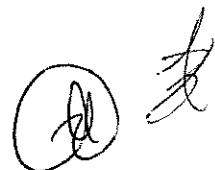
La mezcla de fondeo de Crédito Real se concentra en fondeo mayorista; sin embargo, tiene una base diversa de fuentes de financiamiento que incluyen emisiones local e internacionales, bancos comerciales locales e internacionales y banca de desarrollo local. Esto compara favorablemente con otras instituciones financieras no bancarias calificadas por Fitch. Aproximadamente 86% del fondeo de Crédito Real es quirografario, lo que añade flexibilidad a su base de fondeo. Además, sus subsidiarias en Estados Unidos y Centro América tienen acceso a sus propias fuentes de fondeo, con la excepción de Don Carro, una de sus subsidiarias de créditos de autos usados en Estados Unidos.

Crédito Real refinanció satisfactoriamente 38% de su deuda durante 2016 y fue capaz de extender su plazo; como resultado de esto, tiene un programa de amortización relativamente más cómodo. Sus brechas de liquidez positivas se benefician de un portafolio crediticio con una duración promedio de 1.6 años, que se financia con deuda con una duración promedio de 3.9 años, lo que mitiga el riesgo de liquidez y refinanciamiento.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

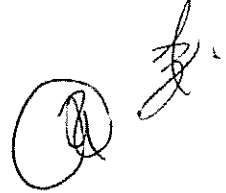
La calificación del programa se movería en línea con la calificación de riesgo contraparte de corto plazo de la entidad.

Las calificaciones podrían bajar si el indicador de deuda a capital tangible de Crédito Real incrementa consistentemente por encima de 7x como resultado de presiones por crédito mercantil proveniente de adquisiciones futuras, crecimiento orgánico o deterioro de su desempeño financiero. Un debilitamiento de los indicadores de calidad de activos que provoquen un detrimento relevante del ROA operativo, un incremento en la exposición a riesgo cambiario no cubierta y un deterioro en la posición de liquidez de la entidad, también resultarían en una acción de calificación negativa.



FitchRatings

Las calificaciones de Crédito Real podrían subir en el mediano plazo si la entidad diversifica su cartera y mantiene un desempeño financiero fuerte que se refleje en un ROA operativo consistentemente por encima de 8% y una generación interna de capital suficiente para contener el indicador deuda a capital tangible por debajo de 5x y una cobertura de reservas mayor a 100% de la cartera vencida. Al mismo tiempo, deberá conservar una gestión adecuada de los activos y pasivos que se refleje en una brecha de liquidez positiva.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a circular mark and a stylized signature.

S&P Global Ratings

Av. Javier Barros Sierra No. 540 Torre 2-PH2
Lomas de Santa Fé
01219 Ciudad de México, México

T 52 (55) 5081 4400
F 52 (55) 5081 4434
spglobal.com

Ciudad de México, 02 de Febrero de 2017

CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.R.
Avenida Insurgentes Sur No. 730 Piso 20
Colonia Del Valle,
Delegación Benito Juárez 03103
México, Ciudad de México
Atención: Carlos E. Ochoa Valdés

Re: Certificados Bursátiles de Corto Plazo por hasta MXN2,500 millones bajo el amparo del programa dual por hasta MXN7,500 millones

Estimado Sr. Ochoa:

En respuesta a su solicitud para obtener una calificación sobre el instrumento propuesto indicado arriba, Standard & Poor's S.A. de C.V. ("Standard & Poor's") le informa que asignó su calificación de emisión de corto plazo en escala nacional –CaVal– de "mxA-1".

Instrumentos calificados:

Programa/ <u>Instrumento</u>	Monto del Principal <u>Calificado</u>	Fecha de Vencimiento <u>Legal Final</u>	<u>Calificación</u>
Certificados Bursátiles de Corto Plazo	Hasta MXN2,500 millones	5 años a partir de la autorización por parte de la CNBV	mxA-1

La deuda de corto plazo calificada con 'mxA-1' tiene la categoría más alta en la escala nacional de Standard & Poor's para México. La capacidad del emisor para cumplir sus compromisos sobre la obligación, es fuerte en comparación con otros emisores en el mercado nacional. Dentro de esta categoría, agregaremos un signo de más (+) a la calificación de algunas obligaciones para indicar que la capacidad del emisor para cumplir sus compromisos financieros sobre dichas obligaciones es extremadamente fuerte, en comparación con otros emisores en el mercado nacional.

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

Para mantener la calificación o calificaciones, Standard & Poor's debe recibir toda la información de acuerdo con lo indicado en los Términos y Condiciones aplicables. Usted entiende y acepta que Standard & Poor's se basa en usted y sus representantes y asesores por lo que respecta a la exactitud, oportunidad y exhaustividad de la información que se entregue en relación con la calificación y con el flujo continuo de información relevante, como parte del proceso de vigilancia. Por favor, sírvase enviar toda la información vía electrónica a: ingrid.ortiz.machain@spglobal.com.

S&P Global Ratings

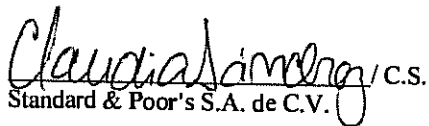
Para la información que no esté disponible en formato electrónico, por favor enviar copias en papel a: Standard & Poor's S.A. de C.V., Javier Barros Sierra 540, Torre 2 Piso PHII, Santa Fe, 01219 Mexico, D.F., Atención: Ingrid Ortiz Machain.

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

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

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

Atentamente,


Standard & Poor's S.A. de C.V.

Contactos analíticos

Nombre: Ingrid Ortiz Machain

Teléfono #: +52 (55) 5081-4440

Correo electrónico: ingrid.ortiz.machain@spglobal.com

Nombre: Claudia Sánchez

Teléfono #: +52 (55) 5081-4418

Correo electrónico: claudia.sanchez@spglobal.com

Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

Contactos analíticos:

Fernanda Luna, Ciudad de México 52 (55) 5081-4495; fernanda.luna@spglobal.com

Ricardo Grisi, Ciudad de México 52 (55) 5081-4494; ricardo.grisi@spglobal.com

Instrumento	Emisiones al amparo del programa de certificados bursátiles de corto plazo
Calificación	Escala Nacional (CaVal) Corto Plazo mxA-1

Fundamento

Standard & Poor's S.A. de C.V., una entidad de S&P Global Ratings, asignó su calificación en escala nacional –CaVal- de 'mxA-1' a las emisiones de certificados bursátiles de corto plazo por un monto de hasta \$2,500 millones de pesos (MXN), o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), al amparo del programa de certificados bursátiles de corto y largo plazo por hasta MXN7,500 millones de Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R. (Crédito Real, escala global, BB+/Negativa/--; escala nacional, mxA+/Negativa/mxA-1). Las emisiones de corto y largo plazo no podrán exceder de forma conjunta el monto total del programa.

La mezcla de fondeo de Crédito Real sigue orientada a la deuda de mercado, lo que podría aumentar el riesgo de refinanciamiento en condiciones volátiles en el mercado. Al cierre del tercer trimestre de 2016, este tipo de deuda representó un elevado 72% del total de fondeo y la deuda de mercado de corto plazo representó 10% del total del fondeo. En julio pasado, Crédito Real realizó una emisión por US\$625 millones en el mercado internacional para refinanciar US\$610 millones de su deuda, que consistía en US\$425 millones en notas con vencimiento en 2019 y otras líneas de crédito no garantizadas por US\$185 millones. Sobre los US\$425 millones de las notas con vencimiento en 2019, la compañía realizó una oferta de licitación parcial en agosto de 2016 que tuvo una aceptación de 68%, el monto restante tiene la opción de ser prepagado a partir de marzo de 2017. Como resultado, la compañía mejoró su perfil de vencimientos de deuda. En los próximos dos años, considerando la estrategia de fondeo y el apetito al riesgo de la compañía, esperamos que esta mantenga una alta proporción de deuda de mercado en su estructura de fondeo general cercana al 75%.

Las calificaciones de riesgo crediticio de Crédito Real incorporan nuestra evaluación de su fondeo y liquidez como adecuados con una posición del negocio adecuada que refleja sus crecientes ingresos operativos y la disminución de la participación de los créditos con descuento vía nómina como porcentaje de los ingresos totales. También incorporan nuestra opinión sobre su posición de riesgo como moderada debido a su

crecimiento agresivo, aunque la empresa de financiamiento ha mantenido sólidos indicadores de calidad de activos en comparación con los de sus pares. Nuestra evaluación del nivel de capital y utilidades como fuerte que se basa en nuestro índice proyectado de capital ajustado por riesgo (RAC, por sus siglas en inglés) de 10.1% promedio para 2016 y 2017, sigue respaldando las calificaciones de Crédito Real.

Las calificaciones de riesgo crediticio de Crédito Real tienen perspectiva negativa para los próximos 12 a 24 meses, la cual refleja una posible baja de sus calificaciones si el Índice de RAC cae de manera consistente por debajo de 10% o si la empresa asume más riesgos. Esto último podría suceder si, contrario a lo que contemplamos en nuestro escenario base, el crecimiento de su cartera de crédito sigue siendo agresivo y esto deriva en un incremento del crédito mercantil y de intangibles sin contar con una sólida generación interna de capital. Por otro lado, podríamos bajar las calificaciones si el agresivo crecimiento debilita sus indicadores de la calidad de activos. Además, si aumentan los riesgos de mercado debido a algún cambio en la estrategia de cobertura sobre las actuales fuentes de fondeo denominadas en dólares de Crédito Real, podríamos tomar una acción de calificación negativa

Para ver el fundamento completo de las calificaciones de Crédito Real vea “Standard & Poor's confirma calificaciones de Crédito Real; la perspectiva es negativa por debilitamiento de su capitalización debido a mayor crecimiento”, publicado el 26 de mayo de 2016.

Síntesis de los factores de calificación

Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.	
Calificaciones	
Escala global	BB+/Negativa/-
Escala nacional –CaVal-	mxA+/Negativa/mxA-1
Perfil crediticio individual (SACP)	bb+
SACP ancla	bb+
Ajuste del ancla específico de la entidad	0
Posición del negocio	Adecuada (0)
Capital, apalancamiento y utilidades	Fuerte (+1)
Posición de riesgo	Moderada (-1)
Fondeo	Adecuado
Liquidez	Adecuada (0)
Ajuste comparativo de calificaciones	0
Influencia externa	0
Influencia del gobierno	0
Influencia de grupo	0
Calificaciones por arriba del soberano	0

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

- Tablas de correlación de escalas nacionales y regionales de S&P Global Ratings, 1 de junio de 2016.
- Metodología para calificar instituciones financieras no bancarias, 9 de diciembre de 2014.
- Metodología para calificaciones crediticias de emisión de instituciones financieras no bancarias y empresas no bancarias de servicios financieros, 9 de diciembre de 2014.
- Calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 22 de septiembre de 2014.
- Metodología de calificaciones de grupo, 19 de noviembre de 2013.
- Metodología y supuestos para el Análisis de Riesgos de la Industria Bancaria por País (BICRA), 9 de noviembre de 2011.
- Indicadores cuantitativos para calificar bancos: Metodología y supuestos, 17 de julio de 2013.
- Uso del listado de Revisión Especial (CreditWatch) y Perspectivas, 14 de septiembre de 2009.
- Cargos revisados por riesgo de mercado para bancos dentro de nuestro marco de capital ajustado por riesgo, 22 de junio de 2012.
- Metodología y supuestos para evaluar el capital de los bancos, 6 de diciembre de 2010.

Artículos Relacionados

- Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia, 15 de mayo de 2014.
- MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional), 20 de noviembre de 2014.
- Standard & Poor's confirma calificaciones de Crédito Real; la perspectiva es negativa por debilitamiento de su capitalización debido a mayor crecimiento, 26 de mayo de 2016.

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

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) *Información financiera al 30 de septiembre de 2016.*

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

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

Copyright © 2017 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

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

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

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

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

Standard & Poor's S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No.540, Torre 11, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.



Credit
Rating
Agency

CREAL
Programa Dual de CEBURS de CP

A NRSRO Rating*

Ciudad de México, a 3 de febrero de 2017

Lic. Carlos Enrique Ochoa Valdés
Director de Finanzas
Crédito Real S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.
Av. Insurgentes Sur #730, Piso 20
Col. Del Valle Norte
México D.F., C.P. 03103

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings¹ ha procedido a determinar la calificación de HR1 para la porción de CP del Programa Dual Revolvente de CEBURS hasta por P\$2,500m de Crédito Real y a las emisiones que se pretendan realizar a su amparo.

La calificación asignada de HR1, en escala local, significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

La asignación de la calificación para la porción de CP del Programa Dual Revolvente de CEBURS² se basa en la calificación de contraparte de CP de Crédito Real³ la cual se revisó al alza en la revisión anual del 25 de mayo de 2016, pasando de HR2 a HR1. Esta puede ser consultada con mayor detalle en www.hrratings.com. La revisión al alza de la calificación de CP de CREAL se basó en la constante generación de flujo libre mediante sus operaciones periodo a periodo. Asimismo se cuenta con una diversificación de ingresos por líneas de negocio así como por país, principalmente por la parte de autos, PyMEs e Instacredlt. Cabe mencionar que CREAL ha mostrado capacidad suficiente en la consolidación de empresas adquiridas diversificando sus líneas de negocio. No obstante se le dará seguimiento para ver cómo se comportará la consolidación de las adquisiciones realizadas en el extranjero. Por su parte, debido a las adquisiciones de empresas que realizó durante el 2015 y el primer trimestre de 2016, los indicadores de eficiencia presentan un deterioro a causa de la integración de estas operaciones, sin embargo se espera que conforme se consoliden estas adquisiciones estos indicadores presenten una mejora. Por otra parte, la modificación de la Revisión Especial a Perspectiva Estable de las calificaciones se debió a que actualmente CREAL no cuenta con exposición al riesgo cambiario en sus obligaciones financieras, ya que estas se encuentran cubiertas a través de instrumentos derivados. Por su parte, al compararlo contra el último reporte, se puede observar que los resultados de la Empresa se encuentran por encima de lo esperado soportando su buen desempeño financiero. La calificación se encuentra sujeta a las condiciones presentadas originalmente por CREAL a HR Ratings en cuanto a los montos y características de las emisiones a realizarse al amparo del Programa, por lo que, cualquier modificación a dichas condiciones podría significar un impacto sobre la calificación.

El Programa busca ser autorizado por la CNBV⁴ hasta por un monto de P\$7,500m o su equivalente en UDIs⁵ y una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de autorización, plazo durante el cual se podrán llevar a cabo diversas emisiones sin que el monto total de las emisiones vigente superen el monto autorizado del Programa. Adicionalmente, se pretende limitar el monto de circulación de los CEBURES de CP en circulación hasta P\$2,500m. Las características del Programa se detallan a continuación:

¹ HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings).

² Programa Dual de Certificados Bursátiles (el Programa Dual de CEBURS de CP y/o el Programa).

³ Crédito Real S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R. (la Empresa y/o CREAL).

⁴ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

⁵ Unidades de Inversión (UDIs).



Credit
Rating
Agency

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

Características de Programa Dual de Certificados Bursátiles	
Tipo de Valor	CEBURS de Corto y Largo Plazo.
Plazo del Programa	5 años contados a partir de la fecha de autorización del Programa por la CNBV.
Monto del Programa	Hasta por P\$7,500 millones (m) su equivalente en UDis.
Monto Corto Plazo	Hasta por P\$2,500 millones (m) su equivalente en UDis.
Monto Largo Plazo	Hasta por P\$5,000 millones (m) su equivalente en UDis.
Monto de cada Emisión	Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública Respectivos.
Plazo de cada Emisión	Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública Respectivos.
Tasa de Interés	Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública Respectivos.
Periodicidad de Pago de Intereses	Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública Respectivos.
Amortización	Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública Respectivos.
Amortización Anticipada	Determinado en cada emisión, y se establecerá en los Títulos y Avisos de Oferta Pública Respectivos.
Garantía	Quirografaria, por lo que no contará con garantía real o persona específica alguna.
Destino de los Fondos	Los recursos serán utilizados para satisfacer necesidades operativas, como lo podrán ser capital de trabajo, sustitución de pasivos y fines corporativos general.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o bien, cualquier otra entidad que en su momento designe el Emisor en tanto se satisfagan los requisitos legales correspondientes.

Fuente: HR Ratings con información del Aviso de Oferta.

Principales Factores Considerados

Calificación del Emisor

Crédito Real es una institución financiera enfocada al otorgamiento de crédito con una plataforma diversificada de negocios que comprende principalmente: Nómina, Consumo, PyMEs, Microcréditos y Autos, en donde el principal producto es el de descuento vía nómina. Asimismo, cuentan con ingresos por Comisiones debido a las recientes adquisiciones. Crédito Real ofrece productos principalmente a los segmentos bajo y medio de la población. Crédito Real se encuentra listada en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave y serie "CREAL".

Cuentas y Resultados Crédito Real	Acumulado		Anual		Escenario Base			Escenario Estrés		
	2019	2018	2019	2018	2019P	2018P	2019P	2018P	2019P	2018P
Cartera de Crédito Vigente	15,965.4	22,223.8	13,544.3	17,188.3	24,438.8	34,866.6	42,861.7	21,275.1	35,848.2	32,361.4
Cartera de Crédito Vencido	371.4	544.6	258.8	428.7	781.4	1,022.8	1,463.3	2,581.1	2,484.9	2,228.7
Estimación Provisoria	236.1	541.5	264.5	345.6	588.7	1,063.9	1,365.2	2,698.8	1,285.6	1,457.7
Gastos de Administración	742.2	2,115.5	629.6	1,138.1	2,181.3	2,438.1	3,046.1	2,371.6	3,328.8	3,394.2
Resultado Neto	999.4	1,368.7	1,224.8	1,371.4	1,565.8	2,444.1	3,288.7	421.4	608.3	648.4
Índice de Rentabilidad	2.0%	2.5%	1.9%	2.4%	2.8%	2.8%	3.3%	10.5%	8.2%	6.4%
Índice de Mercadería Ajustado	3.7%	4.9%	2.1%	3.9%	3.9%	4.4%	4.9%	12.7%	12.6%	9.3%
Índice de Cobertura	1.4	1.4	1.8	1.2	1.5	1.5	1.5	1.1	1.1	1.2
IMN Ajustado	16.7%	17.8%	16.8%	16.7%	16.2%	16.2%	17.0%	6.6%	12.7%	13.1%
Índice de Eficiencia	33.1%	45.7%	28.8%	35.5%	45.8%	37.5%	36.8%	67.8%	67.8%	66.8%
Índice de Eficiencia Operativa	6.8%	18.8%	4.6%	6.4%	8.4%	7.4%	7.1%	5.8%	11.4%	11.4%
ROA Promedio	6.5%	6.8%	7.1%	6.1%	4.8%	6.8%	8.8%	2.0%	1.6%	1.6%
ROE Promedio	23.7%	23.1%	25.3%	22.8%	19.9%	24.9%	25.8%	8.5%	8.2%	8.7%
Índice de Capitalización	35.8%	33.6%	34.4%	33.8%	32.6%	30.6%	31.8%	28.0%	24.6%	22.7%
Índice de Capitalización Ajustado**	22.9%	19.8%	28.4%	19.5%	17.3%	18.7%	21.8%	10.4%	9.4%	8.7%
Razón de Apalancamiento	2.8	3.8	2.6	2.7	3.1	3.1	3.0	2.3	4.1	4.6
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.3	1.1	1.2	1.2	1.1	1.2	1.3	1.8	1.0	1.1
Tasa Activa	24.2%	27.3%	23.2%	24.8%	24.7%	25.7%	25.4%	23.6%	23.8%	24.4%
Tasa Pasiva	6.8%	7.7%	7.7%	6.4%	7.8%	7.5%	7.9%	7.8%	7.5%	7.9%
Spread de Tasa	17.4%	19.6%	16.4%	17.6%	17.6%	18.3%	18.5%	16.5%	16.3%	16.5%
Flujo Libre de Efectivo**	1,388.2	2,565.2	2,773.3	1,346.6	2,934.8	2,854.1	3,995.5	452.3	851.2	1,618.4

Fuente: HR Ratings con información mensual y anual obtenida por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por el Emisor.

*Proyecciones realizadas a partir del ETRM Actualizado en el reporte de estados financieros con fecha de 28 de mayo de 2019.

**Índice de Capitalización Ajustado: (Capital Contable - Cargos Diferidos) / Activos Netos a Largo Plazo

** FLZ = Plus Operativo por Resultados - Estimación Provisoria - Depreciación y Amortización + Dotaciones con Instrumentos Derivados + Otros Cuentas por Cobrar - Anticipo + Distribuciones + Cuentas por Pagar



Credit
Rating
Agency

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- Niveles sólidos de solvencia de la Empresa, al contar con un índice de capitalización ajustado, razón de apalancamiento y de cartera vigente a deuda neta de 19.0%, 3.0x y 1.1x al 3T16, niveles similares al de nuestras expectativas en un escenario base de 18.4%, 3.0x y 1.1x y; 22.9%, 2.6x y 1.3x al 3T15. La Empresa pasó de generar utilidades netas acumuladas 12m de P\$1,345m al 3T15 a P\$1,741m al 3T16 y P\$1,547m en un escenario base, lo que ayudó a soportar el acelerado crecimiento de cartera.
- Constante generación de flujo libre a través de las operaciones de Crédito Real contando con P\$2,565.2m al 3T16 (vs. P\$1,386.2m al 3T15). Esto beneficia a CREAL para el pago de sus obligaciones en caso de una situación adversa.
- Elevados niveles de rentabilidad a pesar del decremento, contando con un ROA y ROE Promedio de 5.8% y 23.1% al 3T16, superando nuestras expectativas de un escenario base de 5.3% y 21.0% (vs. 6.5% y 23.7% al 3T15). Esto se debe a que las adquisiciones no ha madurado y han presionado la rentabilidad ya que no se han registrado los Ingresos 12m por lo que se esperaba un incremento en ambas métricas a finales de 2017 y continúe dicha tendencia hasta 2018.
- Sana calidad de cartera a pesar del ligero deterioro, cerrando con un índice de morosidad e índice de morosidad ajustado de 2.5% y 4.9% al 3T16 (vs. 2.0% y 3.7% al 3T15). La calidad de la cartera sufrió un ligero deterioro, principalmente por el crecimiento orgánico e inorgánico de la Empresa al igual que por la cartera vía nómina, principalmente. HR Ratings espera que ambas métricas muestren un incremento periodo a periodo debido a la calidad de la cartera de Instacredit la cual cuenta con índices de morosidad superiores sin embargo, la calidad de la cartera total se mantendría en niveles bajos.
- Agresivo plan de crecimiento orgánico e inorgánico lo que pudiera impactar la situación financiera de Crédito Real. La Empresa mantiene un fuerte reto hacia adelante para llevar a cabo las diversas consolidaciones de sus adquisiciones, y empieza a mostrar áreas de oportunidad dentro de los buckets de morosidad por retrasos de cartera.
- Posibilidad de revocación por parte de los acreditados sobre el formato de retención de pago vía nómina. Dicha situación podría elevar significativamente los gastos de cobranza. No obstante, cabe mencionar que la cartera de consumo vía nómina se ha ido pulverizando periodo a periodo mitigando dicho riesgo.

