

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en este 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.





**ELEMENTIA, S.A.B. DE C.V.**

**PROGRAMA DUAL DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO Y LARGO PLAZO**

**por un monto total autorizado revolvente de:**

**HASTA \$3,000'000,000.00 M.N. (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)  
O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN**

**sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier momento pueda exceder el monto total autorizado y sin que el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación pueda exceder de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en Unidades de Inversión.**

*(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).*

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa que se describe en este Prospecto serán emitidos por Elementia, S.A.B. de C.V. Cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de colocación, el monto total de Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (así como la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés) o descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por la Emisora con el o los Intermediarios Colocadores correspondientes al momento de dicha Emisión y se divulgarán en los documentos correspondientes. Los Certificados Bursátiles serán denominados en Pesos o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIs"), según se señale 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, el cual tiene el carácter de revolvente.

Los Factores de Riesgo que se mencionan en el presente Prospecto y en los Suplementos correspondientes no son los únicos inherentes a los Certificados Bursátiles. Aquellos que a la fecha de la elaboración del presente Prospecto y los Suplementos correspondientes se desconocen o aquellos que no se consideran actualmente como relevantes, de concretarse en el futuro, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la liquidez, las operaciones o la situación financiera de la Emisora y/o sus subsidiarias y, por lo tanto, sobre la capacidad de pago de los Certificados Bursátiles.

- Tipo de Oferta:** Pública, primaria nacional
- Emisora:** Elementia, S.A.B. de C.V.
- Clave de Pizarra:** ELEMENT, seguida de los últimos dos dígitos del año en que se realice la Emisión y, en su caso, el número que identifique la Emisión respectiva.
- Número y características de los títulos que se ofrecen:** Certificados Bursátiles de corto o largo plazo, según se describen en este Prospecto. El número y valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión y se indicará, según

corresponda, en el Título, los Avisos y en el Suplemento correspondientes.

**Aumento en el número de Certificados Bursátiles:**

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de cada Emisión. Dichos Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (con excepción de la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, del primer periodo de pago de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

**Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:**

Hasta \$3,000'000,000.00 M.N. (tres mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado, o su equivalente en UDIs, según corresponda. Asimismo, el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo que se encuentren en circulación no podrá exceder de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs.

**Vigencia del Programa:**

5 (cinco) años contados a partir del 26 de noviembre de 2020, fecha en la que CNBV autorizó el Programa.

**Denominación:**

Pesos, o su equivalente en UDIs.

**Precio de colocación:**

El Valor Nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión, según se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

**Monto de cada Emisión:**

Será determinado para cada Emisión, según se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

**Plazo y fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles:**

Serán determinados para cada Emisión y se establecerán, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, en el entendido que serán Emisiones de Corto Plazo aquellas con una vigencia superior a un día pero igual o menor a 364 (trescientos sesenta y cuatro) días y serán Emisiones de Largo Plazo aquellas con una vigencia superior a un año pero igual o menor a 40 (cuarenta) años, contados a partir de la fecha de la Emisión correspondiente.

**Tasa de interés o descuento:**

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa de interés a la que devengarán intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) serán determinados para cada Emisión y se indicará, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse a una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal, la cual, en su caso, se indicará en el Título, los Avisos y el Suplemento, según corresponda.

**Periodicidad de pago de intereses:** Cuando se determine que los Certificados Bursátiles objeto de alguna Emisión devenguen intereses, éstos serán pagados con la periodicidad que se determine para la Emisión respectiva, la cual se establecerá en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según sea el caso.

**Tasa de Interés Moratorio:** Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago de principal y/o intereses, a la tasa que, en su caso, sea determinada para cada Emisión y se indique en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

**Amortización:** Los Certificados Bursátiles serán amortizados de conformidad con los términos establecidos en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda, pudiendo amortizarse cada Emisión mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones subsecuentes y programadas.

**Amortización anticipada:** En cada Emisión podrá determinarse que los Certificados Bursátiles objeto de la misma puedan ser amortizados anticipadamente por la Emisora, en cuyo caso, las causas y el tratamiento de dicha amortización anticipada serán establecidos en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda.

**Vencimiento anticipado:** Según se determine para cada Emisión, los Certificados Bursátiles podrían ser objeto de vencimiento anticipado, conforme a los términos que se incluyan, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

**Garantías:** Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica alguna.

**Lugar y forma de pago de principal e intereses:** El principal y, en su caso, los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha correspondiente conforme a lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda, mediante transferencia electrónica a través del Indeval, contra la entrega del Título o de las constancias o certificaciones que, para tales efectos, expida el Indeval.

En caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Av. Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México. Lo anterior en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

Lo anterior en el entendido que todas las cantidades provenientes de la Emisora se deberán aplicar en primer término al pago de intereses moratorios, posteriormente al pago de intereses ordinarios, cualquier prima o premio aplicable, y finalmente al saldo de principal insoluto.

**Posibles adquirentes:** Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en los demás documentos correspondientes, y en especial aquella referente a los Factores de

Riesgo, en especial acerca del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa, BX+ y la Emisora forman parte del mismo consorcio.

**Recursos netos:**

Los recursos netos que obtendrá la Emisora en cada Emisión se describirán, según corresponda, en los Avisos y el Suplemento correspondientes.

**Obligaciones de la Emisora:**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán contener obligaciones de dar, hacer y de no hacer de la Emisora las cuales describirán en el Título, los Avisos y/o en el Suplemento correspondientes.

**Destino de los Fondos:**

El destino de los fondos para cada Emisión llevada a cabo bajo el Programa, se dará a conocer en su momento en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondiente.

**Intermediarios colocadores:**

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa ("**Inbursa**") y Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más ("**Ve por Más**" o "**BX+**", indistintamente) o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como intermediario colocador en términos de la Legislación Aplicable.

**Depositario:**

S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores ("**Indeval**")

**Calificación de las Emisiones de Largo Plazo:**

La calidad crediticia de cada Emisión de Largo Plazo será dictaminada por una o varias instituciones calificadoras de valores. La denominación de las instituciones calificadoras de valores que realicen el dictamen, así como la calificación otorgada y una breve explicación de su significado se incluirán, para cada Emisión de Largo Plazo, en los Avisos y en el Suplemento correspondiente.

**Calificación de las Emisiones de Corto Plazo:**

Moody's de México, S.A. de C.V. otorgó "**MX-2**", que indica una capacidad por encima del promedio para pagar sus obligaciones de duda senior no garantizada de corto plazo, en relación con otros emisores locales. Esta calificación 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.

Fitch Mexico S.A. de C.V. otorgó "**F2(mex)**", que indica una buena capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, el margen de seguridad no es tan grande como en el caso de las calificaciones superiores. Esta calificación 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.

**Fundamento del régimen fiscal aplicable:**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea

modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. 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.

Los intereses que deriven de las ganancias que, en su caso, obtengan los Tenedores residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, con motivo de la enajenación de los Certificados Bursátiles que sean liquidados a través de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, se encontrarán exentos del pago de impuesto sobre la renta en México de conformidad con el artículo 166, último párrafo de la LISR vigente y la regla 3.18.22. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada en cualquier momento, siempre que se cumpla con los requisitos previstos en la regla citada y las demás disposiciones fiscales aplicables.

En el caso que los Certificados Bursátiles sean asignados fuera de México entre inversionistas que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México y estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, la Emisora pagará a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles conforme a la legislación mexicana aplicable) en favor de dichos Tenedores, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos que dicho inversionista que sea residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México hubiera recibido si fuere tenedor de Certificados Bursátiles que hayan sido asignados a través de bancos o casas de bolsa en un país con el que México tenga en vigor un tratado para evitar la doble imposición, siempre que se haya presentado la notificación que se señala en el segundo párrafo del artículo 7 de la LMV ante la CNBV de conformidad con lo establecido en dicha ley por los documentos en los que conste la operación de financiamiento correspondiente, y se cumplan los requisitos de información que se establecen en las reglas de carácter general que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

**Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.**

**Representante común:**

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como representante común en términos de la Legislación Aplicable.

## Intermediarios Colocadores



Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa



Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más

### Factores de Riesgo

A continuación se incluyen algunos riesgos relacionados con la operación y adquisición de los Certificados Bursátiles, sin embargo, los posibles adquirentes de Certificados Bursátiles deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, incluyendo los factores de riesgo que se describen en la Sección "1. INFORMACIÓN GENERAL—1.3 Factores de Riesgo" de este Prospecto, así como los correspondientes a cada Suplemento, según sea el caso, y la demás información que aparece en dichos documentos. Los Factores de Riesgo de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que los adquirentes de Certificados Bursátiles pudieren llegar a enfrentar.

**El Emisor, Inbursa y BX+ son parte del mismo grupo empresarial: Tanto la Emisora como los Intermediarios Colocadores son parte del mismo grupo empresarial, por lo que podría existir un interés adicional de los referidos intermediarios en los Certificados Bursátiles. No obstante lo anterior, cada una de las sociedades es independiente entre sí y sus operaciones no están relacionadas.**

El Programa que se describe en este Prospecto fue autorizado por la CNBV y los Certificados Bursátiles objeto del mismo se encuentran inscritos de forma preventiva con el número 0099-4.19-2020-001 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción preventiva en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el 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. Asimismo, podrá ser consultado en internet en la página de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com) o de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

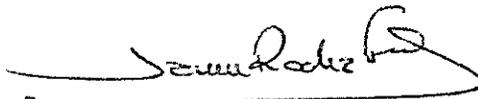
La publicación del presente Prospecto fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/12893/2020 de fecha 26 de noviembre de 2020.

Ciudad de México, a 30 de noviembre de 2020

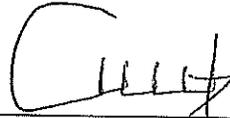
Los suscritos, manifestamos que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

**La Emisora**

**Elementia, S.A.B. de C.V.**



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Jaime Emilio Rocha Font  
Cargo: Director General



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: María Lourdes Barajas Flores  
Cargo: Directora de Administración y Finanzas

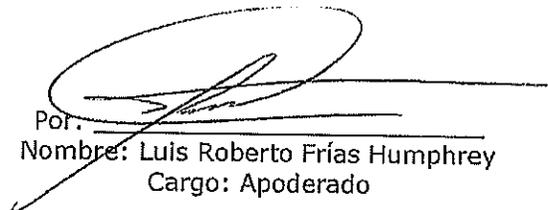


Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Eduardo González Arias  
Cargo: Director Jurídico Corporativo

Manifiesto que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

**Intermediario Colocador**

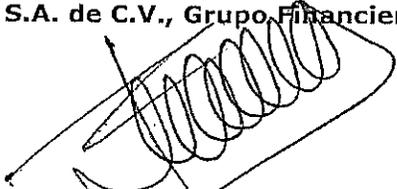
**Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
Grupo Financiero Inbursa**

  
Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Luis Roberto Frías Humphrey  
Cargo: Apoderado

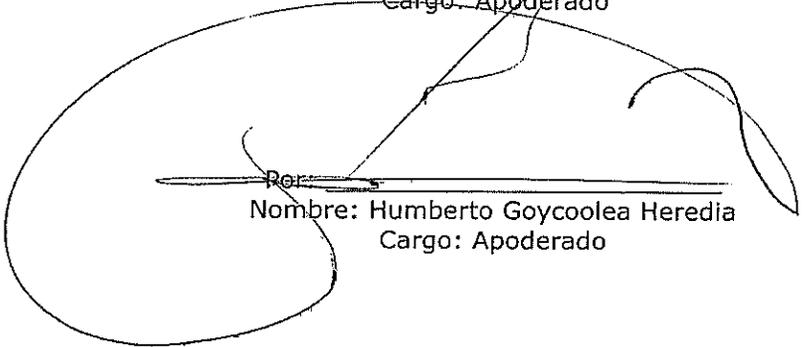
Manifestamos que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

**Intermediario Colocador**

**Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más**



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Alejandro Finkler Kudler  
Cargo: Apoderado



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Humberto Goycoolea Heredia  
Cargo: Apoderado