Situación Financiera

Al analizar la evolución de la cartera total de la Empresa durante el último periodo se puede observar una continua tendencia de crecimiento. Esto como resultado de la consolidación de operaciones con Instacredit como de AFS, provocando el incremento inorgánico de su cartera, así como por el crecimiento orgánico de sus líneas de negocio. De tal manera que al cierre de septiembre de 2016, la cartera total de CREAL cerró en P\$22,788.5m lo que se traduce en una tasa de crecimiento anual de 39.7% del 4T15 al 3T16 (vs. P\$16,316.8m al 3T15 y tasa anual de crecimiento de 21.7% del 4T14 al 3T15). Adicionalmente, cabe señalar que si no se toma en consideración el crecimiento de cartera proveniente de Instacredit como de AFS, CREAL fue capaz de incrementar su cartera total a un tasa anual de 17.4%, principalmente por el producto de nómina, autos y PyMEs. En cuanto a la calidad de la cartera de CREAL se observa que a pesar de su agresivo crecimiento, esta se ha mantenido en niveles adecuados con bajos índices de morosidad. En línea con lo anterior el índice de morosidad cerró en 2.5% y el índice de morosidad ajustado en 4.9% al 3T16 manteniéndose en rangos observados de 2.0% y 3.7% respectivamente al 3T15. Al 3T16, la cartera vencida de CREAL ascendió a P\$564.6m mostrando un crecimiento anual de 70.4% (vs. P\$331.4m al 2T15). Es importante mencionar que el crecimiento en la cartera vencida de la Empresa proviene principalmente de la consolidación de cartera de Instacredit, cartera que muestra mayor morosidad a la de Crédito Real. Adicionalmente, en los últimos 12m la Empresa llevó a cabo castigos de cartera vencida por P\$494.8m al 3T16 siendo este monto superior al registrado al cierre de 3T15 de P\$205.6m. Esto se puede traducir en una tasa de castigo promedio trimestral de 31.1% del 4T15 al 3T16 (vs. 22.8% del 4T14 al 3T15). A consideración de HR Ratings, a pesar del ligero incremento en el índice de morosidad de Crédito Real, este se mantiene en niveles bajos reflejando buena calidad de la cartera originada.

Debido a las adquisiciones recientes, los gastos de administración mostraron un fuerte incremento anual de 155.3%, al cerrar en P\$2,511.4m del 4T15 al 3T16 (vs. 93.3% tasa de crecimiento anual y P\$983.6m del 4T14 al 3T15). No obstante, estas adquisiciones también tuvieron un efecto positivo en la generación de ingresos totales de la operación, los cuales



Credit
Rating
Agency

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

cerraron en P\$4,846.6m al 3T16 mostrando un incremento del 83.0% con respecto al 3T15. Sin embargo, a pesar del incremento en la generación de ingresos totales de la operación, estos no fueron suficientes para poderlos contrarrestar el aumento en los gastos de administración que presionaron los indicadores de eficiencia. Es así que el índice de eficiencia cerró en niveles de 45.7% al 3T16 el cual anteriormente estaba en 33.1% al 3T15. De igual forma, el Índice de eficiencia operativa mostró un deterioro, sin embargo, en menor medida que el índice de eficiencia debido a la consolidación de activos provenientes de Instacredit y AFS, por lo que dicho indicador pasó de 5.9% al 3T15 a 10.8% al 3T16. Para los siguientes periodos bajo un escenario base, HR Ratings esperaría que ambas métricas mantengan una tendencia decreciente una vez que se terminen de consolidar las adquisiciones recientes y que el Índice de eficiencia alcance niveles similares a los del cierre de 2015 de 35.5% al 4T18.

A pesar del incremento en gastos, se puede observar un crecimiento constante de la utilidad neta acumulada 12 meses del 29.4%, al cerrar en P\$1,740.7m al 3T16 (vs. 14.6% y P\$1,344.8m del 4T14 al 3T15). El incremento observado se debe a la constante colocación de los diferentes productos de la Empresa, aunado a las adquisiciones tanto de Instacredit como de AFS consolidando sus operaciones. No obstante, derivado de que la consolidación de Instacredit se hizo al 1T16 y la de AFS al 4T15, no se lograron registrar los Ingresos 12m, mientras que el activo pasó directamente al Estado de Situación Financiera de la Empresa. Esto llevó a que los Indicadores de rentabilidad, ROA y ROE Promedio, mostraran una reducción al pasar de 6.7% y 24.0% al 2T15 a 5.8% y 23.1% al 3T16. Para los siguientes periodos se espera que conforme Crédito Real empiece a registrar la totalidad de los ingresos y a su vez comienza a realizar economías de escala en sus operaciones, los indicadores de rentabilidad empiecen a mejorar paulatinamente. HR Ratings esperaría que a raíz de la consolidación de las operaciones, los gastos muestren un comportamiento más estable a partir de 2017 ya que durante 2016 se reflejaría la consolidación total de las recientes adquisiciones, que aunado al continuo crecimiento de sus operaciones, la generación de resultados netos se vea favorecida.

En cuanto a la posición de solvencia de la Empresa se observa que aún y con el acelerado crecimiento de sus activos sujetos a riesgos totales, la constante generación de utilidades ha permitido que sus indicadores de solvencia se mantengan en niveles sólidos para el manejo de sus operaciones. Con ello, el Índice de capitalización cerró en niveles de 33.6% al 3T16 (vs. 35.0% al 3T15). Es importante mencionar que, HR Ratings no tomó en consideración los cargos diferidos con los que cuenta la Empresa por lo que sin contar dicho efecto, el índice de capitalización ajustado hubiera cerrado en niveles de 19.0% al 3T16 (vs. 22.9% al 3T15). A pesar de dicho ajuste, el índice de capitalización se encuentra en niveles adecuados. En cuanto a la razón de apalancamiento, se aprecia que esta mostró un ligero incremento a causa de la mayor necesidad de financiamiento externo de sus operaciones. Sin embargo, esta razón se continúa manteniendo en niveles bajos al cerrar en 3.0x al 3T16 (vs. 2.6x al 3T15). Por último, en cuanto a la razón de cartera vigente a deuda neta al cierre de junio cerró en 1.1x manteniéndose en niveles buenos al reflejar la capacidad con la que contaría la Empresa para el cumplimiento de sus obligaciones con costo a través de su cartera vigente (vs. 1.3x al 3T15). Dentro de las proyecciones realizadas bajo un escenario base, no se prevería ninguna inyección de capital derivado a los robustos niveles de solvencia. Sin embargo, si se está contemplando pago de dividendos como se ha observado en periodos anteriores, por lo que a pesar de la constante generación de utilidades netas, el Índice de capitalización mostraría un ligero decremento durante los primeros dos periodos.

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,

Alvaro Rangel
Director General de Operaciones
HR Ratings



Credit
Rating
Agency

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

ANEXOS – Escenario Base

Balance: Crédito Real (millones de pesos)	Anual								
	Escenario Base	2013	2014	2015	2016P*	2017P	2018P	9M16	9M15
ACTIVO		15,100.0	19,915.4	25,995.5	35,733.1	45,805.2	55,832.9	23,397.5	36,330.3
Disponibilidades y Valores		1,003.2	2,255.2	2,776.9	3,171.9	3,341.9	3,300.3	2,643.3	5,232.7
Disponibilidades		126.9	53.8	120.8	648.4	711.1	588.8	428.6	524.3
Inversiones en Valores		646.2	1,251.2	543.3	622.1	729.6	810.1	276.5	3,204.0
Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados		230.1	950.3	2,112.8	1,901.4	1,901.4	1,901.4	1,938.3	1,604.4
Total Cartera de Crédito Neto		10,220.3	13,384.7	17,124.1	24,079.9	33,460.6	42,175.5	15,867.2	21,985.5
Cartera de Crédito Total		10,423.5	13,804.9	17,609.6	25,132.0	35,039.5	44,345.0	16,316.8	22,788.6
Cartera de Crédito Vigente		10,263.6	13,544.3	17,188.9	24,430.6	34,016.6	42,881.7	15,985.4	22,223.8
Créditos por Nómina		8,035.0	10,498.5	12,629.2	15,471.9	18,877.9	22,084.5	12,298.6	13,965.3
Créditos PyME y Autos**		2,022.0	2,755.8	4,254.9	8,634.2	14,788.5	20,419.4	3,425.1	7,930.0
Créditos por Creditequipos		206.7	290.0	304.8	324.6	350.2	377.9	261.8	328.5
Cartera de Crédito Vencida		159.9	260.6	420.7	701.4	1,022.8	1,463.3	331.4	564.6
Créditos Vencidos Nómina		130.6	203.2	323.8	456.8	636.8	858.8	230.1	340.1
Créditos Vencidos PyME y Autos**		28.2	56.5	96.9	244.1	384.5	601.7	101.1	224.6
Créditos Vencidos Creditequipos		1.0	0.9	0.0	0.5	1.5	2.7	0.1	0.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios		-203.2	-420.1	-485.5	-1,052.1	-1,578.8	-2,169.4	-449.6	-802.9
Otros Activos		3,876.5	4,275.5	6,094.4	8,481.2	9,002.6	9,557.1	4,887.1	9,112.0
Otras Cuentas por Cobrar ¹		2,390.4	1,156.2	2,258.9	3,152.1	3,309.7	3,475.2	1,765.3	3,941.2
Inmuebles, Mobiliario y Equipo		22.9	85.5	149.1	334.4	396.4	456.4	118.5	257.1
Inversiones Permanentes en Acciones		786.0	859.0	835.6	929.4	1,027.8	1,143.4	812.4	907.4
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados y Otros ²		677.2	2,174.8	2,860.8	4,065.3	4,268.6	4,482.0	2,190.8	3,890.3
PASIVO		10,747.1	14,558.3	19,283.0	27,058.8	34,765.4	40,699.6	17,065.9	27,373.5
Títulos de Crédito Emitidos		5,871.3	9,132.9	10,944.9	11,233.3	11,363.3	11,521.2	10,165.1	17,920.9
Préstamos Bancarios y de Otros Organismos		4,080.9	4,261.0	6,498.9	13,411.0	20,256.2	25,064.7	6,226.5	7,093.0
Acreed. Diver., Otras Cuentas por Pagar y Partes Rel. ³		327.0	346.3	642.1	743.4	836.7	923.6	629.2	804.8
Impuestos por Pagar		14.6	51.9	100.5	143.7	187.7	241.7	30.6	154.7
Otros Pasivos ⁴		453.3	766.1	1,096.5	1,527.4	2,121.5	2,948.2	1,014.4	1,400.1
CAPITAL CONTABLE		4,352.9	5,357.2	6,712.5	8,674.3	11,039.8	14,333.3	6,331.6	8,956.8
Capital Contribuido		2,016.2	2,134.7	2,108.1	2,113.8	2,113.8	2,113.8	2,109.2	2,114.4
Capital Ganado		2,336.8	3,222.6	4,604.4	6,560.5	8,926.0	12,219.6	4,222.5	6,842.4
Resultados de Ejerc. Anteriores, Reservas y Otros		1,326.1	1,977.7	3,035.2	4,288.5	5,831.0	8,259.8	3,059.3	4,316.4
Reservas de Capital		0.0	0.0	0.0	136.8	136.8	136.8	132.0	132.0
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios		7.0	5.6	92.0	74.8	74.8	74.8	21.8	391.9
Resultado Neto del Ejercicio		1,003.6	1,224.8	1,371.4	1,555.8	2,444.1	3,388.7	999.4	1,368.7
Interés Minoritario		0.0	14.5	105.8	504.5	439.3	359.5	9.9	633.4
Deuda Neta con Costo		8,949.8	11,138.7	14,666.9	21,472.3	28,277.5	33,285.7	12,748.3	19,781.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual suministrada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T16 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

**Créditos PyME y Autos: También se consideran los créditos de Consumo e Inmobiliario.

1.- Otras Cuentas por Cobrar: Otras Cuentas por Cobrar a Distribuidores + IVA por Recuperar + Otros Deudores + ISR por Recuperar.

2.- Cargos Diferidos, Pagos Anticipados y Otros: Crédito Mercantil + Activos Intangibles + Depósitos en Garantía.

3.- Acreed. Diver., Otras Cuentas por Pagar y Partes Rel.: Provisiones para Obligaciones Diversas + Pasivos por Obligaciones Laborales al Retiro + ISR por Pagar + Otras Cuentas por Pagar a Distribuidores + IVA por Pagar + Otros.

4.- Otros Pasivos: Impuestos y PTU Diferidos.



Credit
Rating
Agency

CREAL
Programa Dual de CEBURS de CP

Edo. De Resultados: Crédito Real (millones de pesos)	Anual						Acumulado	
	2013	2014	2015	2016P*	2017P	2018P	9M16	9M16
Escenario Base								
Ingresos por Intereses	2,724.5	3,327.1	4,264.2	6,172.0	8,518.6	11,333.3	3,018.9	5,119.0
Gastos por Intereses y Otros Financieros	723.1	882.3	952.3	1,531.8	2,083.2	2,691.8	700.2	1,316.6
Margen Financiero	2,001.4	2,444.8	3,311.9	4,640.3	6,435.4	8,641.4	2,318.7	3,802.5
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	404.5	264.6	345.6	588.7	1,063.9	1,355.2	235.1	541.5
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	1,596.9	2,180.3	2,966.3	4,051.5	5,371.5	7,286.2	2,083.6	3,261.0
Otros Ingresos / Egresos de la Operación ¹	10.1	23.7	36.2	207.2	269.6	342.2	21.1	710.6
Comisiones y Tarifas Pagadas	69.7	99.0	142.2	186.1	223.3	301.5	114.3	297.1
Resultado por Intermediación	0.0	0.0	0.0	8.0	8.0	8.0	0.0	302.2
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	1,537.3	2,105.0	2,860.4	4,080.6	5,445.8	7,334.9	1,990.4	3,976.7
Gastos de Administración	484.1	629.6	1,138.1	2,101.3	2,438.1	3,045.1	742.2	2,115.5
Utilidad de Operación	1,053.3	1,475.4	1,722.3	1,979.3	3,007.7	4,289.8	1,248.2	1,861.2
Part. En el Res. De Sub. y Asociadas	191.9	98.6	72.5	84.2	98.5	116.6	50.1	92.3
Resultado antes de ISR y PTU	1,245.2	1,574.0	1,794.8	2,276.5	3,319.2	4,618.4	1,298.4	1,953.5
ISR y PTU Causado	-0.0	20.1	85.9	129.6	215.7	323.3	50.2	147.4
ISR y PTU Diferidos	241.6	314.7	335.7	536.2	594.1	826.7	248.7	344.7
Resultado Neto Consolidado	1,083.6	1,239.3	1,373.2	1,610.7	2,509.3	3,468.4	999.4	1,461.4
Interés Minoritario	0.0	-14.5	-1.9	-54.8	-65.2	-79.8	-0.0	-92.7
Resultado Neto	1,083.6	1,224.8	1,371.4	1,555.8	2,444.1	3,388.7	999.4	1,368.7

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T16 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

¹ - Otros Ingresos / Egresos de la Operación: Otros Ingresos por Servicios de Administración + Venta de Adjudicados + Otros Gastos + Comisiones de Resuelve tu Deuda.

Métricas Financieras	2013	2014	2015	2016P	2017P	2018P	9M16	9M16
Índice de Morosidad	1.5%	1.9%	2.4%	2.8%	2.9%	3.3%	2.0%	2.5%
Índice de Morosidad Ajustado	4.7%	3.1%	3.9%	3.9%	4.4%	4.9%	3.7%	4.9%
Índice de Cobertura	1.3	1.6	1.2	1.5	1.5	1.5	1.4	1.4
MIN Ajustado	17.7%	15.8%	16.7%	16.2%	16.2%	17.0%	16.7%	17.8%
Índice de Eficiencia	24.9%	26.6%	35.5%	45.0%	37.5%	35.0%	33.1%	45.7%
Índice de Eficiencia Operativa	6.4%	4.6%	6.4%	8.4%	7.4%	7.1%	5.9%	10.8%
ROA Promedio	7.9%	7.1%	6.1%	4.9%	6.0%	6.8%	6.5%	5.8%
ROE Promedio	25.1%	25.3%	22.8%	19.9%	24.9%	26.0%	23.7%	23.1%
Índice de Capitalización	39.2%	34.4%	33.9%	32.6%	30.6%	31.8%	35.0%	33.6%
Índice de Capitalización**	39.2%	20.4%	19.5%	17.3%	18.7%	21.9%	22.9%	19.0%
Razón de Apalancamiento	2.2	2.6	2.7	3.1	3.1	3.0	2.6	3.0
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.1	1.2	1.2	1.1	1.2	1.3	1.3	1.1
Tasa Activa	30.2%	24.2%	24.0%	24.7%	25.7%	26.4%	24.2%	27.3%
Tasa Pasiva	9.0%	7.7%	6.4%	7.0%	7.6%	7.9%	6.8%	7.7%
Spread de Tasas	21.2%	16.4%	17.6%	17.8%	18.3%	18.5%	17.4%	19.6%
Flujo Libre de Efectivo	1,198.9	2,773.9	1,346.5	2,934.0	2,854.1	3,995.6	1,386.2	2,565.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T16 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

**Índice de Capitalización Ajustado: (Capital Contable - Cargos Diferidos) / Activos Sujetos a Riesgo.



Credit
Rating
Agency

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

Escenario Base	Anual						Acumulado	
	2013	2014	2015	2016P*	2017P	2018P	9M15	9M16
Flujo de Efectivo: Crédito Real (millones de pesos)								
Resultado Neto	1,003.6	1,224.8	1,371.4	1,555.8	2,444.1	3,388.7	999.4	1,368.7
Depreciación y Amortización	7.4	10.1	16.9	16.7	18.0	20.0	6.4	31.5
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	404.5	264.5	345.6	588.7	1,063.9	1,355.2	235.1	541.5
Provisiones	77.1	66.7	83.4	137.9	0.0	0.0	65.8	46.3
Impuestos Sobre la Renta Diferidos	241.6	314.7	425.6	546.6	594.1	826.7	298.9	492.1
Otros Cargos	0.0	44.0	-129.6	7.6	-65.2	-79.8	72.2	750.3
Perdidas Aplicadas Virtuales o de Actividades de Inversión	730.6	700.0	740.9	1,297.6	1,610.8	2,122.1	678.4	1,861.7
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas	-191.9	-98.6	-72.5	-84.2	-98.5	-115.6	-50.1	-92.3
Partidas Relacionadas a Activ. de Financiamiento	-191.9	-88.6	-72.5	-84.2	-98.5	-115.6	-50.1	-92.3
Efectivo Generado por Resultados	1,542.3	1,826.2	2,039.7	2,769.3	3,956.4	5,395.2	1,627.7	3,138.1
Aumento (Disminución) de Cartera de Crédito	-4,033.5	-3,429.0	-4,085.0	-8,471.2	-10,444.6	-10,070.1	-2,717.5	-5,402.9
Aumento (Disminución) en Cuentas por Cobrar	36.8	1,167.5	-676.0	693.0	-157.6	-165.5	0.0	0.0
Aumento (Disminución) en Otras Cuentas por Pagar	31.8	54.8	344.4	177.1	137.2	141.0	0.0	0.0
Aumento (Disminución) en Operaciones con Instrumentos Derivados	-10.9	-721.6	-1,162.6	229.5	0.0	0.0	-971.9	798.6
Aumento (Disminución) en Inversiones Valores	-299.4	-605.0	707.9	-78.9	-107.3	-80.6	974.7	-2,660.7
Aumento (Disminución) en Otros Valores y Activos Diferidos	-250.2	-1,497.6	-1,102.7	-2,095.5	-203.3	-213.4	-480.0	-2,855.8
Flujo Generado por la Operación*	-4,525.4	-5,031.0	-5,974.0	-9,645.0	-10,775.6	-10,388.6	-3,194.6	-10,120.7
Flujo Neto Generado por Actividades de Operación	-2,983.2	-3,204.8	-3,934.3	-6,876.7	-6,819.2	-4,993.4	-1,566.9	-6,982.6
Inversión en Acciones Permanentes	158.4	-101.4	-26.8	-0.0	0.0	0.0	-16.7	-50.8
Adquisición de Activo Fijo	-13.5	-72.7	-63.6	-194.6	-80.0	-80.0	-39.4	-139.4
Flujo Generado por Actividades de Inversión	144.9	-174.1	-90.5	214.4	-80.0	-80.0	56.1	-190.2
Efectivo Excedente antes de Actividades de Financiamiento	-2,838.3	-3,378.9	-4,024.7	-6,662.3	-6,899.2	-5,073.4	-1,623.0	-7,172.9
Financiamiento Bancario	3,076.9	3,452.2	4,049.9	12,742.7	16,205.0	20,740.0	1,997.7	7,570.1
Financiamiento Bursátil	0.0	0.0	0.0	-5,807.4	-9,359.8	-15,931.5	0.0	0.0
Amortización Bancaria	0.0	0.0	0.0	2,700.0	2,200.0	6,050.0	0.0	0.0
Amortización Bursátil	0.0	0.0	0.0	-2,434.9	-2,070.0	-4,892.0	0.0	0.0
Pago de Dividendos	-195.9	-168.7	-10.1	-11.6	-13.3	-15.3	0.0	0.0
Emisión de Acciones, Neto	0.0	89.0	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Constitución de Reservas	0.0	-193.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cobro de Dividendos	0.0	127.0	61.9	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3
Flujo Generado por Actividades de Financiamiento	2,888.0	3,305.7	4,091.8	7,189.8	6,961.9	4,951.2	1,997.7	7,576.3
Cambio en Efectivo	41.7	-73.2	67.1	527.6	62.7	-122.3	374.7	403.5
Disponibilidades al Principio del Periodo	85.2	126.9	53.8	120.8	648.4	711.1	53.8	120.8
Disponibilidades al Final del Periodo	126.9	53.8	120.8	648.4	711.1	588.8	428.6	524.3
Flujo Libre de Efectivo**	1,198.9	2,773.9	1,346.5	2,934.0	2,854.1	3,995.5	1,386.2	2,565.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T16 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

** FLE = Flujo Generado por Resultados - Estimación Preventiva - Depreciación y

Flujo Libre de Efectivo (FLE)	2013	2014	2015	2016P*	2017P	2018P	9M15	9M16
Efectivo Generado por Resultados	1,542.3	1,826.2	2,039.7	2,769.3	3,956.4	5,395.2	1,627.7	3,138.1
-Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	404.5	264.5	345.6	588.7	1,063.9	1,355.2	235.1	541.5
-Depreciación y Amortización	7.4	10.1	15.9	16.7	18.0	20.0	6.4	31.5
+Otras Cuentas por Cobrar	36.8	1,167.5	-676.0	693.0	-157.6	-165.5	0.0	0.0
+Otras Cuentas por Pagar	31.8	54.8	344.4	177.1	137.2	141.0	0.0	0.0
Flujo Libre de Efectivo	1,198.9	2,773.9	1,346.5	2,934.0	2,854.1	3,995.5	1,386.2	2,565.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T16 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

** FLE = Flujo Generado por Resultados - Estimación Preventiva - Depreciación y Amortización + Operaciones con Instrumentos Derivados + Otras Cuentas por Cobrar + Cuentas por Pagar.

1.- Promedio de los últimos tres años debido a la volatilidad mostrada en la cuenta como resultado en el cambio del reconocimiento de los ingresos así como de la adquisición de Crédito Maestro.