## ÍNDICE

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN .....	1
I. INFORMACIÓN GENERAL.....	2
1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES .....	2
1.2 RESUMEN EJECUTIVO .....	6
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> . .....	6
1.3 FACTORES DE RIESGO .....	7
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> . .....	7
1.3.1. Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles .....	7
1.3.2. Riesgos Relacionados con la Emisora y la Operación .....	9
1.3.3. Riesgos Relacionados con México.....	13
1.3.4. Riesgos relacionados con acontecimientos recientes.....	14
1.3.5. Riesgos Relacionados con el Representante Común.....	16
1.3.6. Proyecciones a Futuro .....	16
1.4 OTROS VALORES .....	17
El resto de la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia a la sección "1. Información General. d) Otros valores" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .....	17
1.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO .....	18
II. EL PROGRAMA.....	19
2.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL MISMO	19
2.1.1 Tipo de Oferta Pública .....	19
2.1.2 Características y Número de los Títulos que se Ofrecen .....	19
2.1.3 Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente .....	19
2.1.4 Monto de las Emisiones .....	20
2.1.5 Vigencia del Programa.....	20
2.1.6 Plazo y Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles .....	20
2.1.7 Denominación .....	20
2.1.8 Fecha de Emisión y Liquidación .....	20
2.1.9 Precio de Colocación .....	20
2.1.10 Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales .....	20
2.1.11 Tasa de Interés o Descuento.....	22
2.1.12 Tasa de Interés Moratorio .....	22
2.1.13 Periodicidad de Pago de Intereses.....	22
2.1.14 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.....	22
2.1.15 Garantías .....	23
2.1.16 Amortización.....	23
2.1.17 Amortización Anticipada .....	23
2.1.18 Vencimiento Anticipado .....	23
2.1.19 Obligaciones de Hacer, No Hacer .....	23

2.1.20	Depositorio .....	23
2.1.21	Calificación de las Emisiones de Largo Plazo.....	24
2.1.22	Calificación de las Emisiones de Corto Plazo .....	24
2.1.23	Posibles Adquirentes .....	24
2.1.24	Intermediarios Colocadores.....	24
2.1.25	Representante Común.....	24
2.1.26	Fundamento del régimen fiscal aplicable.....	25
2.1.27	Suplementos.....	26
2.1.28	Autorización Corporativa de la Emisora .....	26
2.1.29	Autorización de la CNBV .....	26
2.1.30	Legislación Aplicable a los Certificados Bursátiles.....	26
2.1.31	Fuente de Pago .....	26
2.2	DESTINO DE LOS FONDOS .....	27
2.3	PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	28
2.4	GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA .....	31
2.5	ESTRUCTURA DE CAPITAL DE LA EMISORA .....	32
2.6	FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN .....	33
2.7	ASAMBLEAS DE TENEDORES.....	37
2.8	NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA	41
2.8.1.	La Emisora .....	41
2.8.2.	Intermediarios Colocadores.....	41
2.8.3.	Nader, Hayaux y Goebel, S.C., como asesor legal externo de la Emisora .....	41
III.	LA EMISORA .....	42
3.1	HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA.....	42
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	42
3.2	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO .....	43
3.2.1	Actividad Principal .....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	43
3.2.2	Canales de Distribución .....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	43
3.2.3	Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos .....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	43
3.2.4	Principales Clientes.....	43
	La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de	

internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	43
3.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria	43
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	43
3.2.6 Recursos Humanos	43
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	43
3.2.7 Desempeño Ambiental	44
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	44
3.2.8 Información del Mercado	44
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	44
3.2.9 Estructura Corporativa	44
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	44
3.2.10 Descripción de los Principales Activos	44
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	44
3.2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	44
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .	44
3.3 ACONTECIMIENTOS RECIENTES	45
3.3.1 Actualización por COVID-19	45
IV. INFORMACIÓN FINANCIERA	47
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de	

la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .....	47
4.1 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	47
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .....	47
4.2 INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN.....	48
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .....	48
4.3 INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES.....	49
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .....	49
4.4 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.....	50
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .....	50
4.4.1 Resultados de la operación.....	50
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .....	50
4.4.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	50
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a> , de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora <a href="http://www.elementia.com">www.elementia.com</a> .....	50
4.4.3 Control Interno.....	50

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).

4.5 ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS..... 51  
 La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).

V. ADMINISTRACIÓN ..... 52

5.1 AUDITORES EXTERNOS ..... 52  
 La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).

5.2 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS..... 53  
 La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).

5.3 ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS ..... 54  
 La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).

5.4 ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS ..... 55  
 La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).

VI. PERSONAS RESPONSABLES ..... 55

6.1. La Emisora .....  
 6.2. Intermediario Colocador .....  
 6.3. Intermediario Colocador .....  
 6.4. Asesor Legal Independiente .....  
 6.5. Auditor y del Representante Legal del Auditor Externo .....

VII. ANEXOS ..... 55

7.1 Estados Financieros .....  
 La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a: (i) los estados financieros consolidados dictaminados de la Emisora correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017, los cuales fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2018; (ii) los estados financieros consolidados dictaminados de la Emisora correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018, los cuales



fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 5 de septiembre de 2019; **(iii)** los estados financieros consolidados dictaminados de la Emisora correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 6 de mayo de 2020; **(iv)** el reporte trimestral de la Emisora por el primer trimestre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2020; **(v)** el reporte trimestral de la Emisora por el segundo trimestre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de julio de 2020; y **(vi)** el reporte trimestral de la Emisora por el tercer trimestre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020; mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).

- 7.2 Informes sobre Instrumentos Derivados .....  
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a los informes sobre instrumentos derivados contenidos en los reportes trimestrales de la Emisora por el primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de los ejercicios 2017, 2018 y 2019, así como el primer, segundo y tercer trimestre de 2020; los cuales fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 3 de noviembre 2017 (reenvío), 3 de noviembre 2017 (reenvío), 25 de octubre 2017, 26 de octubre 2018 (reenvío), 26 de octubre 2018 (reenvío), 26 de octubre 2018 (reenvío), 24 de octubre 2018 (reenvío), 30 de abril 2019, 25 de abril de 2019, 22 de julio de 2019, 28 de octubre 2019, 29 de junio 2020; 29 de abril de 2020, 28 de julio de 2020, y 28 de octubre de 2020, respectivamente, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).
- 7.3 Opinión Legal .....
- 7.4 Calificación de Moody's de México, S.A. de C.V. sobre el riesgo crediticio de las Emisiones de Corto Plazo a ser realizadas al amparo del Programa .....
- 7.5 Calificación de Fitch Mexico S.A. de C.V. sobre el riesgo crediticio de las Emisiones de Corto Plazo a ser realizadas al amparo del Programa .....
- Los anexos del presente prospecto forman parte integrante del mismo. ....

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

## **PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN**

Cierta información contenida en el presente Prospecto ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos pueden no haber sido actualizadas a la fecha. Datos de mercado y otra información estadística incorporada al presente Prospecto, directamente o por referencia, se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas. Si bien creemos que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni la Emisora ni los Intermediarios Colocadores o cualquiera de sus respectivos consejeros, funcionarios, directores, empleados, miembros, accionistas, socios o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

Algunos datos también se basan en las estimaciones de la Emisora que se derivan de la revisión de estudios internos y análisis, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que la Emisora considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque creemos que estas fuentes son fiables, no hemos verificado independientemente la información y no podemos garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que presentan. Aunque creemos que las estimaciones contenidas en el presente se obtuvieron de manera razonable, los potenciales inversionistas no deben depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las estimaciones incluidas en el presente han sido basadas en tendencias de mercado y proporcionadas a efecto de ayudar a los potenciales inversionistas a evaluar una inversión en los Certificados Bursátiles, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a su potencial impacto en los resultados financieros futuros de la Emisora.

Lo expuesto en el presente apartado resulta aplicable tanto a la información incorporada directamente a este Prospecto, como a aquella incorporada por referencia.



## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto y que no sean definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en la sección "1. Información General. a) Glosario de términos y definiciones" del Reporte Anual de la Emisora para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual puede ser consultado públicamente en internet en la página de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com) y de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

A menos que en el texto correspondiente se indique lo contrario, los siguientes términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural en el presente Prospecto.

"**Agencias Calificadoras**" significa cualesquiera agencias calificadoras autorizadas por la CNBV y que otorguen una calificación crediticia a cada Emisión.

"**Asamblea de Tenedores**" significa la asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles de cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

"**Auditores Externos**" significa Deloitte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited).

"**Avisos**" significa, conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera en cada caso, el aviso de oferta pública y el aviso de colocación correspondientes a las Emisiones de Corto Plazo y las Emisiones de Largo Plazo que se realicen al amparo del Programa.

"**Bono Internacional**" significa los *Senior Unsecured Notes* emitidos por la Emisora por un monto total de US\$425,000,000.00 de Dólares con vencimiento el 15 de enero de 2025, y que causan intereses a una tasa anual de 5.500%.

"**BMV**" significa Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"**BX+**" o "**Ve Por Más**" significa, indistintamente, Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más.

"**Certificados Bursátiles**" significa los certificados bursátiles emitidos por la Emisora al amparo del Programa.

"**Certificados Bursátiles Adicionales**" significa los Certificados Bursátiles que, en su caso, sean emitidos y ofrecidos públicamente por la Emisora de manera adicional a los Certificados Bursátiles Originales objeto de alguna Emisión.

"**Certificados Bursátiles de Corto Plazo**" significa los Certificados Bursátiles cuya vigencia sea superior a un día, pero igual o menor a 364 (trescientos sesenta y cuatro) días, emitidos al amparo del Programa.

"**Certificados Bursátiles de Largo Plazo**" significa Certificados Bursátiles cuya sea superior a un año, pero igual o menor a 40 (cuarenta) años, emitidos al amparo del Programa.

**"Certificados Bursátiles Originales"** significa los Certificados Bursátiles que la Emisora haya emitido de manera inicial en cada Emisión.

**"Circular Única"** significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV en fecha 19 de marzo de 2003, tal y como las mismas han sido modificadas a esta fecha y según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.

**"CNBV"** significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**"Día Hábil"** significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que las entidades financieras sujetas a la supervisión de la CNBV deberán cerrar sus puertas y suspender operaciones, en términos de las disposiciones que, al efecto, emita dicha comisión.

**"Dólares"** significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos.

**"EBITDA"** significa, por sus siglas en Inglés, (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*), resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. También conocido como flujo operativo.

**"EE.UU."**, o **"EUA"** o **"USA"** o **"Estados Unidos"** significa los Estados Unidos de América.

**"Emisión"** significa cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles que lleve a cabo la Emisora al amparo del Programa.

**"Emisión de Corto Plazo"** significa cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo.

**"Emisión de Largo Plazo"** significa cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo.

**"Fecha de Emisión"** significa, respecto de cualquier Emisión, la fecha de emisión especificada en el Suplemento, Avisos y Título respectivos.

**"Fecha de Pago"** significa cada una de las fechas en que se deban pagar los intereses y/o el principal de los Certificados Bursátiles a los Tenedores de cualquier Emisión, de acuerdo a lo estipulado en el Título respectivo.

**"Fecha de Pago de Principal"** significa, respecto de cada Emisión que así lo contemple, las fechas en que pueden realizarse Pagos de Principal, según se establezca en el Título respectivo.

**"Fecha de Pago de Intereses"** significa, respecto de cada Emisión que así lo contemple, cada fecha en que deba realizarse un Pago de Intereses, según se establezca en el Título respectivo.

**"Fecha de Vencimiento"** tiene el significado que se le atribuye, respecto de cualquier Emisión, en el Título respectivo.

**"Inbursa"** significa Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa.

**"Legislación Aplicable"** significa, respecto de cualquier persona, cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto o circular, o cualquier orden, auto, o resolución judicial (o arbitral) definitiva, por virtud de la cual dicha persona o sus bienes o derechos, se encuentren vinculados.

**"LGTOC"** significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**"LIC"** significa la Ley de Instituciones de Crédito.

**"LISR"** significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

**"LMV"** significa la Ley del Mercado de Valores.

**"México"** significa los Estados Unidos Mexicanos.

**"Monto Total Autorizado"** o **"Monto Total Autorizado del Programa"** significa el monto total autorizado revolvente del Programa, el cual asciende a \$3,000'000,000.00 M.N. (tres mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs.

**"Pago de Intereses"** significa, respecto de cada Emisión, cualquier pago de intereses que deba realizarse bajo los Certificados Bursátiles, según se establezca en el Suplemento, los Avisos y el Título correspondiente.

**"Pago de Principal"** significa, respecto de cada Emisión, el o los pago(s) de principal que deba realizarse bajo los Certificados Bursátiles, según se establezca en el Suplemento, los Avisos y el Título correspondiente.

**"Pesos"** o **"M.N."** significa pesos, moneda de curso legal en México.

**"Programa"** significa el programa de emisión y colocación descrito en el presente Prospecto, al amparo del cual la Emisora podrá emitir y colocar Certificados Bursátiles de forma sucesiva durante la vigencia del mismo y por el Monto Total Autorizado, el cual tiene el carácter de revolvente.

**"Prospecto"** significa el presente prospecto de colocación.

**"Reapertura"** significa la emisión de Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión y su oferta pública, emisión y colocación, en los términos y condiciones establecidos en el Suplemento y el Título correspondiente. Los Certificados Bursátiles adicionales que se emitan como parte de una Reapertura (i) serán considerados como parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles originales, por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la Bolsa de Valores, y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles originales.

**"Intermediarios Colocadores"** significa individual o conjuntamente Inbursa y BX+ o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para actuar como intermediario colocador cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como intermediario colocador en términos de la Legislación Aplicable.

**"Representante Común"** significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se

encuentre facultada para actuar como representante común en términos de la Legislación Aplicable.

"**RNV**" significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

"**Suplemento**" significa el suplemento informativo que, según corresponda, sea elaborado en relación con alguna Emisión, el cuál contendrá las características de dicha Emisión al amparo del Programa.

"**Tenedor**" significa cada uno de los titulares de Certificados Bursátiles.

"**TIIE**" Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.

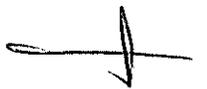
"**Título**" significa el título que ampara los Certificados Bursátiles emitidos en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

"**UDI**" significa las unidades de cuenta llamadas "Unidades de Inversión" que se establecen mediante el *"Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta"* publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de abril de 1995, tal y como el mismo ha sido modificado a la fecha, y cuyo valor en Pesos publica el Banco de México periódicamente en el Diario Oficial de la Federación.



## 1.2 RESUMEN EJECUTIVO

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



### 1.3 FACTORES DE RIESGO

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

Adicionalmente, los posibles adquirentes de Certificados Bursátiles deberán considerar y analizar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo:

#### 1.3.1. Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

##### Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

Actualmente no existe un mercado secundario activo 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 económicas de México, el régimen fiscal aplicable y la situación financiera, principalmente de la Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles podría verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado, y recuperar 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. En el supuesto en que una Emisión sea efectivamente amortizada de forma anticipada, ya sea voluntariamente o como resultado de un evento de amortización anticipada, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazo). Cuando así resulte aplicable, 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 en los Títulos que documenten cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa y, según corresponda, en el Suplemento respectivo.

##### Cambio en las calificaciones crediticias

Las calificaciones crediticias otorgadas por las instituciones calificadoras de valores al Programa y aquellas que, en su momento, se otorguen a las Emisiones, o a nivel corporativo de la Emisora, estarán sujetas a revisión (ya sea a la baja o a la alza) por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que, en la opinión de las instituciones calificadoras respectivas, pueda tener incidencia sobre la posibilidad de pago de los Certificados Bursátiles. En este sentido, las calificaciones crediticias otorgadas a la Emisora han sido revisadas negativamente en el pasado y no es posible garantizar que no serán revisadas negativamente en el futuro.

Una disminución en la calificación podría afectar el crecimiento, la condición financiera o los resultados operativos de la Emisora, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles. Si las instituciones calificadoras que hayan emitido un dictamen respecto del Programa o de la calidad crediticia de las Emisiones reducen o retiran la calificación otorgada a los mismos, es probable que el mercado secundario de los Certificados Bursátiles respectivos se reduzca o se extinga. Los inversionistas deberán analizar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en los dictámenes y calificaciones correspondientes, los cuales se adjuntan al presente Prospecto y, según resulte aplicable, se adjuntarán a los Suplementos correspondientes.

#### Las emisiones de Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a supuestos de Vencimiento Anticipado

Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán estar sujetas, a discreción de la Emisora, a supuestos de eventos de Amortización Anticipada descritos en el Título de cada Emisión, según corresponda. En caso de que se actualice cualquiera de dichos eventos, la Emisora podría no contar con la liquidez suficiente para hacer frente a la amortización de las cantidades devengadas en el momento oportuno.

#### Modificaciones al Régimen Fiscal

No existe garantía de que el Régimen Fiscal que actualmente es aplicable a los Certificados Bursátiles no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar adversamente (i) la tasa impositiva; (ii) los intereses devengados por los Certificados Bursátiles (incluyendo retenciones mayores); (iii) las operaciones que realicen con los Certificados Bursátiles; y (iv) a los propios Tenedores de Certificados Bursátiles; pudiendo afectar negativamente los intereses o rendimientos o de cualquier otra forma a los Tenedores de Certificados Bursátiles.

#### Volatilidad de las tasas de interés

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en cada una de las emisiones correspondientes. En virtud de lo anterior, los Tenedores podrán estar sujetos al riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

#### Garantía y prelación de créditos

Los Certificados Bursátiles al amparo del Programa son quirografarios. Toda vez que los Certificados Bursátiles no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo el esquema de protección por parte del Instituto para la Protección del Ahorro Bancario (IPAB) ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental o tercero alguno.

#### Prelación en caso de concurso mercantil o quiebra

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil de la Emisora, 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 de la Emisora, incluyendo los créditos consignados en los Certificados Bursátiles, salvo que cuenten con una garantía

real o personal específica. En caso de declaración de concurso mercantil de la Emisora, 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, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Emisora a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, las obligaciones de la Emisora contenidas en los Certificados Bursátiles deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil). Así mismo, las obligaciones de la Emisora (incluyendo sus obligaciones respecto de los Certificados Bursátiles) sin garantía real, 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, o si la Emisora solicita voluntariamente su declaración de quiebra o concurso mercantil, es muy probable que los procedimientos correspondientes tengan una duración prolongada y, en consecuencia, que los acreedores de la Emisora, incluyendo a los Tenedores, recuperen una cantidad inferior a la originalmente pactada y después de transcurrido un período significativo.

#### Cumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado en la BMV o en el RNV

De conformidad con la Circular Única de Emisoras y el Reglamento Interior de la BMV, la Emisora, como emisor con valores inscritos en el RNV y listados en el listado correspondiente de la BMV, está obligado a dar cumplimiento a ciertas obligaciones de presentación de información periódica. En caso de incumplimiento a dichas obligaciones, y que la Emisora no presente un grado de avance significativo en la corrección de dicho incumplimiento en los términos de las disposiciones legales aplicables, la CNBV y la BMV podrían decretar la suspensión de la cotización de las acciones de la Emisora o de los Certificados Bursátiles o imponer una sanción económica a la Emisora, según corresponda, lo cual podría afectar su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles.

#### Los Certificados Bursátiles podrán ser denominados en Pesos o su equivalente en UDIs

Las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa podrán realizarse en Pesos o su equivalente en UDIs, según sea determinado por la Emisora para cada Emisión de Certificados Bursátiles, en cuyo caso deberán considerarse cuidadosamente los factores de riesgo que se incluyan en el Suplemento o Avisos correspondientes a dicha Emisión de Certificados Bursátiles.

### **1.3.2. Riesgos Relacionados con la Emisora y la Operación**

#### Pago del Principal y Riesgo de la Emisora

Los inversionistas que adquieran los Certificados Bursátiles asumirán por ese hecho el riesgo de crédito respecto de la Emisora. Los Certificados Bursátiles son valores quirografarios, por lo que no existe garantía específica de su pago

#### La Emisora, Inbursa y BX+ forman parte del mismo consorcio

La Emisora, Inbursa y BX+ son parte del mismo grupo empresarial, por lo que podría existir un interés adicional de los referidos Intermediarios Colocadores en los Certificados Bursátiles. No obstante lo anterior, cada una de las sociedades es independiente entre sí y sus operaciones no están relacionadas.

En caso de que la Emisora no sea capaz de reorganizar su negocio de manera exitosa, podría no ser capaz de obtener los recursos previstos y operar de manera más eficiente su

negocio, lo cual podría tener un efecto negativo en el negocio, resultados de operación y condición financiera de la Emisora

Tal como se ha hecho del conocimiento del público inversionista, la Emisora tiene planes y ha obtenido autorizaciones corporativas necesarias para realizar ciertas disposiciones de activos y reorganizaciones corporativas en el futuro.

La conclusión exitosa de dichas operaciones, puede llegar a depender de autorizaciones de organismos regulatorios de México y Estados Unidos y de condiciones generales de mercado apropiadas. No es posible asegurar que las autoridades gubernamentales correspondientes autorizarán las disposiciones de activos o que las autorizarán sin imponer condiciones. Asimismo, no es posible predecir en que momento las condiciones de mercado serán las adecuadas para llevar a cabo las reorganizaciones corporativas. Si las autorizaciones regulatorias son negadas, se retrasan en forma significativa, o son otorgadas sujetas a condiciones perjudiciales para la Emisora, o si las condiciones de mercado adecuadas para llevar a cabo nuestra reorganización corporativa no suceden o demoran en suceder, dichas situaciones podrían tener un efecto negativo en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

El endeudamiento de la Emisora podría afectar negativamente su condición financiera e impedir el cumplimiento de las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles

El nivel de endeudamiento de la Emisora podría tener consecuencias negativas para los Tenedores de los Certificados Bursátiles, incluyendo: afectar negativamente la capacidad de la Emisora para realizar Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles; incrementar la vulnerabilidad de la Emisora frente a eventos económicos negativos y condiciones negativas de las industrias en las que operamos; limitar la capacidad de la Emisora para operar de manera exitosa su negocio o aprovechar oportunidades de negocio que se presenten, por la necesidad de dedicar una parte sustancial del flujo de efectivo generado por las operaciones de la Emisora a realizar los pagos de principal e intereses a que se encuentre obligada bajo sus financiamientos; limitar la flexibilidad de la Emisora para planear o adaptarse a cambios en las condiciones generales de mercado; limitar la posibilidad de obtener financiamiento adicional o refinanciar la deuda de la Emisora en el futuro; y ubicar a la Emisora en una condición menos favorable respecto de otros competidores con menores niveles de endeudamiento.

La Emisora podría no ser capaz de generar un flujo de efectivo suficiente para servir todas las obligaciones de pago bajo sus financiamientos, incluyendo bajo los Certificados Bursátiles

La capacidad de la Emisora para realizar pagos programados o para refinanciar su deuda, incluyendo los Certificados Bursátiles, depende de la condición financiera y rendimiento de la operación del negocio de la Emisora, que se encuentran sujetos a condiciones económicas y de mercado, así como a actores financieros, comerciales, legislativos, regulatorios y otros fuera de nuestro control.

Es posible que la Emisora no sea capaz de generar suficiente flujo de efectivo para solventar sus gastos operativos y/o para realizar los pagos de principal e intereses requeridos bajo sus obligaciones financieras, incluyendo respecto de los Certificados Bursátiles. Además, si la Emisora no es capaz de realizar los pagos programados bajo sus financiamientos, podría caer en incumplimiento bajo los mismos. La incapacidad de la Emisora para generar el flujo de efectivo suficiente para satisfacer sus necesidades de operación y otras obligaciones financieras, o para refinanciar su deuda en términos comercialmente razonables o en lo

absoluto, podría tener un efecto negativo en la posición financiera y resultados de operaciones de la Emisora, así como su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

#### Contratación de deuda adicional

Diversos financiamientos, imponen limitaciones a la Emisora para incurrir en deuda adicional o para exceder ciertos límites de apalancamiento. Si la emisora excede dichos límites de apalancamiento o contrata deuda adicional, sin obtener las dispensas correspondientes, podría ubicarse en un supuesto de incumplimiento bajo sus financiamientos, lo cual podría tener un efecto negativo en la posición financiera y resultados de operación de la Emisora, así como su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

Asimismo, en caso de que la Emisora sea capaz de obtener financiamientos adicionales, los riesgos asociados con deuda y financiamientos de la Emisora descritos en el presente Prospecto podrían exacerbarse en perjuicio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

#### Cambios en la calificación crediticia de la Emisora podrían incrementar el costo de obtención de financiamiento

Las calificaciones crediticias otorgadas a la Emisora podrán estar sujetas a revisión por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, los países en donde la Emisora mantiene operaciones, u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre la posibilidad de pago de los mismos. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes y que se especificarán en los Suplementos correspondientes a cada una de las Emisiones, y en otros documentos del Programa.