Credit
Rating
Agency

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

ANEXOS – Escenario Estrés

Balance: Crédito Real (millones de pesos)		Anual					9M15	9M16	
Escenario Estrés		2013	2014	2015	2016P*	2017P	2018P		
ACTIVO		15,100.0	19,915.4	25,995.5	32,161.9	38,869.1	45,102.2	23,397.5	36,330.3
Disponibilidades y Valores		1,003.2	2,255.2	2,776.9	2,755.2	3,070.1	3,378.1	2,643.3	5,232.7
Disponibilidades		126.9	53.8	120.8	346.9	548.0	698.2	428.5	524.3
Inversiones en Valores		646.2	1,251.2	543.3	506.9	620.8	778.5	276.5	3,204.0
Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados		230.1	950.3	2,112.8	1,901.4	1,901.4	1,901.4	1,938.3	1,504.4
Total Cartera de Crédito Neto		10,220.3	13,384.7	17,124.1	21,018.6	26,707.2	31,894.6	15,867.2	21,965.5
Cartera de Crédito Total		10,423.6	13,804.9	17,609.6	23,777.2	29,253.1	34,572.0	16,316.8	22,788.5
Cartera de Crédito Vigente		10,263.6	13,544.3	17,189.9	21,276.1	26,848.2	32,351.4	15,985.4	22,223.8
Créditos por Nómina		8,035.0	10,498.5	12,629.2	13,727.2	15,935.7	18,642.6	12,298.6	13,985.3
Créditos PyME y Autos**		2,022.0	2,755.8	4,254.9	7,247.4	10,610.9	13,396.0	3,425.1	7,930.0
Créditos por Crediequipos		206.7	290.0	304.8	301.5	301.5	312.8	261.8	328.5
Cartera de Crédito Vencida		159.9	260.6	420.7	2,501.1	2,404.9	2,220.7	331.4	564.6
Créditos Vencidos Nómina		130.6	203.2	323.8	1,460.8	1,118.4	952.9	230.1	340.1
Créditos Vencidos PyME y Autos**		28.2	56.5	96.9	1,021.6	1,255.8	1,226.1	101.1	224.6
Créditos Vencidos Crediequipos		1.0	0.9	0.0	18.6	30.7	31.7	0.1	0.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios		-203.2	-420.1	-485.5	-2,758.6	-2,545.8	-2,677.5	-449.6	-802.9
Otros Activos		3,876.5	4,275.5	6,094.4	8,388.1	9,091.7	9,829.5	4,887.1	9,112.0
Otras Cuentas por Cobrar ¹		2,390.4	1,156.2	2,258.9	3,093.0	3,218.5	3,349.2	1,765.3	3,941.2
Inmuebles, Mobiliario y Equipo		22.9	85.6	149.1	349.1	537.0	723.0	118.5	257.1
Inversiones Permanentes en Acciones		786.0	859.0	835.6	837.4	888.8	943.3	812.4	907.4
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados y Otros ²		677.2	2,174.8	2,858.8	4,108.7	4,447.4	4,814.0	2,190.8	3,890.3
PASIVO		10,747.1	14,558.3	19,283.8	25,606.8	31,675.1	37,268.0	17,065.9	27,373.5
Títulos de Crédito Emitidos		5,871.3	9,132.9	10,944.9	11,233.3	11,433.3	11,021.2	10,165.1	17,920.9
Préstamos Bancarios y de Otros Organismos		4,080.9	4,261.0	6,498.9	12,461.0	17,940.0	21,981.4	5,226.5	7,093.0
Acreed. Diver., Otras Cuentas por Pagar y Partes Rel. ³		327.0	346.3	642.1	765.5	861.6	969.7	629.2	804.8
Impuestos por Pagar		14.6	51.9	100.5	157.8	449.1	1,346.9	30.6	154.7
Otros Pasivos ⁴		453.3	766.1	1,096.5	991.2	991.2	1,146.7	1,014.4	1,400.1
CAPITAL CONTABLE		4,352.9	5,357.2	6,712.5	6,553.1	7,193.9	7,834.2	6,331.6	8,956.8
Capital Contribuido		2,016.2	2,134.7	2,188.1	2,113.8	2,113.8	2,113.8	2,189.2	2,114.4
Capital Ganado		2,336.8	3,222.6	4,604.4	4,439.3	5,080.2	5,720.4	4,222.5	6,842.4
Resultados de Ejerc. Anteriores, Reservas y Otros		1,326.1	1,977.7	3,035.2	4,300.1	3,678.7	4,319.5	3,059.3	4,316.4
Reservas de Capital		0.0	0.0	0.0	136.8	136.8	136.8	132.0	132.0
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios		7.0	5.6	92.0	74.8	74.8	74.8	21.8	391.9
Resultado Neto del Ejercicio		1,003.6	1,224.8	1,371.4	-621.4	640.9	648.4	999.4	1,368.7
Deuda Neta con Costo		8,949.8	11,138.7	14,666.9	20,939.1	26,383.1	30,424.6	12,748.3	19,781.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited preparada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T16 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

**Créditos PyME y Autos: También se consideran los créditos de Consumo e Inascredit.

1.- Otras Cuentas por Cobrar: Otras Cuentas por Cobrar a Distribuidores + IVA por Recuperar + Otras Deudoras + ISR por Recuperar.

2.- Cargos Diferidos, Pagos Anticipados y Otros: Crédito Mercantil + Activos Intangibles + Depósitos en Garantía.

3.- Acreed. Diver., Otras Cuentas por Pagar y Partes Rel.: Provisiones para Obligaciones Diversas + Pasivos por Obligaciones Laborales al Retiro + ISR por Pagar + Otras Cuentas por Pagar a Distribuidores + IVA por Pagar + Otros.

4.- Otros Pasivos: Impuestos y PTU Diferidos.



Credit
Rating
Agency

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

Edo. De Resultados: Crédito Real (millones de pesos)	Anual						Acumulado	
	2013	2014	2015	2016P*	2017P	2018P	9M15	9M16
Escenario Estrés								
Ingresos por intereses	2,724.5	3,327.1	4,264.2	5,712.8	6,963.8	8,553.3	3,018.9	5,119.0
Gastos por intereses y Otros Financieros	723.1	882.3	952.3	1,523.0	1,969.9	2,496.3	700.2	1,316.6
Margen Financiero	2,081.4	2,444.8	3,311.9	4,189.8	4,993.9	6,057.1	2,318.7	3,802.5
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	404.5	264.5	345.6	2,606.8	1,265.6	1,457.7	235.1	541.5
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	1,596.9	2,180.3	2,966.3	1,583.0	3,728.3	4,599.3	2,083.6	3,261.8
Otros Ingresos / Egresos de la Operación ¹	10.1	23.7	36.2	163.7	184.3	200.1	21.1	710.6
Comisiones y Tarifas Pagadas	69.7	99.0	142.2	199.4	214.3	216.9	114.3	297.1
Resultado por Intermediación	0.0	0.0	0.0	8.0	8.0	8.0	0.0	302.2
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	1,537.3	2,105.0	2,860.4	1,555.3	3,706.3	4,590.5	1,990.4	3,976.7
Gastos de Administración	484.1	629.6	1,138.1	2,371.6	3,329.8	3,994.2	742.2	2,115.5
Utilidad de Operación	1,053.3	1,475.4	1,722.3	-816.3	376.5	596.3	1,248.2	1,861.2
Part. En el Res. De Sub. y Asociadas	191.9	98.6	72.5	-7.8	51.4	54.5	50.1	92.3
Resultado antes de ISR y PTU	1,245.2	1,574.0	1,794.8	-611.1	640.9	650.9	1,298.4	1,953.5
ISR y PTU Causado	-0.0	20.1	85.9	0.0	0.0	51.8	50.2	147.4
ISR y PTU Difendos	241.6	314.7	335.7	0.0	0.0	155.5	248.7	344.7
Resultado Neto Consolidado	1,003.6	1,239.3	1,373.2	-611.1	640.9	656.5	999.4	1,461.4
Interés Minoritario	0.0	-14.5	-1.9	-10.3	0.0	-8.1	-0.0	-92.7
Resultado Neto	1,003.6	1,224.8	1,371.4	-621.4	640.9	648.4	999.4	1,368.7

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T16 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

1.- Otros Ingresos / Egresos de la Operación: Otros Ingresos por Servicios de Administración + Venía de Adjudicadas + Otros Gastos + Comisiones de Resuelve tu Deuda.

Métricas Financieras	2013	2014	2015	2016P*	2017P	2018P	9M15	9M16
Índice de Morosidad	1.5%	1.9%	2.4%	10.5%	8.2%	6.4%	2.0%	2.5%
Índice de Morosidad Ajustado	4.7%	3.1%	3.9%	12.7%	12.6%	9.9%	3.7%	4.9%
Índice de Cobertura	1.3	1.6	1.2	1.1	1.1	1.2	1.4	1.4
MBN Ajustado	17.7%	15.8%	16.7%	6.5%	12.7%	13.1%	16.7%	17.8%
Índice de Eficiencia	24.9%	26.6%	35.6%	67.0%	67.0%	66.0%	33.1%	45.7%
Índice de Eficiencia Operativa	6.4%	4.6%	6.4%	9.8%	11.4%	11.4%	6.9%	10.8%
ROA Promedio	7.9%	7.1%	6.1%	-2.0%	1.8%	1.6%	6.5%	6.8%
ROE Promedio	25.1%	25.3%	22.8%	-8.8%	9.2%	8.7%	23.7%	23.1%
Índice de Capitalización	39.2%	34.4%	33.9%	28.0%	24.6%	22.7%	35.0%	33.6%
Índice de Capitalización Ajustado**	39.2%	20.4%	19.5%	10.4%	9.4%	8.7%	22.9%	19.0%
Razón de Apalancamiento	2.2	2.6	2.7	3.3	4.1	4.6	2.6	3.0
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.1	1.2	1.2	1.0	1.0	1.1	1.3	1.1
Tasa Activa	38.2%	24.2%	24.0%	23.5%	23.8%	24.4%	24.2%	27.3%
Tasa Pasiva	9.0%	7.7%	6.4%	7.0%	7.5%	7.9%	6.8%	7.7%
Spread de Tasas	21.2%	16.4%	17.6%	16.5%	16.3%	16.5%	17.4%	19.6%
Flujo Libre de Efectivo	1,198.9	2,773.9	1,346.5	452.3	851.2	1,618.4	1,386.2	2,565.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T16 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

**Índice de Capitalización Ajustado: (Capital Contable - Cargos Difendos) / Activos Sujetos a Riesgo.



Credit
Rating
Agency

CREAL
Programa Dual de CEBURS de CP

Flujo de Efectivo: Crédito Real (millones de pesos)	Anual						Acumulado	
	2013	2014	2015	2016P ¹	2017P	2018P	9M15	9M16
Escenario Estrés								
Resultado Neto	1,003.6	1,224.8	1,371.4	-621.4	640.9	648.4	999.4	1,368.7
Depreciación y Amortización	7.4	10.1	15.9	16.7	18.0	20.0	6.4	31.5
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	404.5	264.5	345.6	2,606.8	1,266.6	1,457.7	235.1	541.5
Provisiones	77.1	66.7	83.4	137.9	0.0	0.0	65.8	46.3
Impuestos Sobre la Renta Diferidos	241.6	314.7	425.6	10.6	0.0	155.6	298.9	492.1
Otros Cargos	0.0	44.0	-129.6	52.1	0.0	-8.1	72.2	750.3
Perdidas Aplicadas Virtuales o de Actividades de Inversión	730.6	700.0	740.9	2,824.0	1,283.6	1,625.1	678.4	1,861.7
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas	-191.9	-98.6	-72.5	7.8	-51.4	-54.5	-50.1	-92.3
Partidas Relacionadas a Activ. de Financiamiento	-191.9	-98.6	-72.5	7.8	-51.4	-54.5	-50.1	-92.3
Efectivo Generado por Resultados	1,542.3	1,826.2	2,039.7	2,210.4	1,873.0	2,218.9	1,627.7	3,138.1
Aumento (Disminución) de Cartera de Crédito	-4,033.5	-3,429.0	-4,065.0	-7,428.0	-6,954.2	-6,645.1	-2,717.5	-5,402.9
Aumento (Disminución) en Cuentas por Cobrar	36.8	1,167.5	-676.0	652.1	-125.6	-130.7	0.0	0.0
Aumento (Disminución) en Otras Cuentas por Pagar	31.8	54.8	344.4	213.3	387.3	1,007.9	0.0	0.0
Aumento (Disminución) en Operaciones con Instrumentos Derivados	-10.9	-721.6	-1,162.6	229.5	0.0	0.0	-971.9	798.6
Aumento (Disminución) en Inversiones Valóres	-299.4	-605.0	707.9	36.3	-113.6 ¹	-157.8	974.7	-2,660.7
Aumento (Disminución) en Otros Valores y Activos Diferidos	-250.2	-1,497.6	-1,102.7	-2,138.9	-338.7	-366.6	-480.0	-2,855.8
Flujo Generado por la Operación	-4,525.4	-5,031.0	-5,974.0	-8,435.6	-7,145.0	-6,292.2	-3,194.6	-10,120.7
Flujo Neto Generado por Actividades de Operación	2,983.2	-3,204.8	-3,934.3	-6,225.2	-5,272.0	-4,073.3	-1,566.9	-6,982.6
Inversión en Acciones Permanentes	158.4	-101.4	-26.8	0.0	-0.0	-0.0	-16.7	-50.8
Adquisición de Activo Fijo	-13.5	-72.7	-63.6	-209.2	-205.9	-205.9	-39.4	-139.4
Flujo Generado por Actividades de Inversión	144.9	-174.1	-90.5	199.8	-205.9	-205.9	-56.1	-190.2
Efectivo Excedente antes de Actividades de Financiamiento	-2,836.3	-3,378.9	-4,024.7	-6,025.4	-5,477.9	-4,279.2	-1,623.0	-7,172.9
Financiamiento Bancario	3,076.9	3,452.2	4,049.9	11,742.7	14,050.0	18,440.0	1,997.7	7,570.1
Financiamiento Bursátil	0.0	0.0	0.0	-5,757.4	-8,571.0	-14,398.5	0.0	0.0
Amortización Bancaria	0.0	0.0	0.0	2,700.0	2,900.0	7,300.0	0.0	0.0
Amortización Bursátil	0.0	0.0	0.0	-2,434.9	-2,700.0	-6,912.0	0.0	0.0
Pago de Dividendos	-196.9	-168.7	-10.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Emisión de Acciones, Neto	0.0	89.0	0.0	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Constitución de Reservas	0.0	-193.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cobro de Dividendos	0.0	127.0	51.9	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3
Flujo Generado por Actividades de Financiamiento	2,880.8	3,385.7	4,091.8	6,251.4	5,679.0	4,429.4	1,997.7	7,576.3
Cambio en Efectivo	41.7	-73.2	67.1	226.0	201.1	150.2	374.7	403.5
Disponibilidades al Principio del Periodo	85.2	126.9	53.8	120.8	346.9	548.0	53.8	120.8
Disponibilidades al Final del Periodo	126.9	53.8	120.8	346.9	548.0	698.2	428.6	524.3
Flujo Libre de Efectivo**	1,198.9	2,773.9	1,346.5	452.3	851.2	1,618.4	1,386.2	2,565.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual suministrada por Debité Touche Tombeaux Limited proporcionada por la Empresa.

¹ Proyecciones realizadas a partir del 27/18 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

** FLE = Flujo Generado por Resultados - Estimación Preventiva - Depreciación y Amortización + Operaciones con Instrumentos Derivados + Otras Cuentas por Cobrar - Anticipo a Distribuidores + Cuentas por Pagar

Flujo Libre de Efectivo (FLE)	2013	2014	2015	2016P ¹	2017P	2018P	9M15	9M16
Efectivo Generado por Resultados	1,542.3	1,826.2	2,039.7	2,210.4	1,873.0	2,218.9	1,627.7	3,138.1
-Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	404.5	264.5	345.6	2,606.8	1,266.6	1,457.7	235.1	541.5
-Depreciación y Amortización	7.4	10.1	15.9	16.7	18.0	20.0	6.4	31.5
+Otras Cuentas por Cobrar	36.8	1,167.5	-676.0	652.1	-125.6	-130.7	0.0	0.0
+Otras Cuentas por Pagar	31.8	54.8	344.4	213.3	387.3	1,007.9	0.0	0.0
Flujo Libre de Efectivo	1,198.9	2,773.9	1,346.5	452.3	851.2	1,618.4	1,386.2	2,565.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual suministrada por Debité Touche Tombeaux Limited proporcionada por la Empresa.

¹ Proyecciones realizadas a partir del 27/18 incluidas en el reporte de revisión anual con fecha de 25 de mayo de 2016.

** FLE = Flujo Generado por Resultados - Estimación Preventiva - Depreciación y Amortización + Operaciones con Instrumentos Derivados + Otras Cuentas por Cobrar + Cuentas por Pagar.

1.- Precedido de los últimos tres años debido a la volatilidad mostrada en la cuenta como resultado de el cambio del reconocimiento de los ingresos así como de la adquisición de Crédito Maestro.



Credit
Rating
Agency

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

Glosario

Cartera Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticios / Cartera Vencida.

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Capitalización Ajustado. (Capital Contable – Cargos Diferidos) / Activos sujetos a Riesgo Totales

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

FLE. Resultado Neto + Estimación Preventiva – Castigos + Depreciación y Amortización + Operaciones con Instrumentos Derivados + Otras Cuentas por Cobrar + Cuentas por Pagar.



Credit
Rating
Agency

CREAL
Programa Dual de CEBURS de CP

HR Ratings Alta Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3133
alberto.ramos@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habelca +52 55 1500 3130
anibal.habelca@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Dirección General de Operaciones

Álvaro Rangel +52 55 8647 3835
alvaro.rangel@hrratings.com

Finanzas Públicas / Infraestructura

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval +52 55 1253 6548
fernando.sandoval@hrratings.com

Roberto Ballinaez

+52 55 1500 3143
roberto.ballinaez@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Quintero +52 55 1500 3148
luis.quintero@hrratings.com

Metodologías

Karla Rivas +52 55 1500 0762
karla.rivas@hrratings.com

José Luis Cano

+52 55 1500 0763
jose Luis.cano@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgo

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Laura Mariscal +52 55 1500 0761
laura.mariscal@hrratings.com

Rafael Colado

+52 55 1500 3817
rafael.colado@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1600 3134
francisco.valle@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

Contactos

Miguel Báez
Analista, HR Ratings
E-mail: miguel.baez@hrratings.com

Angel Garcia
Asociado, HR Ratings
E-mail: angel.garcia@hrratings.com

Fernando Sandoval
Director de Instituciones Financieras / ABS, HR Ratings
E-mail: fernando.sandoval@hrratings.com

Álvaro Rangel
Director General de Operaciones, HR Ratings
E-mail: alvaro.rangel@hrratings.com

C+ (52-55) 1500 3130

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia Institución calificadoras:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo

Para mayor información con respecto a esta(s) metodologie(s), favor de consultar www.hrratings.com/es/metodologia.aspx

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T12 - 3T18
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Ochofite proporcionada por la Empresa.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(6)(2)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de Internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta Institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. [HR Ratings] son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings base sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las buenas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página



Credit
Rating
Agency

CREAL

Programa Dual de CEBURS de CP

de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde **US\$1,000** a **US\$1,000,000** (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre **US\$5,000** y **US\$2,000,000** (o el equivalente en otra moneda).

Anexo 5. Títulos de corto plazo.

TÍTULO ÚNICO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR:

CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.R.

Con clave de pizarra CREAL [*]

TIPO:

**CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO
62 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES**

IMPORTE DE LA EMISIÓN

**[\$*].00 ([*] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)
REPRESENTADA POR [*] ([*]) CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO AL
PORTADOR CON VALOR NOMINAL DE [\$*].00 ([*] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)
CADA UNO (LA “EMISIÓN” O LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES”)**

El presente título al portador (en adelante, el “Título”), lo emite CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.R., (en adelante, “Crédito Real” o la “Emisora” indistintamente), al amparo del programa dual de colocación con carácter revolvente de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto total autorizado de \$7,500’000,000.00 (siete mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión y un plazo de vigencia de 5 (cinco) años (el “Programa”), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (en adelante “CNBV”) mediante oficio número [*] y se encuentran inscritos con el número [*], en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”).

La presente Emisión se lleva a cabo en términos de los artículos 64, 68 y 92 demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”).

I. OBJETO SOCIAL:

El objeto social de Crédito Real es:

1. Principalmente, la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero, arrendamiento puro y factoraje financiero, bajo el carácter de acreditante, arrendador y factorante. Para tal efecto, la sociedad, de manera enunciativa más no limitativa, podrá: a) celebrar cualquier clase de contratos de préstamo, crédito o financiamiento, especialmente el otorgamiento de crédito al consumo mediante el financiamiento directo a los consumidores o, el otorgamiento de crédito directo en esquemas grupales a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en el extranjero o, el financiamiento a individuos que laboran en empresas o entidades gubernamentales con las que se tienen o se celebren convenios de descuento por nómina para el pago de créditos otorgados para la compra de bienes y servicios, a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en el extranjero; b) celebrar contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento puro, para lo cual podrá: (i) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles para darlos en arrendamiento financiero o arrendamiento puro, y enajenar dichos

bienes a la conclusión de dichos contratos; y (ii) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles de los futuros arrendatarios, con el compromiso de darlos a éstos en arrendamiento financiero; c) celebrar contratos de factoraje financiero para el otorgamiento de crédito al consumo mediante el establecimiento de programas de financiamiento a través de proveedores de todo tipo de bienes y de servicios; d) celebrar contratos de promesa de factoraje financiero; e) celebrar contratos con deudores de derechos de crédito, constituidos a favor de sus proveedores de bienes o servicios, comprometiéndose la sociedad, a adquirir dichos derechos de crédito, para el caso de aceptación de los propios proveedores; f) prestar servicios de administración y cobranza de derechos de crédito; g) desempeñar el cargo de fiduciario en los fideicomisos de garantía que se constituyan para garantizar a su favor, las obligaciones derivadas de las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero; y, h) enajenar, transmitir, afectar, gravar, descontar, endosar, comerciar o negociar los contratos, títulos de crédito o los derechos de crédito que se causen a su favor por las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero.

2. Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles o mandatos.
3. Promover, constituir, organizar y administrar toda clase de sociedades y asociaciones mercantiles o civiles, nacionales o extranjeras.
4. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, comerciar o negociar acciones y partes sociales de y en cualquier tipo de personas morales. Asimismo, conforme al artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y a las disposiciones de carácter general expedidas por la CNBV y siempre que las acciones de la sociedad estén inscritas en el RNV, podrá adquirir acciones representativas de su capital social, sujeto a lo previsto en el artículo décimo quinto de sus estatutos.
5. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes inmuebles para el establecimiento de sus oficinas, sucursales o agencias.
6. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes muebles para la ejecución de sus operaciones.
7. Adquirir, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar, subarrendar, concesionar, franquiciar o negociar derechos reales o personales.
8. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, reportar o negociar valores, activos e instrumentos que se oferten en cualquier mercado bursátil y de derivados.
9. Adquirir, utilizar, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar, concesionar, franquiciar, licenciar o sublicenciar cualquier derecho de propiedad industrial e intelectual.
10. Adquirir, comerciar, endosar, reportar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar o invertir en instrumentos de captación y deuda.
11. Celebrar contratos de fideicomiso, seguro, fianza y garantía.
12. Celebrar contratos u operaciones de diversa clase con entidades financieras, así como con cualquier persona física o moral.