#### La Emisora podría verse obligada a recomprar las notas del Bono Internacional

Bajo el Bono Internacional, en el evento de un cambio de control (según dicho término (*change of control*) se define en el *offering memorandum* del Bono Internacional), la Emisora estaría obligada a recomprar todas las notas del Bono Internacional en circulación a un precio equivalente al 101% de su valor nominal, más cualesquier intereses devengados y no pagados bajo las mismas.

En caso de que la Emisora se encuentre en un supuesto de cambio de control, en términos del *offering memorandum* del Bono Internacional y no pueda obtener las dispensas necesarias para evitar a redimir todas las notas en circulación del Bono Internacional, la Emisora estaría obligada a destinar una cantidad significativa de recursos para fundear dicha operación. Toda vez que la fuente de recursos para el pago de dicha operación serían los recursos en efectivo de la Emisora o sus subsidiarias, financiamientos adicionales, disposición de activos o emisión de capital, la Emisora podría no ser capaz de obtener los fondos o de obtenerlos en términos satisfactorios, lo cual podría tener un efecto negativo en la posición financiera y resultados de operación de la Emisora, así como su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

#### Las obligaciones financieras bajo el Bono Internacional están denominadas en Dólares

El Bono Internacional representa una parte sustancial de la deuda total de la Emisora, y las obligaciones de pago bajo el Bono internacional están denominadas en Dólares.

Toda vez que la Emisora no genera suficientes ingresos en Dólares para dar servicio a la deuda denominada en Dólares, debe utilizar ingresos generados en Pesos, u otras divisas para pagar sus obligaciones denominadas en Dólares.

Una devaluación o depreciación del Peso Mexicano, o de las divisas de Bolivia, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador y Perú o de cualquier otra divisa de los países en los cuales operamos, frente al Dólar, podría afectar adversamente a nuestra capacidad para pagar nuestra deuda denominada en Dólares afectando por consiguiente la capacidad de la Emisora para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

Las operaciones de la Emisora pueden verse afectadas por desastres naturales y la propagación de enfermedades

Las operaciones de la Emisora están expuestas a huracanes, temblores, incendios, inundaciones erupciones volcánicas y desastres naturales similares así como a la propagación de enfermedades. Los desastres naturales, epidemias y pandemias y otras enfermedades endémicas de los lugares en los que la Emisora mantiene operaciones podrían tener un impacto adverso significativo en los resultados de operación de la Emisora, lo que podría resultar en una afectación de la capacidad de la Emisora para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

La Emisora y sus subsidiarias podrían ser objeto de auditorías por parte de autoridades fiscales

De conformidad con las disposiciones fiscales en México y de los otros países en las que la Emisora y/o sus subsidiarias mantienen operaciones, éstas podrán ser sujetos, al igual que cualquier otro contribuyente, del ejercicio de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales para verificar su nivel de cumplimiento con las disposiciones fiscales aplicables. Ni la Emisora, ni los Intermediarios Colocadores, ni cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias, pueden garantizar que no se ejercerán dichas facultades ni que, en su caso, se resolverán favorablemente, por lo que en el caso de que las autoridades fiscales llegaran a determinar algún incumplimiento de la Emisora y/o sus subsidiarias con sus obligaciones fiscales, dichas autoridades podrían imponer, cobrar y ejecutar créditos fiscales y/o sus garantías; y de ser materiales podrían afectar adversamente su capacidad financiera u operativa.

La Emisora ha realizado diversas inversiones y desinversiones en el pasado y podría continuar realizándolas en el futuro

Como parte de su estrategia de negocios, la Emisora ha realizado diversas adquisiciones y disposiciones de activos en el pasado y podría continuar realizando ese tipo de operaciones en el futuro. La administración activa del portafolio de negocios de la Emisora puede tener afectaciones a los activos, portafolio de negocios, líneas de negocio y los productos de la Emisora.

No es posible predecir si dichas adquisiciones o disposiciones de adicionales se realizarán o no en el futuro, ni el momento en que podrían realizarse, ni la probabilidad de que una operación sea completada en términos y condiciones favorables para la Emisora.

La falta de capacidad de la Emisora para administrar su portafolio de negocios de forma exitosa, de integrar o administrar de manera exitosa los negocios adquiridos o de concretar operaciones de adquisición enajenación de activos en términos favorables, podría tener un impacto adverso significativo en los resultados de operación de la Emisora, lo que podría

resultar en una afectación de la capacidad de la Emisora para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

Existe un proceso de reestructura corporativa de la Emisora aprobado pero que no ha sido concretado

Durante el primer semestre de 2019, el Consejo de Administración y la Asamblea de Accionistas de la Emisora aprobaron una reorganización estratégica corporativa que consiste en un proceso de escisión, mediante la cual los negocios de metales y construsistemas serían aportados a la sociedad escindida, y el negocio de cemento permanecería en Cementos como sociedad escidente.

A la fecha del presente Prospecto, dicha operación no ha sido concretada y esta temporalmente suspendida en espera de las condiciones adecuadas de mercado para poder concretarla.

No es posible predecir en que momento existirán las condiciones de mercado apropiadas para llevar a cabo la operación y si el equipo de administración de la Emisora será capaz de identificar dichas condiciones y aprovecharlas. Tampoco es posible asegurar que las condiciones de mercado serán las apropiadas en el futuro próximo.

Asimismo, en caso de concretarse la reorganización estratégica corporativa, la Emisora, como sociedad escidente transmitiría por virtud de la escisión una parte importante de sus activos a la sociedad escidente. La disminución en los activos de la Emisora y la pérdida de las líneas de negocio de metales y construsistemas, entre otros factores derivados de la reorganización, podrían resultar en una afectación negativa de la capacidad de la Emisora para continuar generando los flujos operativos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

#### Enajenaciones de activos pendientes de cierre

El 27 de septiembre de 2019 la Emisora celebró un contrato de venta de los activos de cemento de la Emisora en Pennsylvania, Estados Unidos a Lehigh Hanson, Inc., una subsidiaria de Heidelberg Cement, AG por un valor bruto de US\$151 millones libre de caja y deuda.

A la fecha del presente Prospecto, esta operación se encuentra sujeta a la autorización de la Comisión Federal de Competencia de Estados Unidos. No es posible garantizar que dicha aprobación será otorgada, o que será otorgada sin condicionantes. Asimismo tampoco es posible afirmar que será posible cerrar la operación en forma exitosa.

El retraso en el cierre de esta operación y/o la incapacidad de poder completar la operación de manera exitosa, podrían tener un impacto adverso significativo en la Emisora, lo que podría resultar en una afectación de la capacidad de la Emisora para hacer frente a las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles.

### **1.3.3. Riesgos Relacionados con México**

Algunos activos de la Emisora están ubicados en México y, por lo tanto, dichos activos están sujetos a las disposiciones de la Ley Nacional de Extinción de Dominio

La Ley Nacional de Extinción de Dominio ("LNED") faculta al Ministerio Público competente para ejercer la acción de extinción de dominio respecto a todo tipo de activos relacionados con hechos que la LNED señala como delitos en materia de delincuencia

organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita y extorsión. Conforme a la LNEB, se podrá ejercer la acción de extinción de dominio respecto de los bienes relacionados con la comisión de los delitos mencionados, incluso si los bienes son utilizados por un tercero que no sea el propietario del bien para cometer dichos delitos.

La LNEB prevé la posibilidad de que se dicte sentencia firme en materia de extinción de dominio, aún en casos en que el juicio penal no haya concluido, si la autoridad determina que existen fundamentos sólidos y razonables que permitan inferir la existencia de bienes cuyo origen o destino se encuadre en los supuestos de la LNEB. En esos casos si la persona afectada demuestra con posterioridad su inocencia y el bien ya se monetizó, el afectado únicamente podrá recuperar el producto de la monetización de dichos bienes.

La aplicación de la LNEB puede resultar violatoria de derechos humanos y constitucionales como el derecho de propiedad y la presunción de inocencia. Existen recursos legales para impugnar la aplicación de la LNEB. Para la defensa de nuestros derechos podría ser necesario incurrir en costos significativos con motivo de dichos litigios y/o perder la totalidad o parte de bienes sujetos a un procedimiento de extinción de dominio. Todo lo anterior podría afectar en forma adversa la operación de la Emisora para hacer los Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles.

#### **1.3.4. Riesgos relacionados con acontecimientos recientes**

*La pandemia causada por el COVID-19 podría tener efectos adversos sobre la Emisora*

La pandemia causada por el virus SARS-CoV2 denominado "COVID-19" y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían tener efectos adversos importantes en el negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera de la Emisora y en su capacidad para hacer los Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles.

La pandemia derivada del COVID-19 ha afectado severamente la industria de la construcción y otras actividades relacionadas con el negocio de la Emisora. No es posible determinar si las afectaciones se podrán mitigar por completo o si podrán regresar a los niveles previos a la pandemia.

La contingencia ha causado, y es probable que continúe causando, graves afectaciones económicas y de mercado, entre otras, a nivel mundial. No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la capacidad de la Emisora para hacer los Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia afectar severamente el negocio de la Emisora.

Aunque hemos implementado diversos planes y programas para hacer frente a la contingencia causada por la pandemia derivada del COVID-19, el alcance de los efectos de la pandemia en nuestro desempeño operativo y financiero dependerá de circunstancias futuras que son inciertas e impredecibles, incluyendo la duración, la propagación y la intensidad del brote, las restricciones gubernamentales impuestas como medida de combate y cualesquier

cambios en los patrones de consumo, operación de negocios y esparcimiento. En este momento, no nos es posible estimar el efecto de estos factores en el negocio de la Emisora, pero consideramos que el impacto adverso en el negocio, los resultados de las operaciones, la situación financiera y los flujos de efectivo de la Emisora, podrían ser relevantes.

*Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la situación financiera y resultados de operación de la Emisora*

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado devaluaciones del Peso, importantes incrementos de inflación y tasas de interés domésticas, así como inestabilidad en otros indicadores económicos, por lo que no puede haber ninguna garantía acerca de la estabilidad de la economía. De llegarse a presentar los eventos antes descritos, el desempeño financiero de la y su capacidad para hacer Pagos de Principal y Pagos de Intereses bajo los Certificados Bursátiles Emisora podría verse afectado.

Los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y reducción de confianza por parte del inversionista, entre otras. En consecuencia, nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación pueden resultar afectados por las condiciones generales de la economía local, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, normas, impuestos, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles y periodos desiguales de crecimiento. El producto interno bruto o PIB incrementó en 2.1% en 2018 y disminuyó en 0.1% en 2019. El crecimiento del PIB no alcanzó las expectativas del gobierno mexicano en 2019. En agosto 26 de 2020, el INEGI publicó que el PIB se contrajo 18.7% en el Segundo Trimestre de 2020 respecto al mismo periodo de 2019.<sup>1</sup> En agosto de 2020, el Banco de México declaró que se espera que el PIB se contraiga hasta 12.8% en 2020<sup>2</sup>. Sin embargo dicha estimación no considera en su totalidad los efectos de la pandemia derivada del COVID-19, por lo que dicha expectativa probablemente estará sujeta a una revisión material negativa.

No podemos asegurar que estas estimaciones y pronósticos sean precisos, que las condiciones económicas débiles no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de la economía nacional, los periodos de crecimiento negativo y/o los aumentos en la inflación o tasas de interés pueden resultar en una disminución en la demanda por nuestros productos. Debido a que algunos de nuestros costos y gastos son fijos, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidad pueden reducirse como resultado de ello.

---

<sup>1</sup> Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía; "Producto Interno Bruto de México durante el Segundo Trimestre de 2020"; disponible en: [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2020/pib\\_pconst/pib\\_pconst2020\\_08.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2020/pib_pconst/pib_pconst2020_08.pdf)

<sup>2</sup> Fuente: Banco de México; "Reporte Trimestral Abril - Junio 2020"; disponible en: <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/informes-trimestrales/%7B10432E5D-FBCA-D15F-8339-9EB79123860D%7D.pdf>.

### **1.3.5. Riesgos Relacionados con el Representante Común**

#### *Inspecciones del Representante Común.*

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar a la Emisora, o a cualquier persona que preste servicios a la Emisora en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de, realizar visitas o revisiones a las personas antes referidas para verificar el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título. Al ser una facultad, más no una obligación, del Representante Común el solicitar la información y documentación, así como realizar las visitas o revisiones antes referidas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información o documentación, ni realice dichas visitas o revisiones.

#### *Verificaciones del Representante Común.*

Como parte de las obligaciones del Representante Común, éste se encuentra obligado a verificar, con base en la información que le sea proporcionada para tales fines, el cumplimiento de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el Suplemento y el Título que documenta los Certificados Bursátiles; el Representante Común realizará dicha verificación a través de la información que le hubiere sido proporcionada para tales fines.

### **1.3.6. Proyecciones a Futuro**

Cierta información contenida en el presente Prospecto constituye "declaraciones de eventos futuros" la cual puede ser identificada por el uso de terminología como "podrá", "tendrá", "buscará", "deberá", "esperará", "anticipará", "preverá", "estimaré", "pretenderá", "continuará", o "creará" o las formas negativas de las mismas u otras variaciones de las mismas o terminología similar. Debido a múltiples riesgos e incertidumbres, incluyendo riesgos relacionados con, entre otras cosas, los riesgos en las tasas de interés, las condiciones y fluctuaciones en el mercado, las condiciones regulatorias, los resultados o el desempeño futuro del emisor podrían diferir materialmente de aquellos previstos y contemplados en dichas declaraciones de eventos futuros. La Emisora considera que dichas declaraciones e información se encuentran basadas en estimados y supuestos razonables. Sin embargo, las declaraciones y la información de eventos futuros son intrínsecamente inciertas y la situación o los resultados futuros podrán ser diferentes de aquellos proyectados.

#### 1.4 OTROS VALORES

A la fecha del presente Prospecto, la Emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados que los ya revelados en la sección "1. Información General. d) Otros valores" del Reporte Anual 2019 de la Emisora, el cual puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).

*El resto de la información correspondiente a este apartado se incorpora por referencia a la sección "1. Información General. d) Otros valores" del reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com)*



## 1.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Los documentos presentados por la Emisora como parte de la solicitud a la CNBV y a la Bolsa de Valores a efecto de obtener la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en la BMV, podrán ser consultados en las páginas de Internet [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx); en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del Prospecto.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de los documentos, solicitándola por escrito a la atención de Iris Josselin Fernández Cruz, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Av. de las Palmas 781 piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, CP 11000, Ciudad de México, en el teléfono +52 (55) 5784 5798 o mediante correo electrónico a la dirección [investorrelations@elementia.com](mailto:investorrelations@elementia.com).

Para mayor información acerca de la Emisora, véase la página de Internet <https://www.elementia.com/>. La información contenida en dicha página de Internet y en cualquier otro medio o fuente no forma parte de este Prospecto y, salvo mención expresa que así lo afirme, no se considera incorporada al mismo por referencia.



## **II. EL PROGRAMA**

### **2.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL MISMO**

El Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto permite a la Emisora emitir y colocar Certificados Bursátiles de forma sucesiva durante la vigencia del mismo, con características de emisión independientes para cada Emisión. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés (y la forma de calcularla) o de descuento aplicable y, en su caso, la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por la Emisora con el o los Intermediarios Colocadores respectivos en el momento de dicha Emisión.

Los Certificados Bursátiles serán denominados en Pesos o su equivalente en UDIs, según se establezca para cada Emisión. Podrá realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando: **(i)** el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa, el cual tiene el carácter de revolvente; y **(ii)** el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación pueda exceder de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs. Las emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser Emisiones de Corto Plazo o Emisiones de Largo Plazo de conformidad con lo que se establece en este Prospecto.

#### **2.1.1 Tipo de Oferta Pública**

Los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa, serán colocados mediante una oferta pública primaria nacional por cada Emisión.

#### **2.1.2 Características y Número de los Títulos que se Ofrecen**

Los Certificados Bursátiles, según se describen en este Prospecto, podrán contar con distintas características que se detallarán en el Título, en los Avisos o en el Suplemento o de cada Emisión. El número y valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión y se indicará, según corresponda, en el Título, los Avisos y en el Suplemento correspondientes.

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de cada Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles emitidos originalmente (con excepción de la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, del primer período de pago intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

#### **2.1.3 Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente**

Hasta \$3,000'000,000.00 M.N. (tres mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente. Durante la vigencia del Programa, podrán realizarse distintas Emisiones, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa o su equivalente

en UDIs, según corresponda y sin que el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo que se encuentren en circulación pueda exceder de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs.

#### **2.1.4 Monto de las Emisiones**

Será determinado para cada Emisión y se establecerá, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, y dependerá de las condiciones del mercado prevalecientes al momento de cada Emisión.

#### **2.1.5 Vigencia del Programa**

El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir del 26 de noviembre de 2020, fecha en la que CNBV autorizó el Programa.

#### **2.1.6 Plazo y Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles**

El plazo y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles serán determinados para cada Emisión y se establecerán, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, en el entendido que serán Certificados Bursátiles de Corto Plazo aquellos con una vigencia superior a un día pero igual o menor a 364 (trescientos sesenta y cuatro) días, y Certificados Bursátiles de Largo Plazo aquellos emitidos con una vigencia superior a un año pero igual o menor a 40 (cuarenta) años, contados a partir de la fecha de la Emisión correspondiente. Asimismo, según se determine para cada Emisión, los Certificados Bursátiles podrían ser objeto de vencimiento anticipado, conforme a los términos que se incluyan, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

#### **2.1.7 Denominación**

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán denominados en Pesos o su equivalente en UDIs, según se establezca para cada Emisión.

#### **2.1.8 Fecha de Emisión y Liquidación**

La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles será determinada para cada Emisión y se establecerá, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

#### **2.1.9 Precio de Colocación**

Será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

#### **2.1.10 Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales**

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles Originales. Los Certificados Bursátiles Adicionales **(i)** se considerarán que forman parte de la misma Emisión (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV), y **(ii)** salvo por la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, el primer periodo de pago de intereses, tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin

limitación, la Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y, en su caso, las Causas de Vencimiento Anticipado).

Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de su fecha de emisión a la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles Originales en el Periodo de Intereses que corresponda, excepto en el supuesto en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha de inicio de un Periodo de Intereses prevista en el Título, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el inciso d) siguiente.

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

**(a)** La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando **(i)** las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa, y **(ii)** la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer) establecidas en este Suplemento y en el Título, o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado.

**(b)** El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente sumado al saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles del Programa en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

**(c)** A más tardar en la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el Título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo Título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales y depositar dicho Título en Indeval. En el nuevo Título se harán constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, **(i)** el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales); **(ii)** el número total de Certificados Bursátiles amparados por el Título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales); **(iii)** la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, expresándose adicionalmente la Fecha de Emisión de los Certificados Bursátiles Originales); y **(iv)** el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho Título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

**(d)** 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 Título que documenta la Emisión, en el entendido que: **(i)** para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles Originales como los Certificados Bursátiles Adicionales, podrán considerar todos los días que correspondan al Periodo de Intereses de que se trate conforme

al calendario de pago de intereses previsto en el Título, **(ii)** los Certificados Bursátiles Adicionales podrán tener el derecho de recibir el pago completo que corresponde al Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión; y **(iii)** el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo de intereses vigente.

**(e)** Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales en cualquiera Emisión, ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles derivado de la misma, constituirán novación.

**(f)** La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales bajo la cada Emisión al amparo del Programa.

**(g)** Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

#### **2.1.11 Tasa de Interés o 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 devengarán intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) será determinado para cada Emisión y se indicará, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse a una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal, la cual, en su caso, se indicará en el Título, los Avisos y el Suplemento, según corresponda.

#### **2.1.12 Tasa de Interés Moratorio**

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago de principal, a la tasa que, en su caso, sea determinada para cada Emisión y se indique, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

#### **2.1.13 Periodicidad de Pago de Intereses**

Cuando se determine que los Certificados Bursátiles objeto de alguna Emisión devenguen intereses, éstos serán pagados con la periodicidad que se determine para la Emisión respectiva, la cual se establecerá en el Título, los Avisos y Suplemento correspondientes, según sea el caso.

#### **2.1.14 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses**

El principal y, en su caso, los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha correspondiente conforme a lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda, mediante transferencia electrónica a través del Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o de las constancias o certificaciones que, para tales efectos, expida el Indeval.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago total, siempre que la Emisora hubiere constituido en Indeval el depósito del

importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, a más tardar a las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente.

En caso de mora, la suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común, ubicado en Av. Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, a más tardar a las 11:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectuó el pago. En caso de que el pago correspondiente se realice después de dicha hora, se entenderá hecho el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que cualquier pago que reciba el Representante Común se aplicará, en primer término, a cubrir intereses vencidos y no pagados (moratorios y ordinarios, en ese orden) y, posteriormente, a principal, según corresponda para cada Emisión. Lo anterior en el entendido que las constancias que emita Indeval no amparan el pago de intereses moratorios.

#### **2.1.15 Garantías**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

#### **2.1.16 Amortización**

Los Certificados Bursátiles serán amortizados conforme a lo que se establezca en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda, pudiendo amortizarse cada Emisión mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones subsecuentes y programadas.

#### **2.1.17 Amortización Anticipada**

En cada Emisión podrá determinarse que los Certificados Bursátiles objeto de la misma puedan ser amortizados anticipadamente, en cuyo caso, las causas y el tratamiento de dicha amortización anticipada serán establecidos en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes, según corresponda.

#### **2.1.18 Vencimiento Anticipado**

En cada Emisión podrá determinarse que los Certificados Bursátiles objeto de la misma puedan contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en los Avisos o en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, según corresponda.

#### **2.1.19 Obligaciones de Hacer, No Hacer**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán contener obligaciones de dar, hacer y de no hacer de la Emisora las cuales se describirán en el Título, los Avisos y/o en el Suplemento correspondientes.

Asimismo, la Emisora deberá cumplir con todas las obligaciones a que esté obligada en términos de la LMV, la Circular Única, el Reglamento Interior de la BMV y demás Legislación Aplicable.

#### **2.1.20 Depositario**

Los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles objeto de cada Emisión, se mantendrán en depósito en Indeval. Asimismo, y en términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora ha determinado que los títulos no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval, en el entendido que Indeval no estará obligado a proporcionar dichas constancias hasta en tanto el pago correspondiente no sea íntegramente cubierto.

#### **2.1.21 Calificación de las Emisiones de Largo Plazo**

La calidad crediticia de cada Emisión de Largo Plazo será dictaminada por una o varias instituciones calificadoras de valores. La denominación de las instituciones calificadoras valores que realicen el dictamen, así como la calificación otorgada y una breve explicación de su significado se incluirán, para cada Emisión de Largo Plazo, en los Avisos y en el Suplemento correspondiente.

#### **2.1.22 Calificación de las Emisiones de Corto Plazo**

Moody's de México, S.A. de C.V. otorgó "MX-2", que indica una capacidad por encima del promedio para pagar sus obligaciones de duda senior no garantizada de corto plazo, en relación con otros emisores locales.

Fitch Mexico S.A. de C.V. otorgó "F2(mex)", que indica una buena capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, el margen de seguridad no es tan grande como en el caso de las calificaciones superiores.

Las calificaciones otorgadas no constituyen una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dichas instituciones calificadoras de valores.

#### **2.1.23 Posibles Adquirentes**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Los posibles adquirentes deberán consultar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, y en especial aquella referente al Plan de Distribución y los Factores de Riesgo.

#### **2.1.24 Intermediarios Colocadores**

Como intermediarios colocadores de los Certificados Bursátiles participarán, indistintamente, Inbursa y BX+ o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como intermediario colocador en términos de la Legislación Aplicable, según se señale en el Suplemento y los Avisos correspondientes a cada Emisión.

#### **2.1.25 Representante Común**

Como Representante Común de los Tenedores actuará CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra entidad que, en su momento, designe la Emisora para cada Emisión y que se encuentre facultada para actuar como representante común en términos de

la Legislación Aplicable, según se señale en el Suplemento, el Título y los Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **2.1.26 Fundamento del régimen fiscal aplicable**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la LISR, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. 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.

Los intereses que deriven de las ganancias que, en su caso, obtengan los Tenedores residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México, con motivo de la enajenación de los Certificados Bursátiles que sean liquidados a través de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, se encontrarán exentos del pago de impuesto sobre la renta en México de conformidad con el artículo 166, último párrafo de la LISR vigente y la regla 3.18.22. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada en cualquier momento, siempre que se cumpla con los requisitos previstos en la regla citada y las demás disposiciones fiscales aplicables.