13. Constituirse como obligado solidario, aval, fiador y garante respecto de obligaciones a cargo de sus accionistas, filiales, sociedades en las que la sociedad tenga un interés o participación o con la que tenga una relación de negocios.
14. Contratar al personal que preste a su favor los respectivos servicios.
15. Estudiar, diseñar y desarrollar toda clase de aplicaciones, programas, sistemas, servicios, productos y procedimientos relativos o relacionados con las actividades que constituyen su objeto social, así como su implementación, comercialización, utilización, concesión, enajenación, prestación, transmisión, negociación, licenciamiento o sublicenciamiento.
16. Emitir, colocar y ofertar públicamente valores, en serie o en masa, en cualquier mercado bursátil.
17. Emitir, colocar y ofertar, en forma privada, obligaciones, certificados, valores y títulos de crédito, en serie o en masa.
18. Emitir acciones de tesorería en los términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores, conforme al procedimiento establecido en el artículo décimo cuarto de sus estatutos.
19. Obtener concesiones, permisos, autorizaciones o licencias, así como celebrar cualquier clase de contratos o convenios con autoridades, dependencias, organismos y entidades públicas.
20. Obtener toda clase de préstamos, créditos o financiamientos.
21. Otorgar, suscribir, endosar, transmitir, avalar, afectar, gravar, reportar, comerciar, descontar o negociar títulos de crédito.
22. En general, realizar todos los actos o celebrar toda clase de contratos o convenios que directa o indirectamente, se relacionen con su objeto social.

II. FECHA DE EMISIÓN:

[*] de [*] de [*] (la "**Fecha de Emisión**")

III. FECHA DE VENCIMIENTO:

[*] de [*] de [*] o, si es un día inhábil, el día hábil inmediato siguiente (la "**Fecha de Vencimiento**").

IV. TASA DE RENDIMIENTO:

[*]% ([*] por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

V. TASA DE DESCUENTO:

[*]% ([*] por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

VI. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]:

[AMORTIZACIÓN TOTAL: Los Certificados Bursátiles serán amortizados totalmente en la Fecha de Vencimiento a su valor nominal y en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en un solo pago contra entrega del propio Título o de las constancias que para tales efectos expida el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“**Indeval**”), mediante transferencia electrónica. Si la Fecha de Vencimiento fuere un día inhábil se recorrerá al siguiente día hábil.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito y de manera electrónica al Indeval, a CNBV a través del STIV-2, a BMV a través del EMISNET, o a través de los medios que éstas indiquen con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.]

[AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de pagar anticipadamente total o parcialmente de los Certificados Bursátiles, en cuyo caso:

--*Opción 1.* Pagará a los Tenedores una prima que será equivalente a la diferencia entre el precio de descuento y el valor nominal de los Certificados Bursátiles, es decir estará obligado a pagar la totalidad del valor nominal de los Certificados Bursátiles.--

-- *Opción 2.* Pagará a los Tenedores (según se define más adelante) una prima por Certificado Bursátil equivalente a la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del precio limpio por Certificado Bursátil de los 30 (treinta) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de solicitud de amortización anticipada total o parcial que entregué el Emisor al Representante Común, publicado por cualquier proveedor de precios, autorizado por la CNBV y a ser elegido por la Emisora, menos (b) el valor nominal o Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.--

En el caso de una amortización anticipada, ya sea total o parcial, la Emisora solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a la CNBV (a través del STIV-2), a Indeval por escrito, y a la BMV (a través de “EMISNET”) o cualesquiera otros medios que estas determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización y de la prima a pagar, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.

Para efectos de lo establecido en presente apartado, la Emisora deberá notificar al Representante Común acerca de la amortización anticipada y solicitar dicha publicación, proporcionando la información correspondiente, con al menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo la referida amortización.

En caso de que la Emisora realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación (“**Valor Nominal Ajustado**”).

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA$$

En donde:

- VNA_t = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
VNA_{t-1} = Valor nominal o en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de Principal anterior o en la Fecha de Pago de la amortización anticipada anterior, según corresponda.
AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada.

El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En donde:

- VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.
VNA_t = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación.

El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales.

En caso de que la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de cualquier amortización anticipada parcial o total a que se refiere el presente apartado, deberá notificar por escrito al Representante Común por lo menos 2 (dos) días hábiles antes de la fecha de pago en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe lo conducente. En caso de no notificarlo en dicha fecha, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo al Emisor.]

VII. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PRINCIPAL:

En caso de que la Emisora no realice el pago oportuno de principal de los Certificados Bursátiles, en la Fecha de Vencimiento, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores (según se define más adelante), convocará a la Asamblea General de Tenedores para que esta resuelva el ejercicio de las acciones de cobro correspondientes y/o cualquier otra medida que considere pertinente, una vez transcurridos los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago.

VIII. INTERESES MORATORIOS:

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios en substitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto vencido de los Certificados Bursátiles, a una tasa de [*]. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se devengarán diariamente a partir del momento en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la suma del principal insoluto exigible haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días naturales y por los

días efectivamente transcurridos en mora. En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y posteriormente, a principal. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

IX. LUGAR Y FORMA DE PAGO DEL PRINCIPAL E INTERESES MORATORIOS:

El importe de principal de los Certificados Bursátiles en términos del presente Título se pagarán por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y si esta fecha fuere inhábil, se cubrirá el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del presente Título, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval.

La Emisora entregará al Representante Común, el día hábil anterior a la fecha de pago de principal a más tardar a las 11:00 A.M., el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación.

Para el caso de los intereses moratorios, el pago se efectuará en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas 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.

En términos del artículo 282 de la LMV, Crédito Real estipula que el presente título no lleve cupones adheridos al mismo, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales a que haya lugar, las constancias que al efecto expida el Indeval.

X. DEPOSITARIO:

El importe principal que se adeude al amparo de este Título será cubierto incondicionalmente por la Emisora de acuerdo al procedimiento descrito en el mismo en la sección “**VI. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]**” en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas.

El presente Título se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

XI. POSIBLES ADQUIRENTES:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

XII. RÉGIMEN FISCAL:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 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 vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de la Emisión.

XIII. GARANTÍA:

[Los Certificados Bursátiles son quirografarios. No contarán con garantía real o personal específica alguna.]

XIV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Los Certificados Bursátiles se podrán dar por vencidos anticipadamente en los siguientes casos (cada uno una "**Causa de Vencimiento Anticipado**"):

- Si una vez que la Emisora haya notificado al Representante Común su intención de realizar un pago de principal de forma anticipada voluntaria y, no habiéndose desistido de la misma de forma previa a la fecha señalada para que ocurra la misma en términos del presente Título, el Emisor dejare de realizar el pago oportuno de dicha cantidad de principal en la fecha estipulada en la notificación correspondiente.
- 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 o inscribe o solicita cualquier acción tendiente a ser declarado en insolvencia, concurso mercantil, quiebra o procedimiento similar.
- Si la Emisora incumple con cualquiera de las obligaciones contenidas en la sección "**XVII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES**", así como con cualquier otra obligación contenida en este Título, con excepción de las contenidas en los numerales 2, 3, y 12 del referido apartado.
- Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV y/o el listado en la BMV, fueren cancelados.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores y una vez transcurridos los periodos de gracia correspondientes, todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y

cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ese momento entregue dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes, una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible de inmediato la suma de principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber sido subsanado el incumplimiento y de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno el Representante Común procederá a convocar al día hábil inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 3 (tres) días hábiles antes referido, a una Asamblea General de Tenedores para que resuelva lo conducente.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, a Indeval y a través del EMISNET para el caso de la BMV o por los medios masivos de comunicación que estas últimas determinen o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones, a más tardar el día hábil siguiente a que tenga conocimiento de la actualización de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y de igual manera informará el momento a partir del cual los Certificados Bursátiles se tendrán por vencidos anticipadamente, en su caso.

XV. DESTINO DE LOS RECURSOS:

[*].

XVI PLAZO:

El plazo de vigencia de esta Emisión es de [*] ([*]) días.

XVII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES:

Salvo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles reunidos en asamblea autoricen por escrito lo contrario, a partir de la Fecha de Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga a lo siguiente:

1. Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la LMV, el reglamento interior de la BMV y las disposiciones de carácter general aplicables.
2. Entregar al Representante Común, en forma trimestral, en las fechas que señalen las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba entregar trimestralmente conforme al punto 1 anterior.
3. Entregar al Representante Común, en forma anual, en las fechas que señalen las disposiciones de carácter general aplicables que expida la CNBV, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados, auditados de la Emisora, respecto del ejercicio anual que corresponda y cualquier otra información que la Emisora deba entregar anualmente conforme al punto 1 anterior.

4. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que la Emisora tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o que (i) razonablemente se estime pudiera llegar a afectar de forma adversa y significativa su condición financiera u operativa, comprometiendo así la capacidad de hacer frente a sus obligaciones de pago en términos de este título, o bien (ii) que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente Título.
5. Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en la sección **“XV. DESTINO DE LOS RECURSOS”** del presente Título.
6. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV y en el listado de valores de la BMV.
7. 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 las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
8. No modificar el giro preponderante de su empresa. Para efectos del presente apartado se entiende que el giro de la empresa es la prestación directa o indirecta (en este último caso, a través de sus subsidiarias) de servicios financieros compatibles, similares o afines con aquellos prestados por instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto múltiple, grupos financieros, en tanto dichos servicios se presten o ejecuten al amparo de las autorizaciones gubernamentales correspondientes.
9. No fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión asuma expresamente las obligaciones de la Emisora (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles) o la Emisora sea la sociedad fusionante y que subsiste, (ii) la Emisora, en su caso, indemnice a los Tenedores de los Certificados Bursátiles por cualquier impuesto o carga gubernamental ocasionada por la operación, y (iii) se entregue al Representante Común una opinión legal en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.
10. Pagar de forma oportuna las cantidades que por concepto de principal, intereses moratorios y primas (en su caso) se describen en el presente Título. Así como cualesquiera gastos de cobranza en que se tenga que incurrir por parte del Representante Común, en caso de falta de pago oportuno por parte de la Emisora (incluyendo gastos, costas y honorarios razonables de abogados).
11. Entregar, en su caso, previa solicitud por escrito del Representante Común que deberá ser entregada a la Emisora con cuando menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación, una certificación relativa al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Título.
12. Entregar al Representante Común previa solicitud por escrito, cualquier información que le solicite referente a o relacionada con la Emisión, incluyendo cualquier información financiera o de negocios de la Emisora, la cual deberá ser proporcionada por la Emisora

dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se le notifique la solicitud de información correspondiente, salvo que la naturaleza, disponibilidad o volumen de la información solicitada requiera de un plazo de entrega superior, el cual será acordado por la Emisora y el Representante Común y en ningún caso será inferior a 15 (quince) días naturales que correrán a partir del día inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 30 (treinta) días originalmente otorgado.

13. Cumplir con cualquier otra obligación que derive del presente Título o de las disposiciones legales aplicables.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales anteriores resultará aplicable la mecánica prevista en la sección XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

XVIII. REPRESENTANTE COMÚN:

Se designa como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "**Tenedores**"), en los términos del artículo 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "**Representante Común**"), quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño. En virtud de la aceptación de su cargo, el Representante Común tendrá la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago de las cantidades adeudadas por la Emisora.

Para todo aquello no expresamente previsto en este Título o en cualquiera de los documentos de la Emisión o en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("**LGTOC**"), el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea General de Tenedores (para mayor claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- a) Suscribir el presente Título que ampara los Certificados Bursátiles.
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos captados en esta emisión, según lo establecido en este Título, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora.
- c) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores, y ejecutar sus decisiones.
- d) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora.
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores incluyendo sin limitar la facultad de contratar un auditor, siempre y cuando cuente adicionalmente con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores, en términos del artículo 68, fracción II de las Disposiciones.
- f) Efectuar los cálculos y publicar los avisos de conformidad con lo establecido en este Título.

- g) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores, para el pago a estos últimos de los intereses moratorios y amortización correspondientes.
- h) Representar a los Tenedores ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.
- i) Publicar a través de los medios que requieran las legislación aplicable y en su defecto aquellos que el Representante Común determine para tal efecto; cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial.
- j) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones.
- k) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, al Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cuando se haya decretado la misma.
- l) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de los instrumentos, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.
- m) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, a la LMV, la LGTOC, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Asimismo, ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuidas en la LGTOC y en la LMV, incluyendo la obligación de convocar a una asamblea general de Tenedores, dentro de los plazos establecidos en el punto XV de este Título, en caso de que tuviese conocimiento del incumplimiento de la Emisora de cualquier obligación a su cargo derivada de los documentos de la emisión.

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

Para que el Representante Común pueda cumplir con las facultades y obligaciones establecidas en el presente Título, la Emisora se obliga a proporcionar al Representante Común o a las personas que éste indique, la información requerida por el mismo, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a confirmar la veracidad de la información que le haya sido proporcionada.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden por virtud de su encargo conforme al presente Título y la legislación aplicable.

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

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, la Emisora, deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora, una vez durante la vigencia de la Emisión y en cualquier otro momento que lo considere necesario, previa notificación por escrito que entregue con una anticipación mínima de 3 (tres) días hábiles, a la fecha en que desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora, que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un “evento relevante”, dicho incumplimiento. En caso de que la Emisora no lleve a cabo la publicación del “evento relevante” respectivo dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea General de Tenedores podrá ordenar al Representante Común o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicha asamblea, la contratación, a cargo de la Emisora y en su defecto a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que razonable y justificadamente (a juicio de la Asamblea General Tenedores) considere conveniente o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable; en dicho 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 propia Asamblea de Tenedores; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos del presente Título y la legislación aplicable. En el entendido, además que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal en relación con 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 del 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 solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea General de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos si hubiera alguna).

XIX. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES:

La asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la "**Asamblea General de Tenedores**") representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea General de Tenedores se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

- (a) Se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de este Título y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.
- (b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común o, a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, en el entendido que deberá encontrarse dentro del domicilio social de la Emisora.
- (c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen en lo individual o conjuntamente, al menos un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, 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 por escrito. 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, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las Asambleas Generales de Tenedores se publicará una vez, en cualquier periódico de amplia 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 tratar asuntos distintos a los señalados inciso (g) siguiente la Asamblea General de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representados en la misma, aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto, posean por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos.

(f) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

(g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea General de Tenedores, en virtud de primera convocatoria cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:

- (i) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común.
- (ii) cuando se trate de consentir o autorizar prórrogas o esperas a la Emisora.
- (iii) cuando se trate de autorizar dispensas a las obligaciones de la Emisora contenidas en el presente Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para (w) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Título (x) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (y) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (z) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del presente Título, o no cause perjuicio a los derechos de los tenedores, a juicio del Representante Común en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan al Emisor y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

- (iv) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido que sólo en este supuesto la Asamblea General de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea).
- (v) Cuando se trate de dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en este Título.

(h) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (g) numerales (i) y (ii) anteriores, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de al menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos. En el resto de los casos, se considerará instalada legalmente la asamblea, cualquiera que sea el número de Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que estén presentes y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos.

(i) Para concurrir a las Asambleas Generales de Tenedores, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, la constancia de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de que se trate, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.

(j) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea General de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier otra persona relacionada (según dicho término se define en la LMV) con la Emisora hayan adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se consideraran para integrar el quórum de instalación y votación en las Asambleas Generales de Tenedores previsto en el presente Título.

(k) De cada Asamblea General de Tenedores 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 Generales 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.

(l) La Asamblea General de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los

Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación (salvo aquellos referidos en el inciso (j) anterior).

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

(n) Una vez que se declare instalada la Asamblea General de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea General de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a las Asambleas Generales de Tenedores estos deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea General de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea General de Tenedores.

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

Las Asambleas Generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común en Av. Paseo de la Reforma número 284, Colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social de la Emisora.

XX. AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

[--Opción 1. La Emisora no emitirá Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente emitidos.--].

[--Opción 2. La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de esta Emisión. Dichos certificados bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de esta Emisión (con excepción de la fecha de emisión y el plazo de vigencia que en cualquier caso concluirá en la Fecha de Vencimiento) y se considerarán parte de la misma Emisión y por lo tanto, incluidos en el término definido "Certificados Bursátiles". La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales siempre que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones.

En la fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales la Emisora deberá canjear el Título vigente (depositado en Indeval), previa obtención del oficio que expida la CNBV para tales efectos, que representa a los Certificados Bursátiles originales por un nuevo título que ampare la totalidad

de los Certificados Bursátiles originales más los 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; (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles originales más el monto emitido respecto de los certificados bursátiles adicionales); (ii) la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles originales y cada fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales; (iii) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles originales y de los certificados bursátiles adicionales; y (iv) recursos netos de los Certificados Bursátiles originales y de los certificados bursátiles adicionales.

En su caso, la Emisora deberá presentar con la anticipación debida al Indeval, el aviso de canje correspondiente.--]

XXI. DERECHOS QUE OTORGAN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A LOS TENEDORES:

Los Tenedores tendrán derecho a recibir el pago del principal y, en su caso, de los intereses moratorios correspondientes [y la prima por amortización anticipada].

En adición al referido derecho de cobro, los Tenedores gozarán del resto de los derechos a que se refiere el presente Título y aquellos que les confiera la legislación aplicable.

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

XXII. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES:

Salvo que se establezca algo distinto en el presente Título, todas las notificaciones, comunicaciones e información en relación con el mismo se harán por escrito y se entregaran al destinatario de que se trate en los domicilios establecidos a continuación, personalmente o por servicios de mensajería (con acuse de recibo), o alternativamente serán enviados mediante correo electrónico o cualquier otro medio que garantice la entrega de la notificación o comunicación en cuestión. Las notificaciones y comunicaciones enviadas por correo electrónico serán válidas y eficaces siempre que: (i) exista una confirmación de recepción o una respuesta a la comunicación del destinatario; (ii) se reciban en cualquiera de las direcciones de correo electrónico de las partes especificadas abajo; y (iii) sean enviadas de alguna de las direcciones de correo electrónico de la otra parte que se encuentran indicadas a continuación (respecto de las cuales las partes asumen que el titular de la dirección de correo electrónico cuenta con una clave de acceso para evitar el uso indebido de dicha dirección). Las notificaciones surtirán efectos al momento de su entrega al destinatario; si se envían por correo electrónico, se considerarán entregadas cuando la otra parte confirme su recepción o conteste a la notificación o comunicación.

La Emisora:

[Av. Insurgentes Sur No. 730, Piso 20, Col. Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, C.P. 03103, México, Ciudad de México.]

Atención: [*]

Correo electrónico: [*]

El Representante Común:

Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México.

Atención:

[Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán / Lic. Elena Rodríguez Moreno / Lic. Mayra Karina Bautista Gómez]

Correo electrónico: [czermeno@monex.com.mx / elenarogríguez@monex.com.mx / mkbautista@monex.com.mx]

Mientras las partes no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio y/o datos de contacto, todos los avisos, notificaciones, requerimientos y otras comunicaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados con las personas que se encuentren en los mismos surtirán plenamente sus efectos.

XXIII. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:

El presente Título se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

La Emisora, el Representante Común y por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles y las Asambleas Generales de Tenedores, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles los artículos 81, [109 a 116], 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

XXV. MODIFICACIONES:

La Emisora únicamente podrá modificar los términos y condiciones del presente Macroítulo, con la autorización previa y por escrito del Representante Común, la cual se deberá someter a aprobación de la Asamblea de Tenedores en los casos en los que la misma se requiera conforme a el punto XIX, inciso g), numeral (iii).

-Siguiente hoja exclusiva de firmas-

-Hoja exclusiva de firmas-

México, Ciudad de México a [*] de [*] de [*]

La Emisora
Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

La Emisora
Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

**[Ángel Francisco Romanos Berrondo o,
Luis Calixto López Lozano o,
Francisco Berrondo Lagos o,
Eduardo Saiz Fernández o,
Carlos Enrique Ochoa Valdés]**

**[Ángel Francisco Romanos Berrondo o,
Luis Calixto López Lozano o,
Francisco Berrondo Lagos o,
Eduardo Saiz Fernández o,
Carlos Enrique Ochoa Valdés]**

Representante Común
[Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero]

**[Fernando José Vizcaya Ramos o, Claudia Beatriz Zermeño Inclán o, Jacobo Guadalupe
Martínez Flores o, Gilberto Salazar Salazar o, Héctor Eduardo Vázquez Abén o, Carlos
Manuel López Cedeño o, César Luis Ochoa Armendáriz o, Elena Rodríguez Moreno o, María
Patricia Vinales Osnaya o, Alejandra Tapia Jiménez o, Araceli Uribe Bárcenas o, José Luis
Urrea Saucedo o Jacqueline Nayeli Parra Mota]**

Esta hoja de firmas es parte del título representativo de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra [*], que emite Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R., al amparo del programa que le fue autorizado por la CNBV mediante oficio No. [*]

TÍTULO ÚNICO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR:

CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.R.

Con clave de pizarra CREAL [*]

TIPO:

**CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO
62 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES**

IMPORTE DE LA EMISIÓN

[\$*].00 ([*] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

**REPRESENTADA POR [*] ([*]) CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO AL
PORTADOR CON VALOR NOMINAL DE [\$*].00 ([*] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)
CADA UNO (LA “**EMISIÓN**” O LOS “**CERTIFICADOS BURSÁTILES**”)**

El presente título al portador (en adelante, el “**Título**”), lo emite CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.R., (en adelante, “**Crédito Real**” o la “**Emisora**” indistintamente), al amparo del programa dual de colocación con carácter revolvente de certificados bursátiles de corto y largo plazo, por un monto total autorizado de \$7,500’000,000.00 (siete mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión y un plazo de vigencia de 5 (cinco) años (el “**Programa**”), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (en adelante “**CNBV**”) mediante oficio número [*] y se encuentran inscritos con el número [*], en el Registro Nacional de Valores (el “**RNV**”).

La presente Emisión se lleva a cabo en términos de los artículos 64, 68 y 92 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la “**LMV**”).

I. OBJETO SOCIAL:

El objeto social de Crédito Real es:

1. Principalmente, la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero, arrendamiento puro y factoraje financiero, bajo el carácter de acreditante, arrendador y factorante. Para tal efecto, la sociedad, de manera enunciativa más no limitativa, podrá: a) celebrar cualquier clase de contratos de préstamo, crédito o financiamiento, especialmente el otorgamiento de crédito al consumo mediante el financiamiento directo a los consumidores o, el otorgamiento de crédito directo en esquemas grupales a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en el extranjero o, el financiamiento a individuos que laboran en empresas o entidades gubernamentales con las que se tienen o se celebren convenios de descuento por nómina para el pago de créditos otorgados para la compra de bienes y servicios, a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en el extranjero; b) celebrar contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento puro, para lo

cual podrá: (i) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles para darlos en arrendamiento financiero o arrendamiento puro, y enajenar dichos bienes a la conclusión de dichos contratos; y (ii) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles de los futuros arrendatarios, con el compromiso de darlos a éstos en arrendamiento financiero; c) celebrar contratos de factoraje financiero para el otorgamiento de crédito al consumo mediante el establecimiento de programas de financiamiento a través de proveedores de todo tipo de bienes y de servicios; d) celebrar contratos de promesa de factoraje financiero; e) celebrar contratos con deudores de derechos de crédito, constituidos a favor de sus proveedores de bienes o servicios, comprometiéndose la sociedad, a adquirir dichos derechos de crédito, para el caso de aceptación de los propios proveedores; f) prestar servicios de administración y cobranza de derechos de crédito; g) desempeñar el cargo de fiduciario en los fideicomisos de garantía que se constituyan para garantizar a su favor, las obligaciones derivadas de las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero; y, h) enajenar, transmitir, afectar, gravar, descontar, endosar, comerciar o negociar los contratos, títulos de crédito o los derechos de crédito que se causen a su favor por las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero.

2. Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles o mandatos.
3. Promover, constituir, organizar y administrar toda clase de sociedades y asociaciones mercantiles o civiles, nacionales o extranjeras.
4. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, comerciar o negociar acciones y partes sociales de y en cualquier tipo de personas morales. Asimismo, conforme al artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y a las disposiciones de carácter general expedidas por la CNBV y siempre que las acciones de la sociedad estén inscritas en el RNV, podrá adquirir acciones representativas de su capital social, sujeto a lo previsto en el artículo décimo quinto de sus estatutos.
5. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes inmuebles para el establecimiento de sus oficinas, sucursales o agencias.
6. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes muebles para la ejecución de sus operaciones.
7. Adquirir, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar, subarrendar, concesionar, franquiciar o negociar derechos reales o personales.
8. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, reportar o negociar valores, activos e instrumentos que se oferten en cualquier mercado bursátil y de derivados.
9. Adquirir, utilizar, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar, concesionar, franquiciar, licenciar o sublicenciar cualquier derecho de propiedad industrial e intelectual.
10. Adquirir, comerciar, endosar, reportar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar o invertir en instrumentos de captación y deuda.
11. Celebrar contratos de fideicomiso, seguro, fianza y garantía.

12. Celebrar contratos u operaciones de diversa clase con entidades financieras, así como con cualquier persona física o moral.
13. Constituirse como obligado solidario, aval, fiador y garante respecto de obligaciones a cargo de sus accionistas, filiales, sociedades en las que la sociedad tenga un interés o participación o con la que tenga una relación de negocios.
14. Contratar al personal que preste a su favor los respectivos servicios.
15. Estudiar, diseñar y desarrollar toda clase de aplicaciones, programas, sistemas, servicios, productos y procedimientos relativos o relacionados con las actividades que constituyen su objeto social, así como su implementación, comercialización, utilización, concesión, enajenación, prestación, transmisión, negociación, licenciamiento o sublicenciamiento.
16. Emitir, colocar y ofertar públicamente valores, en serie o en masa, en cualquier mercado bursátil.
17. Emitir, colocar y ofertar, en forma privada, obligaciones, certificados, valores y títulos de crédito, en serie o en masa.
18. Emitir acciones de tesorería en los términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores, conforme al procedimiento establecido en el artículo décimo cuarto de sus estatutos.
19. Obtener concesiones, permisos, autorizaciones o licencias, así como celebrar cualquier clase de contratos o convenios con autoridades, dependencias, organismos y entidades públicas.
20. Obtener toda clase de préstamos, créditos o financiamientos.
21. Otorgar, suscribir, endosar, transmitir, avalar, afectar, gravar, reportar, comerciar, descontar o negociar títulos de crédito.
22. En general, realizar todos los actos o celebrar toda clase de contratos o convenios que directa o indirectamente, se relacionen con su objeto social.

II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES ORDINARIOS:

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, [o en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado, según se define más adelante] a una tasa anual equivalente a [%] ([*] por ciento) (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se calcularán y liquidarán por Períodos de Intereses (según dicho término se define más adelante), en las fechas de pago señaladas en el apartado "**V. PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES ORDINARIOS**" del presente Título, en el entendido que si dicha fecha fuere un día inhábil, los intereses se pagarán en el

siguiente día hábil (cada una, una “**Fecha de Pago de Intereses**”), calculándose en todo caso los intereses a pagar por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Período de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Período de Intereses de que se trate. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

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

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

En donde:

- I = Interés bruto del Período de Intereses.
- VN = Valor nominal [o, en su caso, Valor Nominal Ajustado] de los Certificados Bursátiles en circulación.
- TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio del Período de Intereses de que se trate y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo.

El Representante Común dará a conocer, por escrito y de manera electrónica con por lo menos 2 (dos) días hábiles anteriores a cada Fecha de Pago de Intereses, a la Emisora, de acuerdo con lo establecido en la sección de “**XXIII. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES**”, a S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“**Indeval**”), a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“**BMV**”) a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (“**SEDI**” o “**EMISNET**”) y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores (“**STIV-2**”), por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones; la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Período de Intereses, el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el importe de los intereses devengados y en su caso el importe de principal, a pagar por la Emisora en la fecha de pago correspondiente al Período de Intereses que termina.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de principal insoluto total de los Certificados Bursátiles y, en su caso, de la prima y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. de ese día o, si dicho día es inhábil, el día hábil inmediato siguiente. En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir cualquier prima aplicable, en su caso, después a intereses devengados y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, a principal.

En caso de que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Pago de Principal no sean cubiertos en su totalidad los intereses ordinarios y/o el principal exigible, el Indeval no estará

obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

III. FECHA DE EMISIÓN:

[*] de [*] de [*] (la “**Fecha de Emisión**”)

IV. FECHA DE VENCIMIENTO:

[*] de [*] de [*] o, si es un día inhábil, el día hábil inmediato siguiente (la “**Fecha de Vencimiento**”).

V. PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES ORDINARIOS:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán a través de transferencia electrónica cada [*] ([*] días de acuerdo con las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye a continuación (cada una de ellas, la “**Fecha de Pago de Intereses**”).

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	[*]
2	[*]

En caso de que cualquiera de las de las Fechas de Pago de Intereses antes mencionadas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate, y sin que esto sea considerado como un incumplimiento.

Para efectos del presente Título se entenderá por “**Periodo de Intereses**” el conjunto de días que existe entre una Fecha de Pago de Intereses (incluyéndola) y la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente (excluyéndola); con excepción del (i) primer Periodo de Intereses, el cual iniciará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y culminará en la primer Fecha de Pago de Intereses (excluyéndola); y (ii) el último Periodo de Intereses el cual culminará en la Fecha de Vencimiento.

VI. TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL:

[*]% ([*] por ciento) sobre el valor nominal [o en su caso, sobre su Valor Nominal Ajustado según se define más adelante] de los Certificados Bursátiles.

VII. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]:

AMORTIZACIÓN TOTAL: Los Certificados Bursátiles serán amortizados totalmente en la Fecha de Vencimiento a su valor nominal y en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en un solo pago contra entrega del Título o de las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante

transferencia electrónica. Si la Fecha de Vencimiento fuere un día inhábil se recorrerá al siguiente día hábil.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito y de manera electrónica al Indeval, a CNBV a través del STIV-2, a BMV a través del EMISNET, o a través de los medios que éstas indiquen con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.

AMORTIZACIÓN PARCIAL PROGRAMADA: El importe de principal de los Certificados Bursátiles se amortizará en parcialidades, en el entendido de que no generarán prima o premio alguno, siempre y cuando se lleven a cabo, en las fechas y por los montos señalados en el siguiente calendario y si el día señalado en el mismo fuere un día inhábil, el día hábil inmediato siguiente (la **“Fecha de Pago de Principal”**)

Fecha de Pago de Principal	Monto de la Amortización	Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil
[*]	[*]	[*]
[*]	[*]	[*]
[*]	[*]	[*]

Las amortizaciones se harán a prorrata entre los Certificados Bursátiles en circulación en cada Fecha de Pago de Principal, sin afectar el número total de Certificados Bursátiles en circulación. Los Certificados Bursátiles se amortizarán sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Valor Nominal Ajustado de acuerdo con lo descrito en la presente sección. Para tales efectos, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles (el **“Valor Nominal Ajustado”**).

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA$$

En donde:

- VNA_t = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
VNA_{t-1} = Valor nominal o en su caso Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de Principal anterior.
AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada.

El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.
VNA_t = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación.

El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito de manera electrónica a Indeval, a CNBV a través del STIV-2, a BMV a través de EMISNET o a través de los medios que éstas indiquen, con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Principal de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.

[AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de pagar anticipadamente total o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Intereses, los Certificados Bursátiles, en cuyo caso:

Pagará a los Tenedores (según se define más adelante) una prima por Certificado Bursátil equivalente a la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del precio limpio por Certificado Bursátil de los 30 (treinta) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de solicitud de amortización anticipada total o parcial que entregué la Emisora al Representante Común, publicado por cualquier proveedor de precios, autorizado por la CNBV y a ser elegido por la Emisora, menos (b) el valor nominal o Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

En el caso de una amortización anticipada, ya sea total o parcial, la Emisora solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a la CNBV (a través del STIV-2), a Indeval por escrito, y a la BMV (a través de "EMISNET") o cualesquiera otros medios que estas determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización y de la prima a pagar, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.

Para efectos de lo establecido en el presente apartado, la Emisora deberá notificar al Representante Común acerca de la amortización anticipada y solicitar dicha publicación, proporcionando la información correspondiente, con al menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo la referida amortización.

En caso de que la Emisora realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación ("Valor Nominal Ajustado").

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA$$

En donde:

VNA_t = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

VNA_{t-I} = Valor nominal o, en su caso Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de Principal anterior o en la fecha de pago de la amortización anticipada anterior, según corresponda.
AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada.

El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.
VNA_t = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación.

El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales.

En caso de que la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de cualquier amortización anticipada parcial o total a que se refiere el presente apartado, deberá notificar por escrito al Representante Común por lo menos 2 (dos) días hábiles antes de la fecha de pago en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe lo conducente. En caso de no notificarlo en dicha fecha, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo a la Emisora.]

VIII. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:

En caso de que la Emisora no realice el pago oportuno y total de intereses [y/o principal] de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses [y/o en cualquier Fecha de Pago de Principal respectivamente], los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente siguiendo el proceso establecido en el apartado “**XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO**” de este Título. El Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores (según se define más adelante), convocará a la Asamblea General de Tenedores para que esta resuelva el ejercicio de las acciones de cobro correspondientes y/o cualquier otra medida que considere pertinente, una vez transcurridos los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago.

IX. INTERESES MORATORIOS:

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios en sustitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto vencido de los Certificados Bursátiles, a una tasa [que resulte de multiplicar por [*] ([*]) la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable]. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se devengarán diariamente a partir del momento en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la suma del principal insoluto exigible haya quedado íntegramente cubierta, y se

calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días naturales y por los días efectivamente transcurridos en mora. En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y posteriormente, a principal. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

X. LUGAR Y FORMA DE PAGO DEL PRINCIPAL E INTERESES:

El importe de principal e intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles en términos del presente Título se pagarán por la Emisora en las Fechas de Pago de Intereses y/o principal correspondientes y/o en la Fecha de Vencimiento, y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del presente Título, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

En caso de que los intereses correspondientes a algún Periodo de Intereses o bien, el importe de principal que resulte exigible, no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos dichos montos; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no las constancias correspondientes a dichos pagos, en caso de que no hayan sido íntegramente cubiertos.

La Emisora entregará al Representante Común, el día hábil anterior a cada Fecha de Pago de Intereses [y/o Fecha de Pago de Principal] y/o Fecha de Vencimiento a más tardar a las 11:00 A.M., el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación.

Para el caso de los intereses moratorios, el pago se efectuará en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas 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.

En términos del artículo 282 de la LMV, Crédito Real estipula que el presente Título no lleve cupones adheridos al mismo, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales a que haya lugar, las constancias que al efecto expida el Indeval.

XI. DEPOSITARIO:

El importe principal que se adeude al amparo de este Título será cubierto incondicionalmente por la Emisora de acuerdo al procedimiento descrito en el mismo en la sección “VII. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]” en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, Ciudad de

México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas.

El presente Título se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

XII. POSIBLES ADQUIRENTES:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

XIII. RÉGIMEN FISCAL:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 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 vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de la Emisión.

XIV. GARANTÍA:

[Los Certificados Bursátiles son quirografarios. No contarán con garantía real o personal específica alguna.]

XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Los Certificados Bursátiles se podrán dar por vencidos anticipadamente en los siguientes casos (cada uno una "**Causa de Vencimiento Anticipado**"):

- Si la Emisora no cubre el pago oportuno, a su vencimiento de cualquier cantidad de intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse. Salvo tratándose del último pago de intereses, el cual deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.
- Si una vez que la Emisora haya notificado al Representante Común su intención de realizar un pago de principal de forma anticipada voluntaria y, no habiéndose desistido de la misma de forma previa a la fecha señalada para que ocurra la misma en términos del presente Título, la Emisora dejare de realizar el pago oportuno de dicha cantidad de principal en la fecha estipulada en la notificación correspondiente.

- 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 o inscribe o solicita cualquier acción tendiente a ser declarado en insolvencia, concurso mercantil, quiebra o procedimiento similar.
- Si la Emisora incumple con cualquiera de las obligaciones contenidas en la sección **“XVIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES”**, así como con cualquier otra obligación contenida en este Título, con excepción de las contenidas en los numerales 2, 3 y 12 del referido apartado.
- Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV y/o el listado en la BMV, fueren cancelados.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores y una vez transcurridos los periodos de gracia correspondientes, todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ese momento entregue dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes, una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible de inmediato la suma de principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber sido subsanado el incumplimiento y de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno el Representante Común procederá a convocar al día hábil inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 3 (tres) días hábiles antes referido, a una Asamblea General de Tenedores para que resuelva lo conducente.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, a Indeval y a través de EMISNET para el caso de la BMV o por los medios masivos de comunicación que estas últimas determinen o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones, a más tardar el día hábil siguiente a que tenga conocimiento de la actualización de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y de igual manera informará el momento a partir del cual los Certificados Bursátiles se tendrán por vencidos anticipadamente, en su caso.

XVI. DESTINO DE LOS RECURSOS:

[*].

XVII. PLAZO:

El plazo de vigencia de esta Emisión es de [*] ([*]) días.

XVIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES:

Salvo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles reunidos en asamblea autoricen por escrito lo contrario, a partir de la Fecha de Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga a lo siguiente:

1. Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la LMV, el reglamento interior de la BMV y las disposiciones de carácter general aplicables.
2. Entregar al Representante Común, en forma trimestral, en las fechas que señalen las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba entregar trimestralmente conforme al punto 1 anterior.
3. Entregar al Representante Común, en forma anual, en las fechas que señalen las disposiciones de carácter general aplicables que expida la CNBV, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados, auditados de la Emisora, respecto del ejercicio anual que corresponda y cualquier otra información que la Emisora deba entregar anualmente conforme al punto 1 anterior.
4. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes a que la Emisora tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o que (i) razonablemente se estime pudiera llegar a afectar de forma adversa y significativa su condición financiera u operativa, comprometiendo así la capacidad de hacer frente a sus obligaciones de pago en términos de este Título, o bien (ii) que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente Título.
5. Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en la sección “**XVI. DESTINO DE LOS RECURSOS**” del presente Título.
6. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV y en el listado de valores de la BMV.
7. 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 las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
8. No modificar el giro preponderante de su empresa. Para efectos del presente apartado se entiende que el giro de la empresa es la prestación directa o indirecta (en este último caso, a través de sus subsidiarias) de servicios financieros compatibles, similares o afines con aquellos prestados por instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto múltiple, grupos financieros, en tanto dichos servicios se presten o ejecuten al amparo de las autorizaciones gubernamentales correspondientes.
9. No fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión asuma expresamente las obligaciones de la Emisora (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles) o la Emisora sea la sociedad fusionante y que subsiste, (ii) la Emisora, en su caso, indemnice a los Tenedores de los Certificados Bursátiles por

cualquier impuesto o carga gubernamental ocasionada por la operación, y (iii) se entregue al Representante Común una opinión legal en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

10. Pagar de forma oportuna las cantidades que por concepto de principal, intereses (ordinarios y en su caso, moratorios) y primas (en su caso) se describen en el presente Título. Así como cualesquiera gastos de cobranza en que se tenga que incurrir por parte del Representante Común, en caso de falta de pago oportuno por parte de la Emisora (incluyendo gastos, costas y honorarios razonables de abogados).

11. Entregar, en su caso, previa solicitud por escrito del Representante Común que deberá ser entregada a la Emisora con cuando menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación, una certificación relativa al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Título.

12. Entregar al Representante Común previa solicitud por escrito, cualquier información que le solicite referente a o relacionada con la Emisión, incluyendo cualquier información financiera o de negocios de la Emisora, la cual deberá ser proporcionada por la Emisora dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se le notifique la solicitud de información correspondiente, salvo que la naturaleza, disponibilidad o volumen de la información solicitada requiera de un plazo de entrega superior, el cual será acordado por la Emisora y el Representante Común y en ningún caso será inferior a 15 (quince) días naturales que correrán a partir del día inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 30 (treinta) días originalmente otorgado.

13. Cumplir con cualquier otra obligación que derive del presente Título o de las disposiciones legales aplicables.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales anteriores resultará aplicable la mecánica prevista en la sección XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

XIX. REPRESENTANTE COMÚN:

Se designa como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "**Tenedores**"), en los términos del artículo 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "**Representante Común**"), quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño. En virtud de la aceptación de su cargo, el Representante Común tendrá la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago de las cantidades adeudadas por la Emisora.

Para todo aquello no expresamente previsto en este Título o en cualquiera de los documentos de la Emisión o en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("**LGTOC**"), el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea General de Tenedores (para mayor claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- a) Suscribir el presente Título que ampara los Certificados Bursátiles.
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos captados en esta emisión, según lo establecido en este Título, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora.
- c) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores, y ejecutar sus decisiones.
- d) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora.
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores incluyendo sin limitar la facultad de contratar un auditor, siempre y cuando cuente adicionalmente con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores, en términos del artículo 68, fracción II de las Disposiciones.
- f) Efectuar los cálculos y publicar los avisos de conformidad con lo establecido en este Título.
- g) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores, para el pago a estos últimos de los intereses y amortización correspondientes.
- h) Representar a los Tenedores ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.
- i) Publicar a través de los medios que requieran las legislación aplicable y en su defecto aquellos que el Representante Común determine para tal efecto; cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial.
- j) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones.
- k) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, al Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cuando se haya decretado la misma.
- l) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de los instrumentos, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.

- m) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, a la LMV, la LGTOC, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Asimismo, ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuidas en la LGTOC y en la LMV, incluyendo la obligación de convocar a una asamblea general de Tenedores, dentro de los plazos establecidos en el punto XV de este Título, en caso de que tuviese conocimiento del incumplimiento de la Emisora de cualquier obligación a su cargo derivada de los documentos de la emisión.

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

Para que el Representante Común pueda cumplir con las facultades y obligaciones establecidas en el presente Título, la Emisora se obliga a proporcionar al Representante Común o a las personas que éste indique, la información requerida por el mismo, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a confirmar la veracidad de la información que le haya sido proporcionada.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden por virtud de su encargo conforme al presente Título y la legislación aplicable.

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

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, la Emisora, deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora, una vez durante la vigencia de la Emisión y en cualquier otro momento que lo considere necesario, previa notificación por escrito que entregue con una anticipación mínima de 3 (tres) días hábiles, a la fecha en que deseé llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora, que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un “evento relevante”, dicho incumplimiento. En caso de que la Emisora no lleve a cabo la publicación del “evento relevante” respectivo dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea General de Tenedores podrá ordenar al Representante Común o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicha asamblea, la contratación, a cargo de la Emisora y en su defecto a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que razonable y justificadamente (a juicio de la Asamblea General Tenedores) considere conveniente o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable; en dicho 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 propia Asamblea de Tenedores; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos del presente Título y la legislación aplicable. En el entendido, además que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal en relación con 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 del 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 solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea General de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos si hubiera alguna).

XX. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES:

La asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la "**Asamblea General de Tenedores**") representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea General de Tenedores se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

(a) Se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de este Título y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.

(b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común o, a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, en el entendido que deberá encontrarse dentro del domicilio social de la Emisora.

(c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen en lo individual o conjuntamente, al menos un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, 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 por escrito. 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, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las Asambleas Generales de Tenedores se publicará una vez, en cualquier periódico de amplia 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 tratar asuntos distintos a los señalados inciso (g) siguiente la Asamblea General de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representados en la misma, aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto, posean por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos.

(f) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

(g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea General de Tenedores, en virtud de primera convocatoria cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:

- (i) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común.
- (ii) cuando se trate de consentir o autorizar prórrogas o esperas a la Emisora.
- (iii) cuando se trate de autorizar dispensas a las obligaciones de la Emisora contenidas en el presente Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para (w) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Título (x) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (y) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (z) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del presente Título, o no cause perjuicio a los derechos de los tenedores, a juicio del Representante Común en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.
- (iv) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido que sólo en este supuesto la Asamblea General de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea).
- (v) Cuando se trate de dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en este Título.

(h) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (g) numerales (i) y (ii) anteriores, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de al menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos. En el resto de los casos, se considerará instalada legalmente la asamblea, cualquiera que sea el número de Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que estén presentes y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos.

(i) Para concurrir a las Asambleas Generales de Tenedores, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, la constancia de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de

que se trate, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.

(j) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea General de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier otra persona relacionada (según dicho término se define en la LMV) con la Emisora hayan adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se consideraran para integrar el quórum de instalación y votación en las Asambleas Generales de Tenedores previsto en el presente Título.

(k) De cada Asamblea General de Tenedores 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 Generales 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.

(l) La Asamblea General de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación (salvo aquellos referidos en el inciso (j) anterior).

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

(n) Una vez que se declare instalada la Asamblea General de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea General de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a las Asambleas Generales de Tenedores estos deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea General de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea General de Tenedores.

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

Las Asambleas Generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común en Av. Paseo de la Reforma número 284, Colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social de la Emisora.

XXI. AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

[--*Opción 1.* La Emisora no emitirá Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente emitidos.--].

[--*Opción 2.* La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de esta Emisión. Dichos certificados bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de esta Emisión (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, el primer Periodo de Intereses, así como el plazo de vigencia que en cualquier caso concluirá en la Fecha de Vencimiento) y se considerarán parte de la misma Emisión y por lo tanto, incluidos en el término definido "Certificados Bursátiles". La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales siempre que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones.

La fecha de Emisión de los certificados bursátiles adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título, en el entendido que los Certificados Bursátiles originales y los certificados bursátiles adicionales, para el cómputo de intereses, considerarán todos los días que correspondan al Periodo de Intereses en curso conforme al calendario de pagos de intereses así como la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles originales.

En la fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales la Emisora deberá canjear el Título vigente (depositado en Indeval), previa obtención del oficio que expida la CNBV para tales efectos, que representa a los Certificados Bursátiles originales por un nuevo título que ampare la totalidad de los Certificados Bursátiles originales más los 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; (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles originales más el monto emitido respecto de los certificados bursátiles adicionales); (ii) la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles originales y cada fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales; (iii) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles originales y de los certificados bursátiles adicionales; y (iv) recursos netos de los Certificados Bursátiles originales y de los certificados bursátiles adicionales.