En el caso que los Certificados Bursátiles sean asignados fuera de México entre inversionistas que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México y estén disponibles para su liquidación en el sistema de Euroclear u otros sistemas de liquidación similares fuera de México, incluyendo cualquier reapertura de esta emisión, la Emisora pagará a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México aquellas cantidades adicionales que sean necesarias para que todo pago neto de interés (incluyendo cualquier prima pagadera por concepto de amortización de los Certificados Bursátiles y cualesquier otra cantidad que se asimile a un interés respecto de los Certificados Bursátiles conforme a la legislación mexicana aplicable) en favor de dichos Tenedores, una vez que se deduzcan o retengan por o a cuenta de cualquier impuesto, contribución u otro gravamen impuesto por México o cualquier otra subdivisión política u autoridad fiscal, no sea menor a los montos que dicho inversionista que sea residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México hubiera recibido si fuere tenedor de Certificados Bursátiles que hayan sido asignados a través de bancos o casas de bolsa en un país con el que México tenga en vigor un tratado para evitar la doble imposición, siempre que se haya presentado la notificación que se señala en el segundo párrafo del artículo 7 de la LMV ante la CNBV de conformidad con lo establecido en dicha ley por los documentos de información que se establecen en las reglas de carácter general que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles.

**Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.**

#### **2.1.27 Suplementos**

Tratándose de Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, 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 o descuento aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo, serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento y en los demás documentos respectivos.

#### **2.1.28 Autorización Corporativa de la Emisora**

Mediante Sesión del Consejo de Administración de la Emisora de fecha 27 de julio de 2020, se resolvió, entre otros asuntos, el establecimiento del Programa, llevar a cabo una o varias Emisiones y la oferta pública de los Certificados Bursátiles al amparo del mismo durante su vigencia.

#### **2.1.29 Autorización de la CNBV**

La CNBV, mediante oficio número 153/12893/2020, de fecha 26 de noviembre de 2020, autorizó el Programa y la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles que se emitan conforme al mismo en el RNV, por el Monto Total Autorizado, sin que saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación en cualquier momento pueda exceder el Monto Total Autorizado, y sin que el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo que se encuentren en circulación pueda exceder de \$1,000'000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs.

#### **2.1.30 Legislación Aplicable a los Certificados Bursátiles**

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

#### **2.1.31 Fuente de Pago**

La fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles se identificará para cada Emisión, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes.

## **2.2 DESTINO DE LOS FONDOS**

El importe neto de los recursos que obtendrá la Emisora en cada Emisión, así como su destino, se señalarán para cada Emisión, según corresponda, en el Título, los Avisos y el Suplemento correspondientes. Entre otros fines, dichos fondos podrán destinarse para satisfacer las necesidades operativas de la Emisora, incluyendo el financiamiento de sus operaciones activas, el refinanciamiento de su deuda, sustitución de pasivos, capital de trabajo, usos corporativos generales, así como adquisiciones o cualquier otro fin permitido por el objeto social de la Emisora.



### 2.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa y Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más, quienes actuarán como intermediarios colocadores líderes, y ofrecerán los Certificados Bursátiles, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en los contratos de colocación correspondientes.

En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores correspondientes celebrarán contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones. De ser este el caso, el criterio para seleccionar a las casas de bolsa que participen como sindicato colocador, será el de designar a aquellas que tengan una amplia capacidad para distribuir los Certificados Bursátiles. En cualquier caso, los Intermediarios Colocadores que participen en cada una de las emisiones al amparo del Programa, tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles se realicen conforme a la normatividad aplicable a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que pueda invertir su clientela y de acuerdo a la regulación vigente a la fecha de cada emisión al amparo del Programa.

Los Certificados Bursátiles serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, el cual tiene como objetivo principal tener acceso a una base de inversionistas diversa 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. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Intermediarios Colocadores podrán colocar los Certificados Bursátiles con otros inversionistas, tales como inversionistas de banca patrimonial y privada e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, siempre y cuando su régimen de inversión lo permita.

Los Certificados Bursátiles podrán ser asignados a inversionistas extranjeros a través de y mediante esfuerzos privados y discrecionales que se hagan en países con los que México tenga en vigor un tratado para evitar la doble imposición, ya sea directamente o a través de sus afiliadas o cualquier persona que actúe por cuenta del Intermediario Colocador respectivo o de sus afiliadas, mismos que podrán ser identificadas en una cuenta de Euroclear Bank, S.A./ N.V., operador de Euroclear Clearance System PLC ("**Euroclear**") en Indeval y a un precio igual al de los Certificados Bursátiles que se colocan en la oferta pública en México. Lo anterior, en el entendido que los derechos respecto de los Certificados Bursátiles que se encuentren en la cuenta de Euroclear podrán ejercerse a través de una institución financiera con el carácter de custodio, en Indeval de Euroclear. La asignación antes descrita se realizará conforme a la Legislación Aplicable. De igual forma se podrán asignar los Certificados Bursátiles a través de otras plataformas como lo es Clearstream Banking S.A. ("Clearstream").

No obstante lo anterior, el listado y cruce de la totalidad de los Certificados Bursátiles se realizará en México a través de BMV e Indeval.

Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describa en cada Suplemento, siempre que su régimen de inversión lo permita. Todos los posibles inversionistas que participen en la Oferta

participarán en igualdad de condiciones que los demás inversionistas, siempre y cuando su régimen legal o de inversión lo permita.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, la Emisora, junto con los Intermediarios Colocadores respectivos, realizarán en caso de que así lo crean conveniente, uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica u otros medios tecnológicos (incluyendo videoconferencias) a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en todo caso serán colocados mediante un proceso de construcción de libro. El monto mínimo para la aceptación de las posturas válidas por inversionista de los Certificados Bursátiles de corto plazo, es de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), y no existe un monto máximo por inversionista. Asimismo, respecto de las Emisiones de Corto Plazo, cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles de Corto Plazo tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme a lo descrito en este Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública respectivo. Todos los posibles Tenedores que participen en dicha construcción de libro participarán en igualdad de condiciones que otros inversionistas, salvo que su régimen de inversión no lo permita, y la asignación de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo se realizará en cumplimiento con los lineamientos establecidos previamente, dados a conocer a través del Aviso de Oferta Pública respectivo.

Tratándose de Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo, la Emisora y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de si los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de la Emisora pretenden suscribir parte de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo objeto del presente Programa. Adicionalmente, la Emisora y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de si alguna persona intentará suscribir más del 5% de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en lo individual o en conjunto con otras personas relacionadas.

En las Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, los términos y la forma de colocar los Certificados Bursátiles de Largo Plazo respectivos se darán a conocer a través del Suplemento correspondiente. A su vez, respecto de dichas Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, en el Suplemento respectivo se informará si la Emisora o los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de si los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración de la Emisora pretenden suscribir parte de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo objeto del presente Programa. Adicionalmente, en el Suplemento respectivo se informará si la Emisora o los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento de si alguna persona intentará suscribir más del 5% de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo, en lo individual o en conjunto con otras personas relacionadas.

Según sea determinado en el Título, Aviso y Suplemento respectivos, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los emitidos originalmente al amparo de cada Emisión. Dichos Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles Originales (con excepción de la fecha de emisión, el precio por Certificado Bursátil y, en su caso, del primer periodo de pago de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. La Emisora no requerirá de autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales.

Los Intermediarios Colocadores mantienen y podrán continuar manteniendo relaciones de negocios con la Emisora y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a

cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Inbursa, BX+ y la Emisora forman parte del mismo consorcio o grupo empresarial. No es posible garantizar que en algún momento la Emisora y los Intermediarios Colocadores al pertenecer al mismo grupo, pudieran llegar a adoptar decisiones respecto del Programa que causen un conflicto de interés a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Los posibles Tenedores deberán evaluar estos hechos con sus propios asesores, tomando en cuenta que, en relación con la Oferta Pública, los Intermediarios Colocadores, no serán agentes ni asesores de los Tenedores, ni tendrán para con éstos ninguna responsabilidad derivada del cumplimiento de las obligaciones de la Emisora bajo los Certificados Bursátiles.

Inbursa o BX+ como Intermediarios Colocadores, no tienen conocimiento de que al momento de llevar a cabo las colocaciones de los Certificados Bursátiles se distribuirán entre partes relacionadas respecto de Inversora Bursátil o Ve Por Más de ser así se dará a conocer el porcentaje en los Documentos correspondientes y se competirá en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes de la oferta.



## 2.4 GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

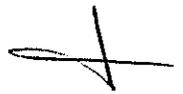
Los gastos relacionados con el establecimiento y mantenimiento del Programa, los cuales serán pagados directamente por la Emisora, se describen de forma general a continuación:

Concepto	Monto	IVA	Total
<b>1. Costo de estudio y trámite ante la CNBV</b>			
CNBV	\$24,031.00 M.N.	\$0.00 M.N.	\$24,031.00 M.N.
<b>2. Honorarios de las Instituciones Calificadoras</b>			
Moody's de México, S.A. de C.V.	\$220,000.00 M.N.	\$35,200.00 M.N.	\$255,200.00 M.N.
Fitch Mexico S.A. de C.V.	\$70,000.00 M.N.	\$11,200.00 M.N.	\$81,200.00 M.N.
<b>3. Honorarios del asesor legal de la Emisora</b>			
Nader, Hayaux & Goebel	\$1,980,000.00 M.N.	\$316,800.00 M.N.	\$2,296,800 M.N.
<b>4. Honorarios del Representante Común</b>			
CIBanco, S.A., IBM	\$140,000.00 M.N.	\$22,400.00 M.N.	\$162,400.00 M.N.

Los recursos netos efectivos de la colocación de los Certificados Bursátiles objeto de cada Emisión serán revelados, según corresponda, en los Avisos y el Suplemento correspondientes. Asimismo, los gastos en los que se incurran por cada Emisión que se realice al amparo del Programa, se describirán en el Suplemento correspondiente.

## **2.5 ESTRUCTURA DE CAPITAL DE LA EMISORA**

Por tratarse de un Programa con duración de 5 (cinco) años y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos de las Emisiones que serán realizadas al amparo del Programa, no se presentan en este apartado información financiera que muestre la capitalización y endeudamiento de la Emisora, ni los ajustes a su balance que resultarán de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles. Dicha información y los ajustes correspondientes por cada Emisión, se describirán en el Suplemento respectivo.



## 2.6 FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Sujeto a lo dispuesto en el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los deberes, derechos y facultades previstos en el Título de conformidad con los artículos 64, 68 y 69 de la LMV. Para los asuntos que no estén previstos en el Título, en la Circular Única, en la LMV y la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- (a) Suscribir el Título de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, haciendo constar la aceptación de sus obligaciones y facultades en términos del Título y la Legislación Aplicable.
- (b) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados en cada Emisión, según lo establecido en el Título correspondiente.
- (c) Ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles.
- (d) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de cada Emisión, cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores de cada Emisión que representen, en lo individual o en conjunto, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud de la Emisora, y ejecutar sus decisiones.
- (e) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores de cada Emisión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora en relación con cada Emisión.
- (f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de cada Emisión, incluyendo sin limitar la facultad de contratar terceros especializados, siempre y cuando cuente, adicionalmente, con el consentimiento o instrucción expresa de la Asamblea de Tenedores de la Emisión respectiva, en términos del artículo 68, fracción VII, de la Circular Única.
- (g) Respecto de cada Emisión que lo requiera, efectuar los cálculos y publicar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles en cada periodo de intereses, así como el monto de intereses a pagar en cada una de las Fechas de Pago de Intereses o, en su caso, de principal en la fecha de vencimiento.
- (h) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores de cada Emisión, para el pago a estos últimos de los intereses y, en su caso, amortización correspondiente.
- (i) Representar a los Tenedores de cada Emisión ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.
- (j) 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 el Representante Común únicamente podrá revelar al público inversionista información que se haya hecho de su conocimiento y que no haya sido identificada como confidencial. Cualquier información entregada por la Emisora que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal.

**(k)** Verificar, a través de la información y la documentación 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 del Título que documente cada Emisión, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el referido Título que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados Bursátiles).

**(i)** Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, la información y documentación que 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 y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común 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, previa notificación por escrito a la Emisora, sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, siempre y cuando el Representante Común tenga conocimiento de cualquier incumplimiento por parte de la Emisora a sus obligaciones establecidas en el Título. Para tales efectos, el Representante Común deberá preservar y utilizar los mecanismos y procedimientos necesarios para el control de dicha información y para que su revelación sea sólo la estrictamente necesaria para el cumplimiento de las obligaciones del Representante Común en términos de la Legislación Aplicable, del Título y del Suplemento respectivo, debiendo preservar la confidencialidad de la información en la máxima medida posible.