En su caso, la Emisora deberá presentar con la anticipación debida al Indeval, el aviso de canje correspondiente.--]

XXII. DERECHOS QUE OTORGAN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A LOS TENEDORES:

Los Tenedores tendrán derecho a recibir el pago del principal, de los intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios correspondientes [y la prima por amortización anticipada].

En adición al referido derecho de cobro, los Tenedores gozarán del resto de los derechos a que se refiere el presente Título y aquellos que les confiera la legislación aplicable.

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

XXIII. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES:

Salvo que se establezca algo distinto en el presente Título, todas las notificaciones, comunicaciones e información en relación con el mismo se harán por escrito y se entregaran al destinatario de que se trate en los domicilios establecidos a continuación, personalmente o por servicios de mensajería (con acuse de recibo), o alternativamente serán enviados mediante correo electrónico o cualquier otro medio que garantice la entrega de la notificación o comunicación en cuestión. Las notificaciones y comunicaciones enviadas por correo electrónico serán válidas y eficaces siempre que: (i) exista una confirmación de recepción o una respuesta a la comunicación del destinatario; (ii) se reciban en cualquiera de las direcciones de correo electrónico de las partes especificadas abajo; y (iii) sean enviadas de alguna de las direcciones de correo electrónico de la otra parte que se encuentran indicadas a continuación (respecto de las cuales las partes asumen que el titular de la dirección de correo electrónico cuenta con una clave de acceso para evitar el uso indebido de dicha dirección). Las notificaciones surtirán efectos al momento de su entrega al destinatario; si se envían por correo electrónico, se considerarán entregadas cuando la otra parte confirme su recepción o conteste a la notificación o comunicación.

La Emisora:

[Av. Insurgentes Sur No. 730, Piso 20, Col. Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, C.P. 03103, México, Ciudad de México.]

Atención: [*]

Correo electrónico: [*]

El Representante Común:

[Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México.]

Atención: [Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán / Lic. Elena Rodríguez Moreno / Lic. Mayra Karina Bautista Gómez]

Correo electrónico: [czermeno@monex.com.mx / elenarogriguez@monex.com.mx / mkbautista@monex.com.mx]

Mientras las partes no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio y/o datos de contacto, todos los avisos, notificaciones, requerimientos y otras comunicaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados con las personas que se encuentren en los mismos surtirán plenamente sus efectos.

XXIV. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:

El presente Título se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

La Emisora, el Representante Común y por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles y las Asambleas Generales de Tenedores, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles los artículos 81, [109 a 116], 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

XXV. MODIFICACIONES:

La Emisora únicamente podrá modificar los términos y condiciones del presente Título, con la autorización previa y por escrito del Representante Común, la cual se deberá someter a aprobación de la Asamblea de Tenedores en los casos en los que la misma se requiera conforme el punto XX, inciso g), numeral (iii).

-Siguiente hoja exclusiva de firmas-

-Hoja exclusiva de firmas-

México, Ciudad de México a [*] de [*] de [*]

La Emisora
Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

La Emisora
Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

**[Ángel Francisco Romanos Berrondo o,
Luis Calixto López Lozano o,
Francisco Berrondo Lagos o,
Eduardo Saiz Fernández o,
Carlos Enrique Ochoa Valdés]**

**[Ángel Francisco Romanos Berrondo o,
Luis Calixto López Lozano o,
Francisco Berrondo Lagos o,
Eduardo Saiz Fernández o,
Carlos Enrique Ochoa Valdés]**

Representante Común
[Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero]

**[Fernando José Vizcaya Ramos o, Claudia Beatriz Zermeño Inclán o, Jacobo Guadalupe
Martínez Flores o, Gilberto Salazar Salazar o, Héctor Eduardo Vázquez Abén o, Carlos
Manuel López Cedeño o, César Luis Ochoa Armendáriz o, Elena Rodríguez Moreno o, María
Patricia Vinales Osnaya o, Alejandra Tapia Jiménez o, Araceli Uribe Bárcenas o, José Luis
Urrea Saucedo o Jacqueline Nayeli Parra Mota]**

Esta hoja de firmas es parte del título representativo de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra [*], que emite Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R., al amparo del programa que le fue autorizado por la CNBV mediante oficio No. [*]

TÍTULO ÚNICO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR:

CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.R.

Con clave de pizarra CREAL [*]

TIPO:

CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO
62 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES

IMPORTE DE LA EMISIÓN

[\$*].00 ([*] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)
REPRESENTADA POR [*] ([*]) CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO AL
PORTADOR CON VALOR NOMINAL DE [\$*].00 ([*] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)
CADA UNO (LA “EMISIÓN” O LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES”)

El presente título al portador (en adelante, el “Título”), lo emite CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.R., (en adelante, “Crédito Real” o la “Emisora” indistintamente), al amparo del programa dual de colocación con carácter revolvente de certificados bursátiles de corto y largo plazo, por un monto total autorizado de \$7,500'000,000.00 (siete mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión y un plazo de vigencia de 5 (cinco) años (el “Programa”), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (en adelante “CNBV”) mediante oficio número [*] y se encuentran inscritos con el número [*], en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”).

La presente Emisión se lleva a cabo en términos de los artículos 64, 68 y 92 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”).

I. OBJETO SOCIAL:

El objeto social de Crédito Real es:

1. Principalmente, la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero, arrendamiento puro y factoraje financiero, bajo el carácter de acreditante, arrendador y factorante. Para tal efecto, la sociedad, de manera enunciativa más no limitativa, podrá: a) celebrar cualquier clase de contratos de préstamo, crédito o financiamiento, especialmente el otorgamiento de crédito al consumo mediante el financiamiento directo a los consumidores o, el otorgamiento de crédito directo en esquemas grupales a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en el extranjero o, el financiamiento a individuos que laboran en empresas o entidades gubernamentales con las que se tienen o se celebren convenios de descuento por nómina para el pago de créditos otorgados para la compra de bienes y servicios, a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en

el extranjero; b) celebrar contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento puro, para lo cual podrá: (i) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles para darlos en arrendamiento financiero o arrendamiento puro, y enajenar dichos bienes a la conclusión de dichos contratos; y (ii) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles de los futuros arrendatarios, con el compromiso de darlos a éstos en arrendamiento financiero; c) celebrar contratos de factoraje financiero para el otorgamiento de crédito al consumo mediante el establecimiento de programas de financiamiento a través de proveedores de todo tipo de bienes y de servicios; d) celebrar contratos de promesa de factoraje financiero; e) celebrar contratos con deudores de derechos de crédito, constituidos a favor de sus proveedores de bienes o servicios, comprometiéndose la sociedad, a adquirir dichos derechos de crédito, para el caso de aceptación de los propios proveedores; f) prestar servicios de administración y cobranza de derechos de crédito; g) desempeñar el cargo de fiduciario en los fideicomisos de garantía que se constituyan para garantizar a su favor, las obligaciones derivadas de las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero; y, h) enajenar, transmitir, afectar, gravar, descontar, endosar, comerciar o negociar los contratos, títulos de crédito o los derechos de crédito que se causen a su favor por las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero.

2. Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles o mandatos.
3. Promover, constituir, organizar y administrar toda clase de sociedades y asociaciones mercantiles o civiles, nacionales o extranjeras.
4. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, comerciar o negociar acciones y partes sociales de y en cualquier tipo de personas morales. Asimismo, conforme al artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y a las disposiciones de carácter general expedidas por la CNBV y siempre que las acciones de la sociedad estén inscritas en el RNV, podrá adquirir acciones representativas de su capital social, sujeto a lo previsto en el artículo décimo quinto de sus estatutos.
5. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes inmuebles para el establecimiento de sus oficinas, sucursales o agencias.
6. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes muebles para la ejecución de sus operaciones.
7. Adquirir, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar, subarrendar, concesionar, franquiciar o negociar derechos reales o personales.
8. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, reportar o negociar valores, activos e instrumentos que se oferten en cualquier mercado bursátil y de derivados.
9. Adquirir, utilizar, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar, concesionar, franquiciar, licenciar o sublicenciar cualquier derecho de propiedad industrial e intelectual.
10. Adquirir, comerciar, endosar, reportar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar o invertir en instrumentos de captación y deuda.

11. Celebrar contratos de fideicomiso, seguro, fianza y garantía.
12. Celebrar contratos u operaciones de diversa clase con entidades financieras, así como con cualquier persona física o moral.
13. Constituirse como obligado solidario, aval, fiador y garante respecto de obligaciones a cargo de sus accionistas, filiales, sociedades en las que la sociedad tenga un interés o participación o con la que tenga una relación de negocios.
14. Contratar al personal que preste a su favor los respectivos servicios.
15. Estudiar, diseñar y desarrollar toda clase de aplicaciones, programas, sistemas, servicios, productos y procedimientos relativos o relacionados con las actividades que constituyen su objeto social, así como su implementación, comercialización, utilización, concesión, enajenación, prestación, transmisión, negociación, licenciamiento o sublicenciamiento.
16. Emitir, colocar y ofertar públicamente valores, en serie o en masa, en cualquier mercado bursátil.
17. Emitir, colocar y ofertar, en forma privada, obligaciones, certificados, valores y títulos de crédito, en serie o en masa.
18. Emitir acciones de tesorería en los términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores, conforme al procedimiento establecido en el artículo décimo cuarto de sus estatutos.
19. Obtener concesiones, permisos, autorizaciones o licencias, así como celebrar cualquier clase de contratos o convenios con autoridades, dependencias, organismos y entidades públicas.
20. Obtener toda clase de préstamos, créditos o financiamientos.
21. Otorgar, suscribir, endosar, transmitir, avalar, afectar, gravar, reportar, comerciar, descontar o negociar títulos de crédito.
22. En general, realizar todos los actos o celebrar toda clase de contratos o convenios que directa o indirectamente, se relacionen con su objeto social.

II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES ORDINARIOS:

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o en su caso, Valor Nominal Ajustado, según se define más adelante, a una tasa anual (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**") que el Representante Común calculará con 2 (dos) días hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la "**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual**"), computado a partir de la Fecha de Emisión, la cual regirá durante el siguiente Periodo de Intereses, salvo por lo que hace a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses, misma que será aquella que se menciona en la sección "**VI. TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE AL PRIMER PERIODO DE INTERESES**" del presente Título. Una vez que

inicie cada Período de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo. La Tasa de Interés Bruto Anual será calculada conforme a lo siguiente:

Adicionando [*] ([*] puntos base), a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“**TIIE**”) a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días (“**Tasa de Interés de Referencia**”) o la que la sustituya, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada Período de Intereses, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, o en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) días hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada en el día hábil más cercano a dicha fecha.

En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que publique el Banco de México como tasa sustituta de la misma, aquella aplicable para plazos iguales, similares o cercanos en cuantía al Periodo de Intereses correspondiente y que se publique en la fecha más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la “**Tasa Sustituta**”).

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[\left(1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta, en ambos casos capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses.
- TR = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.
- PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o de la Tasa Sustituta.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses.

Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la fecha de inicio de cada Período de Intereses, y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Período de Intereses y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo, de conformidad con el calendario que aparece en la sección “**V. PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES ORDINARIOS**” de este Título.

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

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

En donde:

- I = Interés bruto del Período de Intereses de que se trate.
VNA_i = Valor nominal, o en su caso Valor Nominal Ajustado, de los Certificados Bursátiles en circulación.
TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio del Período de Intereses de que se trate y hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo.

El Representante Común dará a conocer por escrito de manera electrónica con por lo menos 2 (dos) días hábiles anteriores a cada Fecha de Pago de Intereses, a la Emisora, de acuerdo con lo establecido en la sección de “**XXIII. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES**”, a S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“**Indeval**”) y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“**BMV**”), a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (“**SEDI**” o “**EMISNET**”) y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores (“**STIV-2**”), o por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado al efecto por dichas instituciones la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses, el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el importe de los intereses devengados y en su caso el importe de principal, a pagar por la Emisora en la fecha de pago correspondiente al Periodo de Intereses que termina.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de principal insoluto total de los Certificados Bursátiles y, en su caso, de la prima y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. de ese día o, si dicho día es inhábil, el día hábil inmediato siguiente. En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir cualquier prima aplicable, en su caso, después a intereses devengados y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, a principal.

En caso de que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Pago de Principal no sean cubiertos en su totalidad los intereses ordinarios y/o el principal exigible, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

Los cálculos se realizarán cerrándose a centésimas.

III. FECHA DE EMISIÓN:

[*] de [*] de [*] (la “**Fecha de Emisión**”)

IV. FECHA DE VENCIMIENTO:

[*] de [*] de [*] o, si es un día inhábil, el día hábil inmediato siguiente (la “**Fecha de Vencimiento**”).

V. PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES ORDINARIOS:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán a través de transferencia electrónica cada [*] ([*] días de acuerdo con las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye a continuación (cada una de ellas, la “**Fecha de Pago de Intereses**”).

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
[*]	[*]
[*]	[*]
[*]	[*]

En caso de que cualquiera de las de las Fechas de Pago de Intereses antes mencionadas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate, y sin que esto sea considerado como un incumplimiento.

Para efectos del presente Título se entenderá por “**Periodo de Intereses**” el conjunto de días que existe entre una Fecha de Pago de Intereses (incluyéndola) y la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente (excluyéndola); con excepción del (i) primer Periodo de Intereses, el cual iniciará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y culminará en la primer Fecha de Pago de Intereses (excluyéndola); y (ii) el último Periodo de Intereses el cual culminará en la Fecha de Vencimiento

VI. TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE AL PRIMER PERIODO DE INTERESES:

[*]% ([*] por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

VII. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]:

[AMORTIZACIÓN TOTAL: Los Certificados Bursátiles serán amortizados totalmente en la Fecha de Vencimiento a su valor nominal en su caso, a su Valor Nominal Ajustado, en un solo pago contra entrega del propio Título o de las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. Si la Fecha de Vencimiento fuere inhábil se recorrerá al siguiente día hábil.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito y de manera electrónica al Indeval, a CNBV a través del STIV-2, a BMV a través del EMISNET, o a través de los medios que éstas indiquen con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.]

[AMORTIZACIÓN PARCIAL PROGRAMADA: El importe de principal de los Certificados Bursátiles se amortizará en parcialidades, en el entendido de que no generarán prima o premio alguno, siempre y cuando se lleven a cabo, en las fechas y por los montos señalados en el siguiente calendario y si el día señalado en el mismo fuere un día inhábil, el día hábil inmediato siguiente (la "**Fecha de Pago de Principal**")

Fecha de Pago de Principal	Monto de la amortización	Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil
[*]	[*]	[*]
[*]	[*]	[*]
[*]	[*]	[*]

Las amortizaciones se harán a prorrata entre los Certificados Bursátiles en circulación en cada Fecha de Pago de Principal, sin afectar el número total de Certificados Bursátiles en circulación. Los Certificados Bursátiles se amortizarán sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Valor Nominal Ajustado de acuerdo con lo descrito en la presente sección. Para tales efectos, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles (el "**Valor Nominal Ajustado**").

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA$$

En donde:

- VNAT = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
 VNAt-1 = Valor nominal o en su caso Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de Principal anterior.
 AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada.

El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En donde:

- VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.
 VNAt = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
 NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación.

El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales.

Tasa variable

El Representante Común deberá dar aviso por escrito de manera electrónica a Indeval, a CNBV a través del STIV-2, a BMV a través del EMISNET, o a través de los medios que éstas indiquen, con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Principal de los Certificados Bursátiles. la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.]

[AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: La Emisora tendrá el derecho mas no la obligación de pagar anticipadamente total o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Intereses, los Certificados Bursátiles, en cuyo caso:

Pagará a los Tenedores (según se define más adelante) una prima por Certificado Bursátil equivalente a la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del precio limpio por Certificado Bursátil de los 30 (treinta) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de solicitud de amortización anticipada total o parcial que entregué la Emisora al Representante Común, publicado por cualquier proveedor de precios, autorizado por la CNBV y a ser elegido por la Emisora, menos (b) el valor nominal o Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

En el caso de una amortización anticipada, ya sea total o parcial, la Emisora solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a la CNBV (a través del STIV-2), a Indeval por escrito, y a la BMV (a través de "EMISNET") o cualesquiera otros medios que estas determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización y de la prima a pagar así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.

Para efectos de lo establecido en el presente apartado, la Emisora deberá notificar al Representante Común acerca de la amortización anticipada y solicitar dicha publicación, proporcionando la información correspondiente, con al menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo la referida amortización.

En caso de que la Emisora realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación ("**Valor Nominal Ajustado**").

$$VNA_t = VNA_{t-1} - AMPA$$

En donde:

- VNA_t = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.
VNA_{t-1} = Valor nominal o en su caso Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de Principal anterior o en la fecha de pago de la amortización anticipada anterior, según corresponda.
AMPA = Monto de la amortización parcial anticipada.

El cálculo anterior se efectuará cerrándose a centésimas.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA_t}{NT}$$

En donde:

VNAT = Valor Nominal Ajustado por Certificado Bursátil.

VNA_t = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación.

NT= Número de Certificados Bursátiles en circulación.

El cálculo anterior se notificará a 6 (seis) decimales.

En caso de que la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de cualquier amortización anticipada parcial o total a que se refiere el presente apartado, deberá notificar por escrito al Representante Común por lo menos 2 (dos) días hábiles antes de la fecha de pago en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe lo conducente. En caso de no notificarlo en dicha fecha, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo a la Emisora.]

VIII. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:

En caso de que la Emisora no realice el pago oportuno y total de intereses [y/o principal] de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses [y/o en cualquier Fecha de Pago de Principal respectivamente], los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente siguiendo el proceso establecido en el apartado “**XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO**” de este Título. El Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores (según se define más adelante), convocará a la Asamblea General de Tenedores para que esta resuelva el ejercicio de las acciones de cobro correspondientes y/o cualquier otra medida que considere pertinente, una vez transcurridos los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago.

IX. INTERESES MORATORIOS:

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios en sustitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto vencido de los Certificados Bursátiles, a una tasa [que resulte de multiplicar por [*] ([*]) la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses en que se hubiera presentado el incumplimiento o bien aquella aplicable al último Periodo de Intereses, en caso de que haya llegado el vencimiento de los Certificados Bursátiles y no exista con posterioridad a ello un nuevo Periodo de Intereses]. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se devengarán diariamente a partir del momento en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la suma del principal insoluto exigible haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días naturales y por los días efectivamente transcurridos en mora. En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y posteriormente, a principal. La

suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

X. LUGAR Y FORMA DE PAGO DEL PRINCIPAL E INTERESES:

El importe de principal e intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles en términos del presente Título se pagarán por la Emisora en las Fechas de Pago de Intereses y/o principal correspondientes y/o en la Fecha de Vencimiento, y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del presente Título, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

En caso de que los intereses correspondientes a algún Periodo de Intereses, o bien el importe de principal que resulte exigible no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos dichos montos; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no las constancias correspondientes a dichos pagos, en caso de que no hayan sido íntegramente cubiertos.

La Emisora entregará al Representante Común, el día hábil anterior a cada Fecha de Pago de Intereses [y/o Fecha de Pago de Principal] y/o Fecha de Vencimiento a más tardar a las 11:00 A.M., el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación.

Para el caso de los intereses moratorios, el pago se efectuará en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas 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.

En términos del artículo 282 de la LMV, Crédito Real estipula que el presente Título no lleve cupones adheridos al mismo, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales a que haya lugar, las constancias que al efecto expida el Indeval.

XI. DEPOSITARIO:

El importe principal que se adeude al amparo de este Título será cubierto incondicionalmente por la Emisora de acuerdo al procedimiento descrito en el mismo en la sección “VII. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]” en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas.

El presente Título se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

XII. POSIBLES ADQUIRENTES:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

XIII. RÉGIMEN FISCAL:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 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 vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de la Emisión.

XIV. GARANTÍA:

[Los Certificados Bursátiles son quirografarios. No contarán con garantía real o personal específica alguna.]

XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Los Certificados Bursátiles se podrán dar por vencidos anticipadamente en los siguientes casos (cada uno una "**Causa de Vencimiento Anticipado**"):

- Si la Emisora no cubre el pago oportuno, a su vencimiento de cualquier cantidad de intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse. Salvo tratándose del último pago de intereses, el cual deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.
- Si una vez que la Emisora haya notificado al Representante Común su intención de realizar un pago de principal de forma anticipada voluntaria y, no habiéndose desistido de la misma de forma previa a la fecha señalada para que ocurra la misma en términos del presente Título, la Emisora dejare de realizar el pago oportuno de dicha cantidad de principal en la fecha estipulada en la notificación correspondiente.
- 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 o inscribe o solicita cualquier acción tendiente a ser declarado en insolvencia, concurso mercantil, quiebra o procedimiento similar.

- Si la Emisora incumple con cualquiera de las obligaciones contenidas en la sección “**XVIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES**”, así como con cualquier otra obligación contenida en este Título, con excepción de las contenidas en los numerales 2, 3 y 12 del referido apartado.
- Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV y/o el listado en la BMV, fueren cancelados.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores y una vez transcurridos los periodos de gracia correspondientes, todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ese momento entregue dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes, una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible de inmediato la suma de principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber sido subsanado el incumplimiento y de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno el Representante Común procederá a convocar al día hábil inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 3 (tres) días hábiles antes referido, a una Asamblea General de Tenedores para que resuelva lo conducente.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, a Indeval y a través del SEDI para el caso de la BMV o por los medios masivos de comunicación que estas últimas determinen o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones, a más tardar el día hábil siguiente a que tenga conocimiento de la actualización de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y de igual manera informará el momento a partir del cual los Certificados Bursátiles se tendrán por vencidos anticipadamente, en su caso.

XVI. DESTINO DE LOS RECURSOS:

[*].

XVII. PLAZO:

El plazo de vigencia de esta Emisión es de [*] ([*]) días.

XVIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES:

Salvo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles reunidos en asamblea autoricen por escrito lo contrario, a partir de la Fecha de Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga a lo siguiente:

1. Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la LMV, el reglamento interior de la BMV y las disposiciones de carácter general aplicables.
2. Entregar al Representante Común, en forma trimestral, en las fechas que señalen las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba entregar trimestralmente conforme al punto I anterior.
3. Entregar al Representante Común, en forma anual, en las fechas que señalen las disposiciones de carácter general aplicables que expida la CNBV, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados, auditados de la Emisora, respecto del ejercicio anual que corresponda y cualquier otra información que la Emisora deba entregar anualmente conforme al punto I anterior.
4. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que la Emisora tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o que (i) razonablemente se estime pudiera llegar a afectar de forma adversa y significativa su condición financiera u operativa, comprometiendo así la capacidad de hacer frente a sus obligaciones de pago en términos de este título, o bien (ii) que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente Título.
5. Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en la sección “**XVI. DESTINO DE LOS RECURSOS**” del presente Título.
6. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV y en el listado de valores de la BMV.
7. 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 las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
8. No modificar el giro preponderante de su empresa. Para efectos del presente apartado se entiende que el giro de la empresa es la prestación directa o indirecta (en este último caso, a través de sus subsidiarias) de servicios financieros compatibles, similares o afines con aquellos prestados por instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto múltiple, grupos financieros, en tanto dichos servicios se presten o ejecuten al amparo de las autorizaciones gubernamentales correspondientes.
9. No fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión asuma expresamente las obligaciones de la Emisora (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles) o la Emisora sea la sociedad fusionante y que subsiste, (ii) la Emisora, en su caso, indemnice a los Tenedores de los Certificados Bursátiles por cualquier impuesto o carga gubernamental ocasionada por la operación, y (iii) se entregue al Representante Común una opinión legal en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

10. Pagar de forma oportuna las cantidades que por concepto de principal, intereses (ordinarios y en su caso, moratorios) y primas (en su caso) se describen en el presente Título. Así como cualesquiera gastos de cobranza en que se tenga que incurrir por parte del Representante Común, en caso de falta de pago oportuno por parte de la Emisora (incluyendo gastos, costas y honorarios razonables de abogados).

11. Entregar, en su caso, previa solicitud por escrito del Representante Común que deberá ser entregada a la Emisora con cuando menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación, una certificación relativa al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Título.

12. Entregar al Representante Común previa solicitud por escrito, cualquier información que le solicite referente a o relacionada con la Emisión, incluyendo cualquier información financiera o de negocios de la Emisora, la cual deberá ser proporcionada por la Emisora dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se le notifique la solicitud de información correspondiente, salvo que la naturaleza, disponibilidad o volumen de la información solicitada requiera de un plazo de entrega superior, el cual será acordado por la Emisora y el Representante Común y en ningún caso será inferior a 15 (quince) días naturales que correrán a partir del día inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 30 (treinta) días originalmente otorgado.

13. Cumplir con cualquier otra obligación que derive del presente Título o de las disposiciones legales aplicables.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores resultará aplicable la mecánica prevista en la sección XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

XIX. REPRESENTANTE COMÚN:

Se designa como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "**Tenedores**"), en los términos del artículo 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "**Representante Común**"), quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño. En virtud de la aceptación de su cargo, el Representante Común tendrá la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago de las cantidades adeudadas por la Emisora.

Para todo aquello no expresamente previsto en este Título o en cualquiera de los documentos de la Emisión o en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("**LGTOC**"), el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea General de Tenedores (para mayor claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- a) Suscribir el presente Título que ampara los Certificados Bursátiles.

- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos captados en esta emisión, según lo establecido en este Título, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora.
- c) Convocar y presidir las Asambleas Generales de Tenedores, y ejecutar sus decisiones.
- d) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora.
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores incluyendo sin limitar la facultad de contratar un auditor, siempre y cuando cuente adicionalmente con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores, en términos del artículo 68, fracción II de las Disposiciones.
- f) Efectuar los cálculos y publicar los avisos de conformidad con lo establecido en este Título.
- g) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores, para el pago a estos últimos de los intereses y amortización correspondientes.
- h) Representar a los Tenedores ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.
- i) Publicar a través de los medios que requieran las legislación aplicable y en su defecto aquellos que el Representante Común determine para tal efecto; cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial.
- j) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones.
- k) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, al Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cuando se haya decretado la misma.
- l) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de los instrumentos, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.
- m) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, a la LMV, la LGTOC, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Asimismo, ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuidas en la LGTOC y en la LMV, incluyendo la obligación de convocar a una asamblea general de Tenedores, dentro de los plazos establecidos en el punto XV de este Título, en caso de que tuviese conocimiento del incumplimiento de la Emisora de cualquier obligación a su cargo derivada de los documentos de la emisión.

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

Para que el Representante Común pueda cumplir con las facultades y obligaciones establecidas en el presente Título, la Emisora se obliga a proporcionar al Representante Común o a las personas que éste indique, la información requerida por el mismo, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a confirmar la veracidad de la información que le haya sido proporcionada.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden por virtud de su encargo conforme al presente Título y la legislación aplicable.

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

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, la Emisora, deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora, una vez durante la vigencia de la Emisión y en cualquier otro momento que lo considere necesario, previa notificación por escrito que entregue con una anticipación mínima de 3 (tres) días hábiles, a la fecha en que desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora, que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un “evento relevante”, dicho incumplimiento. En caso de que la Emisora no lleve a cabo la publicación del “evento relevante” respectivo dentro de

los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea General de Tenedores podrá ordenar al Representante Común o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicha asamblea, la contratación, a cargo de la Emisora y en su defecto a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que razonable y justificadamente (a juicio de la Asamblea General Tenedores) considere conveniente o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable; en dicho 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 propia Asamblea de Tenedores; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos del presente Título y la legislación aplicable. En el entendido, además que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 28I del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal en relación con 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 del 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 solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea General de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos si hubiera alguna).

XX. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES:

La asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la “Asamblea General de Tenedores”) representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea General de Tenedores se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

- (a) Se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de este Título y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.
- (b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común o, a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, en el entendido que deberá encontrarse dentro del domicilio social de la Emisora.
- (c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen en lo individual o conjuntamente, al menos un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, 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 por escrito. 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, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- (d) La convocatoria para las Asambleas Generales de Tenedores se publicará una vez, en cualquier periódico de amplia 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 tratar asuntos distintos a los señalados inciso (g) siguiente la Asamblea General de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representados en la misma, aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto, posean por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos.
- (f) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.
- (g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea General de Tenedores, en virtud de primera convocatoria cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por lo

menos por la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:

- (i) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común.
- (ii) cuando se trate de consentir o autorizar prórrogas o esperas a la Emisora.
- (iii) cuando se trate de autorizar dispensas a las obligaciones de la Emisora contenidas en el presente Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para (w) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Título (x) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (y) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (z) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del presente Título, o no cause perjuicio a los derechos de los tenedores, a juicio del Representante Común en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.
- (iv) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido que sólo en este supuesto la Asamblea General de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y no en asamblea).
- (v) Cuando se trate de dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en este Título.

(h) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (g) numerales (i) y (ii) anteriores, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de al menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos. En el resto de los casos, se considerará instalada legalmente la asamblea, cualquiera que sea el número de Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que estén presentes y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos.

(i) Para concurrir a las Asambleas Generales de Tenedores, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, la constancia de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de que se trate, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado

acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.

(j) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea General de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier otra persona relacionada (según dicho término se define en la LMV) con la Emisora hayan adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se consideraran para integrar el quórum de instalación y votación en las Asambleas Generales de Tenedores previsto en el presente Título.

(k) De cada Asamblea General de Tenedores 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 Generales 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.

(l) La Asamblea General de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación (salvo aquellos referidos en el inciso (j) anterior).

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

(n) Una vez que se declare instalada la Asamblea General de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea General de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a las Asambleas Generales de Tenedores estos deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea General de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea General de Tenedores.

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

Las Asambleas Generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común en Av. Paseo de la Reforma número 284, Colonia Juárez, delegación

Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social de la Emisora.

XXI. AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

[--Opción 1. La Emisora no emitirá Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente emitidos.--].

[--Opción 2. La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de esta Emisión. Dichos certificados bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de esta Emisión (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, el primer Periodo de Intereses, así como el plazo de vigencia que en cualquier caso concluirá en la Fecha de Vencimiento) y se considerarán parte de la misma Emisión y por lo tanto, incluidos en el término definido "Certificados Bursátiles". La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales siempre que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones.

La fecha de Emisión de los certificados bursátiles adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título, en el entendido que los Certificados Bursátiles originales y los certificados bursátiles adicionales, para el cómputo de intereses, considerarán todos los días que correspondan al Periodo de Intereses en curso conforme al calendario de pagos de intereses así como la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles originales.

En la fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales la Emisora deberá canjear el Título vigente (depositado en Indeval), previa obtención del oficio que expida la CNBV para tales efectos, que representa a los Certificados Bursátiles originales por un nuevo título que ampare la totalidad de los Certificados Bursátiles originales más los 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; (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles originales más el monto emitido respecto de los certificados bursátiles adicionales); (ii) la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles originales y cada fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales; (iii) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles originales y de los certificados bursátiles adicionales; y (iv) recursos netos de los Certificados Bursátiles originales y de los certificados bursátiles adicionales.

En su caso, la Emisora deberá presentar con la anticipación debida al Indeval, el aviso de canje correspondiente.--]

XXII. DERECHOS QUE OTORGAN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A LOS TENEDORES:

Los Tenedores tendrán derecho a recibir el pago del principal, de los intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios correspondientes [y la prima por amortización anticipada].

En adición al referido derecho de cobro, los Tenedores gozarán del resto de los derechos a que se refiere el presente Título y aquellos que les confiera la legislación aplicable.

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

XXIII. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES:

Salvo que se establezca algo distinto en el presente Título, todas las notificaciones, comunicaciones e información en relación con el mismo se harán por escrito y se entregaran al destinatario de que se trate en los domicilios establecidos a continuación, personalmente o por servicios de mensajería (con acuse de recibo), o alternativamente serán enviados mediante correo electrónico o cualquier otro medio que garantice la entrega de la notificación o comunicación en cuestión. Las notificaciones y comunicaciones enviadas por correo electrónico serán válidas y eficaces siempre que: (i) exista una confirmación de recepción o una respuesta a la comunicación del destinatario; (ii) se reciban en cualquiera de las direcciones de correo electrónico de las partes especificadas abajo; y (iii) sean enviadas de alguna de las direcciones de correo electrónico de la otra parte que se encuentran indicadas a continuación (respecto de las cuales las partes asumen que el titular de la dirección de correo electrónico cuenta con una clave de acceso para evitar el uso indebido de dicha dirección). Las notificaciones surtirán efectos al momento de su entrega al destinatario; si se envían por correo electrónico, se considerarán entregadas cuando la otra parte confirme su recepción o conteste a la notificación o comunicación.

La Emisora:

[Av. Insurgentes Sur No. 730, Piso 20, Col. Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, C.P. 03103, México, Ciudad de México.]

Atención: [*]

Correo electrónico: [*]

El Representante Común:

[Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México.]

Atención:

[Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán / Lic. Elena Rodríguez Moreno / Lic. Mayra Karina Bautista Gómez]

Correo electrónico: [czermeno@monex.com.mx / elenarogríguez@monex.com.mx / mkbautista@monex.com.mx]

Mientras las partes no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio y/o datos de contacto, todos los avisos, notificaciones, requerimientos y otras comunicaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados con las personas que se encuentren en los mismos surtirán plenamente sus efectos.

XXIV. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:

El presente Título se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

La Emisora, el Representante Común y por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles y las Asambleas Generales de Tenedores, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles los artículos 81, [109 a 116], 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

XXV. MODIFICACIONES:

La Emisora únicamente podrá modificar los términos y condiciones del presente Título, con la autorización previa y por escrito del Representante Común, la cual se deberá someter a aprobación de la Asamblea de Tenedores en los casos en los que la misma se requiera conforme al punto XX, inciso g), numeral (iii).

-Siguiente hoja exclusiva de firmas-

-Hoja exclusiva de firmas-

México, Ciudad de México a [*] de [*] de [*]

La Emisora
Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

La Emisora
Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

**[Ángel Francisco Romanos Berrondo o,
Luis Calixto López Lozano o,
Francisco Berrondo Lagos o,
Eduardo Saiz Fernández o,
Carlos Enrique Ochoa Valdés]**

**[Ángel Francisco Romanos Berrondo o,
Luis Calixto López Lozano o,
Francisco Berrondo Lagos o,
Eduardo Saiz Fernández o,
Carlos Enrique Ochoa Valdés]**

Representante Común
[Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero]

[Fernando José Vizcaya Ramos o, Claudia Beatriz Zermeño Inclán o, Jacobo Guadalupe Martínez Flores o, Gilberto Salazar Salazar o, Héctor Eduardo Vázquez Abén o, Carlos Manuel López Cedeño o, César Luis Ochoa Armendáriz o, Elena Rodríguez Moreno o, María Patricia Vinales Osnaya o, Alejandra Tapia Jiménez o, Araceli Uribe Bárcenas o, José Luis Urrea Saucedo o Jacqueline Nayeli Parra Mota]

Esta hoja de firmas es parte del título representativo de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra [*], que emite Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R., al amparo del programa que le fue autorizado por la CNBV mediante oficio No. [*]

TÍTULO ÚNICO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR:

CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.R.

Con clave de pizarra CREAL [*]

TIPO:

**CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO
62 DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES**

IMPORTE DE LA EMISIÓN

[*] ([*] UNIDADES DE INVERSIÓN)
REPRESENTADA POR [*] ([*]) CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO AL
PORTADOR CON VALOR NOMINAL DE [*] ([*]) CADA UNO (LA “EMISIÓN” O LOS
“CERTIFICADOS BURSÁTILES”)

El presente título al portador (en adelante, el “Título”), lo emite CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.R., (en adelante, “Crédito Real” o la “Emisora” indistintamente), al amparo del programa dual de colocación con carácter revolvente de certificados bursátiles de corto y largo plazo, por un monto total autorizado de \$7,500’000,000.00 (siete mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (“UDIs” o “UDI”) y un plazo de vigencia de 5 (cinco) años (el “Programa”), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (en adelante “CNBV”) mediante oficio número [*] y se encuentran inscritos con el número [*], en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”).

La presente Emisión se lleva a cabo en términos de los artículos 64, 68 y 92 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”).

I. OBJETO SOCIAL:

El objeto social de Crédito Real es:

- I. Principalmente, la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero, arrendamiento puro y factoraje financiero, bajo el carácter de acreditante, arrendador y factorante. Para tal efecto, la sociedad, de manera enunciativa más no limitativa, podrá: a) celebrar cualquier clase de contratos de préstamo, crédito o financiamiento, especialmente el otorgamiento de crédito al consumo mediante el financiamiento directo a los consumidores o, el otorgamiento de crédito directo en esquemas grupales a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en el extranjero o, el financiamiento a individuos que laboran en empresas o entidades gubernamentales con las que se tienen o se celebren convenios de descuento por nómina para el pago de créditos otorgados para la compra de bienes y servicios, a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en el extranjero; b) celebrar contratos de arrendamiento

financiero y arrendamiento puro, para lo cual podrá: (i) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles para darlos en arrendamiento financiero o arrendamiento puro, y enajenar dichos bienes a la conclusión de dichos contratos; y (ii) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles de los futuros arrendatarios, con el compromiso de darlos a éstos en arrendamiento financiero; c) celebrar contratos de factoraje financiero para el otorgamiento de crédito al consumo mediante el establecimiento de programas de financiamiento a través de proveedores de todo tipo de bienes y de servicios; d) celebrar contratos de promesa de factoraje financiero; e) celebrar contratos con deudores de derechos de crédito, constituidos a favor de sus proveedores de bienes o servicios, comprometiéndose la sociedad, a adquirir dichos derechos de crédito, para el caso de aceptación de los propios proveedores; f) prestar servicios de administración y cobranza de derechos de crédito; g) desempeñar el cargo de fiduciario en los fideicomisos de garantía que se constituyan para garantizar a su favor, las obligaciones derivadas de las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero; y, h) enajenar, transmitir, afectar, gravar, descontar, endosar, comerciar o negociar los contratos, títulos de crédito o los derechos de crédito que se causen a su favor por las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero.

2. Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles o mandatos.
3. Promover, constituir, organizar y administrar toda clase de sociedades y asociaciones mercantiles o civiles, nacionales o extranjeras.
4. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, comerciar o negociar acciones y partes sociales de y en cualquier tipo de personas morales. Asimismo, conforme al artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y a las disposiciones de carácter general expedidas por la CNBV y siempre que las acciones de la sociedad estén inscritas en el RNV, podrá adquirir acciones representativas de su capital social, sujeto a lo previsto en el artículo décimo quinto de sus estatutos.
5. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes inmuebles para el establecimiento de sus oficinas, sucursales o agencias.
6. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes muebles para la ejecución de sus operaciones.
7. Adquirir, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar, subarrendar, concesionar, franquiciar o negociar derechos reales o personales.
8. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, reportar o negociar valores, activos e instrumentos que se oferten en cualquier mercado bursátil y de derivados.
9. Adquirir, utilizar, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar, concesionar, franquiciar, licenciar o sublicenciar cualquier derecho de propiedad industrial e intelectual.
10. Adquirir, comerciar, endosar, reportar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar o invertir en instrumentos de captación y deuda.
11. Celebrar contratos de fideicomiso, seguro, fianza y garantía.

12. Celebrar contratos u operaciones de diversa clase con entidades financieras, así como con cualquier persona física o moral.
13. Constituirse como obligado solidario, aval, fiador y garante respecto de obligaciones a cargo de sus accionistas, filiales, sociedades en las que la sociedad tenga un interés o participación o con la que tenga una relación de negocios.
14. Contratar al personal que preste a su favor los respectivos servicios.
15. Estudiar, diseñar y desarrollar toda clase de aplicaciones, programas, sistemas, servicios, productos y procedimientos relativos o relacionados con las actividades que constituyen su objeto social, así como su implementación, comercialización, utilización, concesión, enajenación, prestación, transmisión, negociación, licenciamiento o sublicenciamiento.
16. Emitir, colocar y ofertar públicamente valores, en serie o en masa, en cualquier mercado bursátil.
17. Emitir, colocar y ofertar, en forma privada, obligaciones, certificados, valores y títulos de crédito, en serie o en masa.
18. Emitir acciones de tesorería en los términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores, conforme al procedimiento establecido en el artículo décimo cuarto de sus estatutos.
19. Obtener concesiones, permisos, autorizaciones o licencias, así como celebrar cualquier clase de contratos o convenios con autoridades, dependencias, organismos y entidades públicas.
20. Obtener toda clase de préstamos, créditos o financiamientos.
21. Otorgar, suscribir, endosar, transmitir, avalar, afectar, gravar, reportar, comerciar, descontar o negociar títulos de crédito.
22. En general, realizar todos los actos o celebrar toda clase de contratos o convenios que directa o indirectamente, se relacionen con su objeto social.

II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES ORDINARIOS:

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo sobre su Valor Nominal, [o en su caso, sobre su Saldo Insoluto Ajustado, según se define más adelante] a una tasa anual equivalente a [*]% ([*] por ciento) (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se calcularán y liquidarán por Períodos de Intereses (según dicho término se define más adelante), en las fechas de pago señaladas en el apartado "**V. PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES ORDINARIOS**" del presente Título, en el entendido que si dicha fecha fuere un día inhábil, los intereses se pagarán en el siguiente día hábil (cada una, una "**Fecha de Pago de Intereses**"), calculándose en todo caso los intereses a pagar por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Período de Intereses se disminuirá en

el número de días en el que se haya aumentado el Período de Intereses de que se trate. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada Período de Intereses, que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados en su totalidad, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de pago correspondiente, en caso de que la fecha de pago resulte ser inhábil el Representante Común utilizará el valor de la UDI vigente del siguiente día hábil durante la vigencia de la emisión correspondiente, y utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

I	=	Intereses Bruto del Periodo de Intereses.
VN	=	Valor Nominal total [o Saldo Insoluto Ajustado], de los Certificados Bursátiles en circulación expresado en UDIs.
VUt	=	Valor de la UDI vigente en Moneda Nacional a la Fecha de Pago de Intereses.
TB	=	Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE	=	Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la Fecha de Pago de Intereses correspondiente a dicho periodo.

En caso de que dejare de publicarse el valor de la UDI antes citada, será utilizado el método sustituto que el Banco de México aplique y que se asemeje en mayor medida a la UDI, en cuanto a su fidelidad, para indicar las variaciones del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

El Representante Común dará a conocer, por escrito y de manera electrónica con por lo menos 2 (dos) días hábiles anteriores a cada Fecha de Pago de Intereses, a la Emisora, de acuerdo con lo establecido en la sección de “**XXIII, DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES**”, a S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“**Indeval**”), a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“**BMV**”) a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (“**SEDI**” o “**EMISNET**”) y a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores (“**STIV-2**”), por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones; la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Periodo de Intereses, el Saldo Insoluto Ajustado por Certificado Bursátil, importe de los intereses devengados y en su caso el importe de principal, a pagar por la Emisora en la fecha de pago correspondiente al Periodo de Intereses que termina, junto con el valor de la UDI aplicable para realizar dichos cálculos.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de principal insoluto total de los Certificados Bursátiles y, en su caso, de la prima y de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. de ese día o, si dicho día es inhábil, el día hábil inmediato siguiente. En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir cualquier prima aplicable, en su caso, después a intereses devengados y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, a principal.

En caso de que en alguna Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Pago de Principal no sean cubiertos en su totalidad los intereses ordinarios y/o el principal exigible, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

Para efectos del presente Título, el término “**Saldo Insoluto Ajustado**” será, en la fecha de emisión y hasta en tanto no se realice ningún pago de principal conforme a lo previsto en la sección “**VII. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]**” respecto de cada Certificado Bursátil, su valor nominal inicial y respecto de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación, el valor nominal de la totalidad de dichos Certificados Bursátiles. A partir de que se realice cualquier pago de principal respecto de los Certificados Bursátiles en los términos de la sección “**VII. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]**”, el “Saldo Insoluto Ajustado” de cada Certificado Bursátil será el resultado de restar, al valor inicial del mismo, las amortizaciones de principal realizadas con anterioridad y respecto de la totalidad de los Certificados Bursátiles, el resultado de restar, al valor nominal inicial total de los mismos, las amortizaciones de principal realizadas respecto de la totalidad de los mismos, en cualquier caso conforme a lo señalado en la sección de “**VII. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]**”. El Saldo Insoluto Ajustado de cada Certificado Bursátil se expresará en 6 decimales.

III. FECHA DE EMISIÓN:

[*] de [*] de [*] (la “**Fecha de Emisión**”)

IV. FECHA DE VENCIMIENTO:

[*] de [*] de [*] o, si es un día inhábil, el día hábil inmediato siguiente (la “**Fecha de Vencimiento**”).

V. PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES ORDINARIOS:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán a través de transferencia electrónica a su equivalente en moneda nacional cada [*] ([*] días de acuerdo con las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye a continuación (cada una de ellas, “**Fecha de Pago de Intereses**”).

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	[*]
2	[*]

Para determinar el monto en pesos que deberá cubrirse en cada fecha de pago, el Representante Común aplicará el valor de la UDI vigente en la fecha de pago correspondiente, según dé a conocer el Banco de México a través del Diario Oficial de la Federación.

En caso de que cualquiera de las de las Fechas de Pago de Intereses antes mencionadas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de

pago correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses de que se trate, y sin que esto sea considerado como un incumplimiento.

Para efectos del presente Título se entenderá por “**Periodo de Intereses**” el conjunto de días que existe entre una Fecha de Pago de Intereses (incluyéndola) y la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente (excluyéndola); con excepción del (i) primer Periodo de Intereses, el cual iniciará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y culminará en la primer Fecha de Pago de Intereses (excluyéndola); y (ii) el último Periodo de Intereses el cual culminará en la Fecha de Vencimiento.

VI. TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL:

[*]% ([*] por ciento) sobre el valor nominal [o en su caso, sobre su Saldo Insoluto Ajustado según se define más adelante] de los Certificados Bursátiles.