**(ii)** El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a la Emisora para los fines señalados en el párrafo anterior de manera anual, en el entendido que si el Representante Común lo estima conveniente, podrá realizar las mismas con una periodicidad distinta mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en la que indique adicionalmente el alcance de la visita, así como los documentos y personas que pretende examinar, salvo cuando se trate de casos de extrema urgencia, en cuyo caso podrá realizar dichas visitas o revisiones a la brevedad posible y sin necesidad de notificar con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

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

Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

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

**(l)** Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia no subsanable de cualquier "Causa de Vencimiento Anticipado" en caso de que el Título y el Suplemento respectivo así lo prevengan.

**(m)** Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de cada Emisión, así como a rendir cuentas de su administración cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.

**(n)** En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a los Títulos, la LMV, la LGTOC, las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle la Emisora, o cualquiera de las partes de los documentos base de la Emisión, incluyendo, sin limitar, avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común, y que la misma, no sea formulada directamente por parte del propio Representante Común.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios

contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros especializados que lo auxilien a preparar la información, siempre y cuando así lo apruebe la Asamblea de Tenedores y el costo de dicha contratación sea razonable y justificado y esté debidamente documentado, para lo cual deberá contar con la conformación por escrito de la Emisora, la cual no será negada de manera injustificada.

En el supuesto de que surja cualquier conflicto o controversia originado por autoridades, la Emisora, el o los Intermediario(s) Colocador(es) o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título de cada Emisión, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores y, de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido, pudiendo solicitar a los propios Tenedores la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común sólo podrá renunciar a su nombramiento en los casos que se especifican en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entrega notificación por escrito a la Emisora de su intención de renunciar al menos 60 (sesenta) días naturales antes de que dicha renuncia surta efectos y, en todo caso, la renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por los Tenedores que representen, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en la Asamblea de Tenedores de la Emisión y dicho Representante Común sucesor haya aceptado su nombramiento. Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

El representante común sucesor deberá entregar la aceptación por escrito a su nombramiento a la Emisora y, de ser necesario, al Representante Común que renuncia. Inmediatamente después, la renuncia o remoción del Representante Común surtirá efectos, y el Representante Común sucesor tendrá todos los derechos, poderes y obligaciones del Representante Común, conforme al presente Prospecto, el Título y el Suplemento correspondientes.

El Representante Común concluirá sus funciones respecto de cada Emisión en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión 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) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

## 2.7 ASAMBLEAS DE TENEDORES

La Asamblea de Tenedores de cada Emisión, representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación de cada Emisión y sus decisiones y resoluciones serán válidas respecto de todos los Tenedores de dicha Emisión, aún de los ausentes y disidentes.

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

(a) Se registrá, en todo caso, por las disposiciones del Título correspondiente y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones aplicables 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. 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 ubicado en Av. Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, o en el lugar que se señale en la convocatoria respectiva, en el entendido que dicho lugar siempre deberá encontrarse dentro de la entidad federativa en donde se ubique el domicilio social de la Emisora.

(c) El Tenedor o grupo de Tenedores que representen, en lo individual o conjuntamente, 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión respectiva, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea 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 o de la Emisora, según corresponda, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

(d) La convocatoria para la Asamblea de Tenedores se publicará una vez, en primera o ulterior convocatoria, 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 incluirán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

(e) Salvo por las Asambleas de Tenedores que se reúnan para tratar los asuntos señalados en el inciso (g) siguiente, la Asamblea de Tenedores se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran presentes o representados en la misma aquellos Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, sean titulares de, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto de la Emisión respectiva y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos presentes.

(f) Si la Asamblea 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 y resoluciones serán válidas si son tomadas por la mayoría de votos de los presentes.

**(g)** Se requerirá que estén presentes en la Asamblea 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 de la Emisión respectiva y para que las decisiones sean aprobadas, se requerirá por lo menos, la mitad más uno de los votos computables en la asamblea, cuando la Asamblea de Tenedores se reúna para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i)** revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- (ii)** otorgar prórrogas o esperas a la Emisora;
- (iii)** otorgar dispensas respecto del cumplimiento de las obligaciones de la Emisora contenidas en el Título (que no impliquen una quita) o realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles de la Emisión correspondiente, salvo que la modificación en cuestión sea para: **(1)** salvar o corregir cualquier omisión o defecto en la redacción del Título; **(2)** corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo; **(3)** para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; y/o **(4)** cuando dicha modificación no altere sustancialmente los términos del 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 asamblea alguna, las modificaciones a que se refiere este inciso (iii);
- (iv)** 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 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); o
- (v)** dar por vencidas y de manera anticipada las obligaciones de pago a cargo de la Emisora, de conformidad con lo establecido en el Título.

**(h)** En caso de que la Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en los incisos (i) y (ii) del inciso (g) anterior, para considerarse legalmente instalada se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que, individual o conjuntamente, sean titulares de, al menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión respectiva y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes. En el resto de los casos referidos en el inciso (g) anterior, la Asamblea de Tenedores se considerará instalada legalmente en virtud de segunda o ulterior convocatoria, cualquiera que sea el número Certificados Bursátiles en circulación que estén representados, y sus decisiones serán válidamente adoptadas si son aprobadas por la mayoría de votos presentes.

**(i)** Para concurrir a la Asamblea de Tenedores de cada Emisión, mientras se encuentren depositados los Certificados Bursátiles en Indeval, cada uno de los Tenedores deberá entregar al Representante Común, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que dicha asamblea deba celebrarse y en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, la constancia de depósito correspondiente 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. 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 de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que la Emisora haya adquirido en el mercado. En tal supuesto, dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en la Asamblea de Tenedores previsto en el Título de Emisión correspondiente.

**(k)** De cada Asamblea 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 la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores y la Emisora, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

**(l)** La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y el secretario será designado de entre los Tenedores presentes. En la Asamblea de Tenedores de cada Emisión 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 objeto de dicha Emisión, salvo por aquellos Certificados Bursátiles referidos en el inciso (j) anterior.

**(m)** No obstante lo antes señalado, las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles de cada Emisión titulares de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación objeto de dicha Emisión tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores de la Emisión respectiva, siempre que se confirmen por escrito.

**(n)** Una vez que se declare instalada la Asamblea 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 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). Lo anterior, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220 último párrafo y 223, fracción I de la LGTOC.

**(o)** En caso que los Certificados Bursátiles dejen de estar depositados en Indeval por cualquier causa, para asistir a la Asamblea de Tenedores, los Tenedores de cada Emisión 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 de Tenedores deberá precisarse en la convocatoria a la respectiva Asamblea de Tenedores.

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

A handwritten mark consisting of a vertical line intersected by a horizontal line, with a small arrowhead pointing downwards from the intersection.

## **2.8 NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA**

Las siguientes personas, con el carácter que a continuación se indica, tuvieron una participación relevante en la asesoría y/o consultoría relacionada con el Programa:

### **2.8.1. La Emisora**

Jaime Emilio Rocha Font, Director General  
María Lourdes Barajas Flores, Directora de Administración y Finanzas  
Eduardo González Arias, Director Jurídico Corporativo

### **2.8.2. Intermediarios Colocadores**

#### Inbursa:

Luis Roberto Frías Humphrey  
Julio César Cabrera Pérez

#### BX+:

Alejandro Finkler Kudler  
Humberto Goycoolea Heredia

### **2.8.3. Nader, Hayaux y Goebel, S.C., como asesor legal externo de la Emisora**

Michell Nader S.  
Fernando Quezada T.  
Mario de la Portilla G.  
Nicolás Pacheco L.

Las personas que tengan una participación relevante en la asesoría y/o consultoría relacionada con cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa, se listarán en el Suplemento respectivo.

La persona encargada de Relación con Inversoristas es Iris Josselin Fernández Cruz, y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en Av. de las Palmas 781 piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, CP 11000, Ciudad de México, en el teléfono +52 55-5728-5589 o mediante correo electrónico a la dirección [investorrelations@elementia.com](mailto:investorrelations@elementia.com).

### **III. LA EMISORA**

#### **3.1 HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



## **3.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

### **3.2.1 Actividad Principal**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### **3.2.2 Canales de Distribución**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

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

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### **3.2.4 Principales Clientes**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

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

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### **3.2.6 Recursos Humanos**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### **3.2.7 Desempeño Ambiental**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### **3.2.8 Información del Mercado**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### **3.2.9 Estructura Corporativa**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### **3.2.10 Descripción de los Principales Activos**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

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

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### 3.3 ACONTECIMIENTOS RECIENTES

13 de mayo de 2020: la Emisora, fue notificada por Moody's de la disminución de su calificación corporativa desde "Ba2" a "Ba3" y que la perspectiva se revisó de estable a negativa.

3 de noviembre de 2020: la Emisora informó al público inversionista que a esa fecha, ha venido recomprando Notas Senior con cupón 5.5% de las que tiene emitidas habiendo alcanzado una disminución de su nivel de apalancamiento en aproximadamente USD\$47,000,000 (cuarenta y siete millones de dólares, moneda en curso legal en los Estados Unidos de América).

#### 3.3.1 Actualización por COVID-19

##### Impacto del COVID-19 en la liquidez, flujos de caja, solvencia y negocio en marcha

La pandemia derivada del COVID-19 ha tenido un impacto importante en el sector de la construcción, como resultado del cierre temporal de actividades en algunos de los países donde opera Elementia y la caída en la demanda por la desaceleración económica.

Como resultado de las medidas preventivas de la pandemia, Elementia anunció el cierre temporal de sus plantas en cinco países: El Salvador, Colombia, Perú, Bolivia y Ecuador, por un período de entre tres y cuatro meses.

Sin embargo, en México, EE.UU. y Costa Rica, el gobierno declaró la industria de la construcción como esencial y, por tanto, el impacto ha sido menor.

##### Estrategia y Objetivos de Elementia para hacer frente a la emergencia sanitaria y medidas tomadas para mitigar los efectos de la pandemia

#### A. Acciones tomadas para enfrentar la pandemia:

- Implementación de protocolo Covid-19.
- Trabajo desde casa al personal administrativo y trabajadores vulnerables.
- Zonificación en plantas, horarios escalonados, etc.
- Comunicación constante con clientes y colaboradores.
- Resguardo de activos críticos.
- Control y optimización del flujo de caja.
- Acercamiento a clientes por distintos canales (Gobierno, E-commerce, distribuidores).

#### B. Acciones para preservar liquidez y optimizar flujo de efectivo:

- Dispensas en las amortizaciones y pagos de intereses de algunos financiamientos.
- Enfoque en mejorar el capital de trabajo: extensión del plazo de pagos a proveedores y reducción del inventario.
- Reducción de gastos de administración.
- Aplazamiento de inversiones en maquinaria, planta y equipo no esenciales.

Los efectos de desaceleración de la demanda impactaron significativamente los resultados de la Emisora en los meses anteriores a la fecha del presente Prospecto, sin embargo, la exitosa implementación de las acciones mencionadas anteriormente impulsaron a una mejora acelerada en las operaciones y una generación de flujo de efectivo óptima, cerrando el 2T20 con una posición de caja de M.N. \$3,432 millones (M.N. \$1,466 millones en caja superior al cierre del 2019). Durante el 3T20, la caja se incrementó en 111% con respecto al cierre del 2019.

Por otro lado, el pasado 19 de junio se nombró a Jaime Emilio Rocha Font como Director General de Elementia, quien ha llevado la estrategia marcada por el Consejo de Administración de garantizar la maximización de los recursos disponibles y la creación de valor para todos los accionistas, a través de, entre otras cosas, enfocando las operaciones en obtención de rentabilidad y generación de valor a través de:

- Eficiencias operativas: reducción de costos y gastos.
- Mejora en el manejo del capital de trabajo.
- Incrementar la capacidad de producción.
- Sinergias y aprovechamiento de redes comerciales.
- Desarrollo de nuevos proyectos de largo plazo.
- Gestión de las medidas de seguridad y medio ambiente.

#### Condiciones operativas y financieras en el corto y largo plazo

En el corto plazo, estimamos que se continúe la recuperación del volumen de ventas de las operaciones, principalmente en las regiones más afectadas por la pandemia.