VII. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]:

[AMORTIZACIÓN TOTAL: Los Certificados Bursátiles serán amortizados totalmente en la Fecha de Vencimiento a su valor nominal o Saldo Insoluto Ajustado. Para dichos efectos el Representante Común multiplicará el monto total de la Emisión de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por el valor de la UDI vigente en la fecha de vencimiento. El pago se realizará en una sola exhibición contra la entrega del Título o de las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. Si la Fecha de Vencimiento fuere un día inhábil se recorrerá al siguiente día hábil.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito y de manera electrónica al Indeval, a CNBV a través del STIV-2, a BMV a través del EMISNET, o a través de los medios que éstas indiquen con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.]

[AMORTIZACIÓN PARCIAL PROGRAMADA: El importe de principal de los Certificados Bursátiles se amortizará en parcialidades, en el entendido de que no generarán prima o premio alguno, siempre y cuando se lleven a cabo, en las fechas y por los montos señalados en el siguiente calendario y si el día señalado en el mismo fuere un día inhábil, el día hábil inmediato siguiente (la “**Fecha de Pago de Principal**”)

Fecha de Pago de Principal	Monto de la Amortización	Saldo Insoluto Ajustado por Certificado Bursátil
[*]	[*]	[*]
[*]	[*]	[*]
[*]	[*]	[*]

Las amortizaciones se harán a prorrata entre los Certificados Bursátiles en circulación en cada Fecha de Pago de Principal, sin afectar el número total de Certificados Bursátiles en circulación. Los Certificados Bursátiles se amortizarán al valor de la UDI vigente correspondiente a la fecha de ejecución de cada pago, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o, en caso que dicha fecha no sea un día hábil, se pagará en el día hábil inmediato siguiente.

El Representante Común deberá dar aviso por escrito de manera electrónica a Indeval, a CNBV a través del STIV-2, a BMV a través de EMISNET o a través de los medios que éstas indiquen, con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Principal de los Certificados Bursátiles. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de amortización, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles.]

[AMORTIZACIÓN ANTICIPADA: La Emisora tendrá el derecho, mas no la obligación, de pagar anticipadamente total o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Intereses, los Certificados Bursátiles, en cuyo caso:

Pagará a los Tenedores (según se define más adelante) una prima por Certificado Bursátil equivalente a la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del precio limpio por Certificado Bursátil de los 30 (treinta) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de solicitud de amortización anticipada total o parcial que entregué la Emisora al Representante Común, publicado por cualquier proveedor de precios, autorizado por la CNBV y a ser elegido por la Emisora, menos (b) el Saldo Insoluto Ajustado por Certificado Bursátil.

En el caso de una amortización anticipada, ya sea total o parcial, la Emisora solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo a la CNBV (a través del STIV-2), a Indeval por escrito, y a la BMV (a través de "EMISNET") o cualesquiera otros medios que estas determinen. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la amortización y de la prima a pagar, así como de los demás datos necesarios para el pago de los Certificados Bursátiles,.

Para efectos de lo establecido en el presente apartado, la Emisora deberá notificar al Representante Común acerca de la amortización anticipada y solicitar dicha publicación, proporcionando la información correspondiente, con al menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda llevar a cabo la referida amortización.

En caso de que la Emisora realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común ajustará el saldo insoluto de los certificados bursátiles en circulación conforme a la fórmula que se describe en el apartado "**II. FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES ORDINARIOS**".

En caso de que la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de cualquier amortización anticipada parcial o total a que se refiere el presente apartado, deberá notificar por escrito al Representante Común por lo menos 2 (dos) días hábiles antes de la fecha de pago en que pretenda llevar a cabo dicha amortización anticipada, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe lo conducente. En caso de no notificarlo en dicha fecha, los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio serán con cargo a la Emisora.]

VIII. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:

En caso de que la Emisora no realice el pago oportuno y total de intereses [y/o principal] de los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses [y/o en cualquier Fecha de Pago de Principal respectivamente], los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente siguiendo el proceso establecido en el apartado “XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO” de este Título. El Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores (según se define más adelante), convocará a la Asamblea General de Tenedores para que esta resuelva el ejercicio de las acciones de cobro correspondientes y/o cualquier otra medida que considere pertinente, una vez transcurridos los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago.

IX. INTERESES MORATORIOS:

En caso de incumplimiento en el pago oportuno y total de principal exigible de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios en substitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto vencido de los Certificados Bursátiles, a una tasa [que resulte de multiplicar por [*] ([*]) la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable]. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista y se devengarán diariamente a partir del momento en que ocurra dicho incumplimiento y hasta en tanto la suma del principal insoluto exigible haya quedado íntegramente cubierta, y se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días naturales y por los días efectivamente transcurridos en mora. En el entendido que cualquier pago que se reciba se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y posteriormente, a principal. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

X. LUGAR Y FORMA DE PAGO DEL PRINCIPAL E INTERESES:

El importe de principal e intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles en términos del presente Título se pagarán por la Emisora en las Fechas de Pago de Intereses y/o principal correspondientes y/o en la Fecha de Vencimiento, y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica de fondos en el domicilio del Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del presente Título, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

En caso de que los intereses correspondientes a algún Periodo de Intereses o bien, el importe de principal que resulte exigible, no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos dichos montos; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregue o no las constancias correspondientes a dichos pagos, en caso de que no hayan sido íntegramente cubiertos.

La Emisora entregará al Representante Común, el día hábil anterior a cada Fecha de Pago de Intereses [y/o Fecha de Pago de Principal] y/o Fecha de Vencimiento a más tardar a las 11:00 A.M., el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación.

Para el caso de los intereses moratorios, el pago se efectuará en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 horas 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.

En términos del artículo 282 de la LMV, Crédito Real estipula que el presente Título no lleve cupones adheridos al mismo, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales a que haya lugar, las constancias que al efecto expida el Indeval.

XI. DEPOSITARIO:

El importe principal que se adeude al amparo de este Título será cubierto incondicionalmente por la Emisora de acuerdo al procedimiento descrito en el mismo en la sección “VII. AMORTIZACIÓN [Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA]” en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Ciudad de México, o en la dirección que Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas.

El presente Título se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores, y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

XII. POSIBLES ADQUIRENTES:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

XIII. RÉGIMEN FISCAL:

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 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 vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de la Emisión.

XIV. GARANTÍA:

[Los Certificados Bursátiles son quirografarios. No contarán con garantía real o personal específica alguna.]

XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Los Certificados Bursátiles se podrán dar por vencidos anticipadamente en los siguientes casos (cada uno una “**Causa de Vencimiento Anticipado**”):

- Si la Emisora no cubre el pago oportuno, a su vencimiento de cualquier cantidad de intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse. Salvo tratándose del último pago de intereses, el cual deberá efectuarse en la Fecha de Vencimiento.
- Si una vez que la Emisora haya notificado al Representante Común su intención de realizar un pago de principal de forma anticipada voluntaria y, no habiéndose desistido de la misma de forma previa a la fecha señalada para que ocurra la misma en términos del presente Título, la Emisora dejare de realizar el pago oportuno de dicha cantidad de principal en la fecha estipulada en la notificación correspondiente.
- 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 o inscribe o solicita cualquier acción tendiente a ser declarado en insolvencia, concurso mercantil, quiebra o procedimiento similar.
- Si la Emisora incumple con cualquiera de las obligaciones contenidas en la sección “**XVIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES**”, así como con cualquier otra obligación contenida en este Título, con excepción de las contenidas en los numerales 2, 3, y 12 del referido apartado.
- Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV y/o el listado en la BMV, fueren cancelados.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos anteriores y una vez transcurridos los periodos de gracia correspondientes, todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ese momento entregue dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes, una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible de inmediato la suma de principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber sido subsanado el incumplimiento y de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno el Representante Común procederá a convocar al día hábil inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 3 (tres) días hábiles antes referido, a una Asamblea General de Tenedores para que resuelva lo conducente.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV, a Indeval y a través del EMISNET para el caso de la BMV o por los medios masivos de comunicación que estas últimas determinen o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones, a más tardar el día hábil siguiente a que tenga conocimiento de la actualización de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y de igual manera informará el momento a partir del cual los Certificados Bursátiles se tendrán por vencidos anticipadamente, en su caso.

XVI. DESTINO DE LOS RECURSOS:

[*].

XVII. PLAZO:

El plazo de vigencia de esta Emisión es de [*] ([*]) días.

XVIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES:

Salvo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles reunidos en asamblea autoricen por escrito lo contrario, a partir de la Fecha de Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga a lo siguiente:

1. Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada la Emisora en términos de la LMV, el reglamento interior de la BMV y las disposiciones de carácter general aplicables.
2. Entregar al Representante Común, en forma trimestral, en las fechas que señalen las disposiciones de carácter general que expida la CNBV, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados internos de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba entregar trimestralmente conforme al punto 1 anterior.
3. Entregar al Representante Común, en forma anual, en las fechas que señalen las disposiciones de carácter general aplicables que expida la CNBV, un ejemplar completo de los estados financieros consolidados, auditados de la Emisora, respecto del ejercicio anual que corresponda y cualquier otra información que la Emisora deba entregar anualmente conforme al punto 1 anterior.
4. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que la Emisora tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o que (i) razonablemente se estime pudiera llegar a afectar de forma adversa y significativa su condición financiera u operativa, comprometiendo así la capacidad de hacer frente a sus obligaciones de pago en términos de este título, o bien (ii) que constituya o que razonablemente se estime pudiera llegar a constituir una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente Título.
5. Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en la sección “**XVI. DESTINO DE LOS RECURSOS**” del presente Título.

6. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV que mantiene la CNBV y en el listado de valores de la BMV.
7. 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 las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
8. No modificar el giro preponderante de su empresa. Para efectos del presente apartado se entiende que el giro de la empresa es la prestación directa o indirecta (en este último caso, a través de sus subsidiarias) de servicios financieros compatibles, similares o afines con aquellos prestados por instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto múltiple, grupos financieros, en tanto dichos servicios se presten o ejecuten al amparo de las autorizaciones gubernamentales correspondientes.
9. No fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión asuma expresamente las obligaciones de la Emisora (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles) o la Emisora sea la sociedad fusionante y que subsiste, (ii) la Emisora, en su caso, indemnice a los Tenedores de los Certificados Bursátiles por cualquier impuesto o carga gubernamental ocasionada por la operación, y (iii) se entregue al Representante Común una opinión legal en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.
10. Pagar de forma oportuna las cantidades que por concepto de principal, intereses (ordinarios y en su caso, moratorios) y primas (en su caso) se describen en el presente Título. Así como cualesquiera gastos de cobranza en que se tenga que incurrir por parte del Representante Común, en caso de falta de pago oportuno por parte de la Emisora (incluyendo gastos, costas y honorarios razonables de abogados).
11. Entregar, en su caso, previa solicitud por escrito del Representante Común que deberá ser entregada a la Emisora con cuando menos 8 (ocho) días hábiles de anticipación, una certificación relativa al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Título.
12. Entregar al Representante Común previa solicitud por escrito, cualquier información que le solicite referente a o relacionada con la Emisión, incluyendo cualquier información financiera o de negocios de la Emisora, la cual deberá ser proporcionada por la Emisora dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se le notifique la solicitud de información correspondiente, salvo que la naturaleza, disponibilidad o volumen de la información solicitada requiera de un plazo de entrega superior, el cual será acordado por la Emisora y el Representante Común y en ningún caso será inferior a 15 (quince) días naturales que correrán a partir del día inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 30 (treinta) días originalmente otorgado.
13. Cumplir con cualquier otra obligación que derive del presente Título o de las disposiciones legales aplicables.

En caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales anteriores resultará aplicable la mecánica prevista en la sección XV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

XIX. REPRESENTANTE COMÚN:

Se designa como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (los “**Tenedores**”), en los términos del artículo 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el “**Representante Común**”), quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño. En virtud de la aceptación de su cargo, el Representante Común tendrá la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago de las cantidades adeudadas por la Emisora.

Para todo aquello no expresamente previsto en este Título o en cualquiera de los documentos de la Emisión o en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (“**LGTOC**”), el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea General de Tenedores (para mayor claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- a) Suscribir el presente Título que ampara los Certificados Bursátiles.
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos captados en esta emisión, según lo establecido en este Título, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora.
- c) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores, y ejecutar sus decisiones.
- d) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora.
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores incluyendo sin limitar la facultad de contratar un auditor, siempre y cuando cuente adicionalmente con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores, en términos del artículo 68, fracción II de las Disposiciones.
- f) Efectuar los cálculos y publicar los avisos de conformidad con lo establecido en este Título.
- g) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores, para el pago a estos últimos de los intereses y amortización correspondientes.
- h) Representar a los Tenedores ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.
- i) Publicar a través de los medios que requieran las legislación aplicable y en su defecto aquellos que el Representante Común determine para tal efecto; cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Emisión, en el entendido que

cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial.

- j) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones.
- k) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, al Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cuando se haya decretado la misma.
- l) Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de los instrumentos, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.
- m) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al Título, a la LMV, la LGTOC, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Asimismo, ejercerá todas las funciones y obligaciones que le son atribuidas en la LGTOC y en la LMV, incluyendo la obligación de convocar a una asamblea general de Tenedores, dentro de los plazos establecidos en el punto XV de este Título, en caso de que tuviese conocimiento del incumplimiento de la Emisora de cualquier obligación a su cargo derivada de los documentos de la emisión.

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

Para que el Representante Común pueda cumplir con las facultades y obligaciones establecidas en el presente Título, la Emisora se obliga a proporcionar al Representante Común o a las personas que éste indique, la información requerida por el mismo, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a confirmar la veracidad de la información que le haya sido proporcionada.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden por virtud de su encargo conforme al presente Título y la legislación aplicable.

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

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a la

Emisora en relación con los Certificados Bursátiles la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, la Emisora, deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada por sus auditores externos, asesores legales y en su caso otros prestadores de servicios al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente le requiera, incluyendo, sin limitar, cualquier información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora, una vez durante la vigencia de la Emisión y en cualquier otro momento que lo considere necesario, previa notificación por escrito que entregue con una anticipación mínima de 3 (tres) días hábiles, a la fecha en que desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora, que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un “evento relevante”, dicho incumplimiento. En caso de que la Emisora no lleve a cabo la publicación del “evento relevante” respectivo dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediatamente.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea General de Tenedores podrá ordenar al Representante Común o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicha asamblea, la contratación, a cargo de la Emisora y en su defecto a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que razonable y justificadamente (a juicio de la Asamblea General Tenedores) considere conveniente o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable; en dicho 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 propia Asamblea de Tenedores; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos del presente Título y la legislación aplicable. En el entendido, además que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal en relación con 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 del 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 solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no

será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea General de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses generados y no pagados y las demás cantidades pagaderas conforme a los mismos si hubiera alguna).

XX. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES:

La asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la "Asamblea General de Tenedores") representará al conjunto de los Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

La Asamblea General de Tenedores se sujetará a las reglas y gozará de las facultades que se describen a continuación:

- (a) Se regirán, en todo caso, por las disposiciones de este Título y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones de la LMV y la LGTOC, en lo conducente, y cualquier otra aplicable de manera supletoria.
- (b) Se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común y será competente para conocer de todos los asuntos que deban ser sometidos a consideración de los Tenedores y se celebrará en el domicilio del Representante Común o, a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, en el entendido que deberá encontrarse dentro del domicilio social de la Emisora.
- (c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen en lo individual o conjuntamente, al menos un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, 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 por escrito. 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, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las Asambleas Generales de Tenedores se publicará una vez, en cualquier periódico de amplia 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 tratar asuntos distintos a los señalados inciso (g) siguiente la Asamblea General de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representados en la misma, aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto, posean por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos.

(f) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

(g) Se requerirá que estén presentes en la Asamblea General de Tenedores, en virtud de primera convocatoria cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:

(i) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común.

(ii) cuando se trate de consentir o autorizar prórrogas o esperas a la Emisora.

(iii) cuando se trate de autorizar dispensas a las obligaciones de la Emisora contenidas en el presente Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para (w) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del presente Título (x) corregir o adicionar cualquier disposición del presente Título que resulte incongruente con el resto del mismo, (y) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, y/o (z) cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del presente Título, o no cause perjuicio a los derechos de los tenedores, a juicio del Representante Común en cuyo caso no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

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

- (v) Cuando se trate de dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en este Título.
- (h) Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (g) numerales (i) y (ii) anteriores, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de al menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos. En el resto de los casos, se considerará instalada legalmente la asamblea, cualquiera que sea el número de Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que estén presentes y sus decisiones serán tomadas como válidas si son tomadas por la mayoría de votos.
- (i) Para concurrir a las Asambleas Generales de Tenedores, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, la constancia de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares los Tenedores de que se trate, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con carta poder simple firmada ante dos testigos, o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.
- (j) En ningún caso podrán ser votados en la Asamblea General de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier otra persona relacionada (según dicho término se define en la LMV) con la Emisora hayan adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se consideraran para integrar el quórum de instalación y votación en las Asambleas Generales de Tenedores previsto en el presente Título.
- (k) De cada Asamblea General de Tenedores 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 Generales 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.
- (l) La Asamblea General de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación (salvo aquellos referidos en el inciso (j) anterior).
- (m) No obstante lo antes señalado, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea General de Tenedores por unanimidad de los mismos que en lo individual o conjuntamente, representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto

tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea General de Tenedores, siempre que se confirmen por escrito.

(n) Una vez que se declare instalada la Asamblea General de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea General de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a las Asambleas Generales de Tenedores estos deberán acreditar, a satisfacción del Representante Común, la legítima titularidad de tales Certificados Bursátiles en los términos y condiciones que determine dicho Representante Común. El procedimiento para acreditar la legítima titularidad de los Certificados Bursátiles y obtener el acceso a la Asamblea General de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea General de Tenedores.

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

Las Asambleas Generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común en Av. Paseo de la Reforma número 284, Colonia Juárez, delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social de la Emisora.

XXI. AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

--Opción 1. La Emisora no emitirá Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente emitidos.--].

--Opción 2. La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de esta Emisión. Dichos certificados bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de esta Emisión (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, el primer Periodo de Intereses, así como el plazo de vigencia que en cualquier caso concluirá en la Fecha de Vencimiento) y se considerarán parte de la misma Emisión y por lo tanto, incluidos en el término definido "Certificados Bursátiles". La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales siempre que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones.

La fecha de Emisión de los certificados bursátiles adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al presente Título, en el entendido que los Certificados Bursátiles originales y los certificados bursátiles adicionales, para el cómputo de intereses, considerarán todos los días que correspondan al Periodo de Intereses en curso conforme al calendario de pagos de intereses así como la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles originales.

En la fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales la Emisora deberá canjear el Título vigente (depositado en Indeval), previa obtención del oficio que expida la CNBV para tales efectos,

que representa a los Certificados Bursátiles originales por un nuevo título que ampare la totalidad de los Certificados Bursátiles originales más los 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; (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles originales más el monto emitido respecto de los certificados bursátiles adicionales); (ii) la fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles originales y cada fecha de emisión de los certificados bursátiles adicionales; (iii) el plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles originales y de los certificados bursátiles adicionales; y (iv) recursos netos de los Certificados Bursátiles originales y de los certificados bursátiles adicionales.

En su caso, la Emisora deberá presentar con la anticipación debida al Indeval, el aviso de canje correspondiente.--]

XXII. DERECHOS QUE OTORGAN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A LOS TENEDORES:

Los Tenedores tendrán derecho a recibir el pago del principal, de los intereses ordinarios y, en su caso, de los intereses moratorios correspondientes [y la prima por amortización anticipada].

En adición al referido derecho de cobro, los Tenedores gozarán del resto de los derechos a que se refiere el presente Título y aquellos que les confiera la legislación aplicable.

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

XXIII. DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES:

Salvo que se establezca algo distinto en el presente Título, todas las notificaciones, comunicaciones e información en relación con el mismo se harán por escrito y se entregaran al destinatario de que se trate en los domicilios establecidos a continuación, personalmente o por servicios de mensajería (con acuse de recibo), o alternativamente serán enviados mediante correo electrónico o cualquier otro medio que garantice la entrega de la notificación o comunicación en cuestión. Las notificaciones y comunicaciones enviadas por correo electrónico serán válidas y eficaces siempre que: (i) exista una confirmación de recepción o una respuesta a la comunicación del destinatario; (ii) se reciban en cualquiera de las direcciones de correo electrónico de las partes especificadas abajo; y (iii) sean enviadas de alguna de las direcciones de correo electrónico de la otra parte que se encuentran indicadas a continuación (respecto de las cuales las partes asumen que el titular de la dirección de correo electrónico cuenta con una clave de acceso para evitar el uso indebido de dicha dirección). Las notificaciones surtirán efectos al momento de su entrega al destinatario; si se envían por correo electrónico, se considerarán entregadas cuando la otra parte confirme su recepción o conteste a la notificación o comunicación.

La Emisora:

[Av. Insurgentes Sur No. 730, Piso 20, Col. Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, C.P. 03103, México, Ciudad de México.]

Atención: [*]

Correo electrónico: [*]

El Representante Común:

Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Ciudad de México.

Atención:

[Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán / Lic. Elena Rodríguez Moreno / Lic. Mayra Karina Bautista Gómez]

Correo electrónico: [czermeno@monex.com.mx / elenarogriguez@monex.com.mx / mkbautista@monex.com.mx]

Mientras las partes no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio y/o datos de contacto, todos los avisos, notificaciones, requerimientos y otras comunicaciones y diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados con las personas que se encuentren en los mismos surtirán plenamente sus efectos.

XXIV. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:

El presente Título se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

La Emisora, el Representante Común y por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles y las Asambleas Generales de Tenedores, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

Son aplicables, en lo conducente, a los Certificados Bursátiles los artículos 81, [109 a 116], 130, 151 a 162, 164, 166 a 169, 174, segundo párrafo, 216, 217, fracciones VIII y X a XII, 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC.

XXV. MODIFICACIONES:

La Emisora únicamente podrá modificar los términos y condiciones del presente Título, con la autorización previa y por escrito del Representante Común, la cual se deberá someter a aprobación de la Asamblea de Tenedores en los casos en los que la misma se requiera conforme al punto XX, inciso g), numeral (iii).

-Siguiendo hoja exclusiva de firmas-

-Hoja exclusiva de firmas-

México, Ciudad de México a [*] de [*] de [*]

La Emisora
Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

La Emisora
Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R.

**[Ángel Francisco Romanos Berrondo o,
Luis Calixto López Lozano o,
Francisco Berrondo Lagos o,
Eduardo Saiz Fernández o,
Carlos Enrique Ochoa Valdés]**

**[Ángel Francisco Romanos Berrondo o,
Luis Calixto López Lozano o,
Francisco Berrondo Lagos o,
Eduardo Saiz Fernández o,
Carlos Enrique Ochoa Valdés]**

Representante Común
[Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero]

**[Fernando José Vizcaya Ramos o, Claudia Beatriz Zermeño Inclán o, Jacobo Guadalupe
Martínez Flores o, Gilberto Salazar Salazar o, Héctor Eduardo Vázquez Abén o, Carlos
Manuel López Cedeño o, César Luis Ochoa Armendáriz o, Elena Rodríguez Moreno o, María
Patricia Vinales Osnaya o, Alejandra Tapia Jiménez o, Araceli Uribe Bárcenas o, José Luis
Urrea Saucedo o Jacqueline Nayeli Parra Mota]**

Esta hoja de firmas es parte del título representativo de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra [*], que emite Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.R., al amparo del programa que le fue autorizado por la CNBV mediante oficio No. [*]