En el largo plazo consideramos que la Emisora será capaz de mejorar el perfil de apalancamiento y con ello, liberar recursos para financiar proyectos y oportunidades de crecimiento.

#### Evaluaciones de negocio en marcha, incluyendo los planes de administración para mitigar cualquier incertidumbre

La prioridad de la Emisora continúa siendo la generación de flujo de efectivo y la estrategia de reducir el apalancamiento.

Se considera que la Emisora cuenta con las medidas adecuadas, los protocolos correctos y con un equipo de administración preparado para mitigar y superar posibles situaciones adversas en el futuro, por lo que no se estima un riesgo en la continuidad del negocio de la Emisora.

#### **IV. INFORMACIÓN FINANCIERA**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

##### **4.1 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



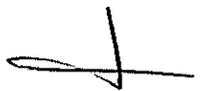
#### **4.2 INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



#### **4.3 INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



#### **4.4 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

##### **4.4.1 Resultados de la operación**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

##### **4.4.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

##### **4.4.3 Control Interno**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

#### **4.5 ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



## **V. ADMINISTRACIÓN**

### **5.1 AUDITORES EXTERNOS**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



## **5.2 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



### **5.3 ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



#### **5.4 ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 18 de junio de 2020 y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*



## VI. PERSONAS RESPONSABLES

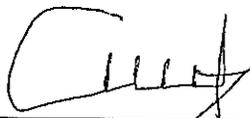
### 6.1. La Emisora

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Elementia, S.A.B. de C.V., 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.

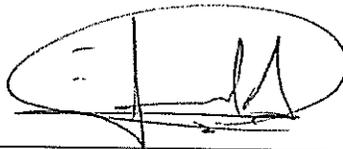
#### Elementia, S.A.B. de C.V.



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Jaime Emilio Rocha Font  
Cargo: Director General



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: María Lourdes Barajas Flores  
Cargo: Directora de Administración y Finanzas



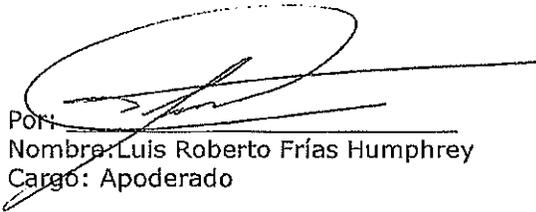
Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Eduardo González Arias  
Cargo: Director Jurídico Corporativo

## **6.2. 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 de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga Información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

**Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
Grupo Financiero Inbursa**



Por:  
Nombre: Luis Roberto Frías Humphrey  
Cargo: Apoderado

### 6.3. 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 de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública, y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, 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 a la Emisora 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 BMV.

**Casa de Bolsa Ve Por Más, S.A. de C.V.**  
**Grupo Financiero Ve por Más**

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Alejandro Finkler Kudler

Cargo: Apoderado

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Humberto Goycoolea Heredia

Cargo: Apoderado

#### **6.4. 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.

**Nader, Hayaux y Goebel, S.C.**



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Michell Nader S.  
Cargo: Socio

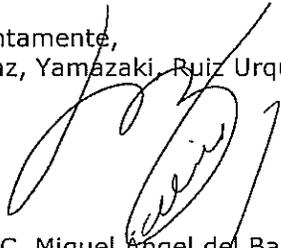
## 6.5. Auditor y del Representante Legal del Auditor Externo

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Elementia, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 6 de abril de 2020, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Auditor externo y apoderado  
Ciudad de México, México  
29 de octubre de 2020



## **VII. ANEXOS**

### **7.1 Estados Financieros**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a: (i) los estados financieros consolidados dictaminados de la Emisora correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017, los cuales fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2018; (ii) los estados financieros consolidados dictaminados de la Emisora correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018, los cuales fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 5 de septiembre de 2019; (iii) los estados financieros consolidados dictaminados de la Emisora correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 6 de mayo de 2020; (iv) el reporte trimestral de la Emisora por el primer trimestre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 29 de abril de 2020; (v) el reporte trimestral de la Emisora por el segundo trimestre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de julio de 2020; y (vi) el reporte trimestral de la Emisora por el tercer trimestre de 2020, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 28 de octubre de 2020; mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### **7.2 Informes sobre Instrumentos Derivados**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia a los informes sobre instrumentos derivados contenidos en los reportes trimestrales de la Emisora por el primer, segundo, tercer y cuarto trimestre de los ejercicios 2017, 2018 y 2019, así como el primer, segundo y tercer trimestre de 2020; los cuales fueron presentados a la CNBV y a la BMV el 3 de noviembre 2017 (reenvío), 3 de noviembre 2017 (reenvío), 25 de octubre 2017, 26 de octubre 2018 (reenvío), 26 de octubre 2018 (reenvío), 26 de octubre 2018 (reenvío), 24 de octubre 2018 (reenvío), 30 de abril 2019, 25 de abril de 2019, 22 de julio de 2019, 28 de octubre 2019, 29 de junio 2020; 29 de abril de 2020, 28 de julio de 2020, y 28 de octubre de 2020, respectivamente, mismos que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora [www.elementia.com](http://www.elementia.com).*

### **7.3 Opinión Legal**

### **7.4 Calificación de Moody's de México, S.A. de C.V. sobre el riesgo crediticio de las Emisiones de Corto Plazo a ser realizadas al amparo del Programa**

### **7.5 Calificación de Fitch Mexico S.A. de C.V. sobre el riesgo crediticio de las Emisiones de Corto Plazo a ser realizadas al amparo del Programa**

**Los anexos del presente prospecto forman parte integrante del mismo.**

**Ciudad de México, a 30 de noviembre de 2020**

**H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Insurgentes Sur No. 1971  
Torre Sur, Planta Baja  
Colonia Guadalupe Inn  
C.P. 01020 Ciudad de México

**Atención: C.P. Leonardo Molina Vázquez**  
Director General de Emisoras  
**Mtro. Edson Octavio Munguía González**  
Director General de Asuntos Jurídicos Bursátiles

Estimados señores:

Hacemos referencia a **(i)** la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (el "**RNV**") con el número 0099-4.19-2020-001 de los certificados bursátiles de corto y largo plazo (conjuntamente, los "**Certificados Bursátiles**") a ser emitidos por Elementia, S.A.B. de C.V. (la "**Emisora**") bajo la modalidad de programa de colocación en términos del artículo 13 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (las "**Disposiciones**") por un monto de hasta \$3,000,000,000.00 (tres mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión ("**UDIs**") sin que el monto conjunto de las emisiones vigentes en cualquier momento pueda exceder el monto total autorizado y sin que el saldo insoluto de los certificados bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación pueda exceder de \$1,000,000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs (el "**Programa**"); y **(ii)** las ofertas públicas de las emisiones de Certificados Bursátiles que realice la Emisora al amparo del Programa (cada una, una "**Emisión**"), de conformidad con la autorización otorgada por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio número 153/12893/2020 de fecha 26 de noviembre de 2020.

Somos abogados externos de la Emisora en relación con el establecimiento del Programa y las Emisiones que se realicen al amparo del mismo. Al respecto, emitimos la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II, de

**H. Comisión Nacional Bancaria  
y de Valores**

**a 30 de noviembre de 2020**

la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**"), así como el artículo 2, fracción I, inciso h) de las Disposiciones.

**I. Información y Documentación**

En relación con la presente opinión, hemos revisado documentos originales o copias, ya sean certificadas o validadas de cualquier otra forma a nuestra satisfacción, de los siguientes documentos:

**(a)** Escritura pública número 23,683, de fecha 28 de abril de 1952, otorgada ante el licenciado Enrique del Valle, entonces notario público número 21 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el número 230, a fojas 184, del volumen 288, libro tercero de la Sección de Comercio, en la cual consta la constitución de "Productos Mexalit", S.A. (actualmente Elementia, S.A.B. de C.V.)

**(b)** Escritura Pública número 58,114 de fecha 17 de enero de 1979, otorgada ante el licenciado Alejandro Soberón Alonso, entonces notario público número 68 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el número 505, a fojas 330, del volumen 1082, libro tercero de la Sección de Comercio, en la cual consta: **(i)** la fusión de la Emisora con otras sociedades que se extinguieron con motivo de la fusión, subsistiendo únicamente la Emisora, y **(ii)** el cambio de denominación de la Emisora a "Mexalit, S.A."

**(c)** Escritura Pública número 80,658 de fecha 19 de febrero de 2009, otorgada ante el licenciado Carlos Ricardo Viñas Berea, notario público número 72 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 1,491, en la cual consta la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el día 16 de febrero de 2009 en la cual se acordó, entre otras cosas, cambiar la denominación de la Emisora a "Elementia", S.A.

**(d)** Escritura Pública número 107,463 de fecha 2 de julio de 2015, otorgada ante el licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México, mediante la cual se protocolizó el acta de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Emisora

## H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

a 30 de noviembre de 2020

celebrada el día 26 de junio de 2015, en la cual se aprobó la reforma integral de los estatutos sociales de la Emisora y la adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable.

(e) Escritura pública número 65,285 de fecha 29 de junio de 2017 otorgada ante el licenciado Carlos A. Sotelo Regil Hernández, notario público número 165 de la Ciudad de México, en la cual se formalizó la más reciente compulsión de los estatutos sociales de la Emisora, (los "**Estatutos de la Emisora**").

(f) Escritura Pública número 87,000 de fecha 9 de mayo de 2019, otorgada ante el licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México en el folio mercantil número 1,491, en la cual consta la protocolización del acta de Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Emisora de fecha 25 de abril de 2019, en la cual se acordó, entre otras cosas, la escisión de la Emisora, como sociedad escidente, a favor de una sociedad anónima bursátil a ser constituida, como sociedad escindida.

(g) Escritura pública número 89,197, de fecha 28 de marzo de 2014, otorgada ante el licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, notario público número 211 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México en el folio mercantil número 1,491, en la cual se hace constar la protocolización del Acta de Sesión del Consejo de Administración de la Emisora de fecha 21 de octubre de 2013, mediante la cual se resolvió, entre otros asuntos, otorgar en favor de los señores Francisco Javier del Valle Perochena, Juan Pablo del Valle Perochena, Antonio del Valle Perochena y Ricardo Gutierrez Muñoz como apoderados "A", entre otros, poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de administración laboral, para ser ejercidos individualmente; y poderes de actos de dominio y de títulos de crédito para ser ejercidos en forma mancomunada con otro apoderado "A".

(h) Escritura Pública número 53,629 de fecha 26 de agosto de 2020, otorgada ante el licenciado Alfredo Ruiz del Río, notario público número 141 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México por lo reciente de su otorgamiento, en la cual se hace constar la

## H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

a 30 de noviembre de 2020

protocolización de la certificación de resoluciones unánimes adoptadas por los miembros del Consejo de Administración de la Emisora de fecha 22 de junio de 2020, mediante la cual se resolvió, entre otros asuntos, otorgar en favor del señor Jaime Emilio Rocha Font como apoderado "A-1", entre otros, poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de administración laboral, para ser ejercidos individualmente; y poderes de actos de dominio y de títulos de crédito para ser ejercidos en forma mancomunada **(i)** con un apoderado "A-1" o con un apoderado que tenga las mismas facultades si el valor o importe del acto es igual o menor a la cantidad de USD \$1,000,000.00 (un millón de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) y **(ii)** con un apoderado "A" si el valor o importe del acto es mayor a la cantidad de USD \$1,000,000.00 (un millón de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América).

**(i)** Escritura pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, en la cual quedaron protocolizadas las resoluciones de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (el "**Representante Común**") en la cual se hace constar, entre otros, la fusión del Representante Común como sociedad fusionante con la sociedad CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fusionada, así como el cambio de denominación del Representante Común de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (denominado como CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México con esa misma fecha bajo los folios mercantiles 66,277 y 384,235 respectivamente.

En dicha escritura pública también quedaron protocolizadas las resoluciones mediante las cuales se resolvió, entre otros asuntos, la designación de apoderados de representación común y el otorgamiento a los mismos, exclusivamente en su calidad de apoderados del Representante Común, de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("**LGTOC**"), entre otros, a favor de Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Mónica Jiménez Labora Sarabia y Cristina Reus Medina como

## H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

a 30 de noviembre de 2020

apoderados de representación común con firma "B" para ser ejercidos de manera conjunta con un apoderado de representación común con firma "A".

**(j)** Escritura pública número 142,720 de fecha 4 de abril de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384,235, en la cual se hizo constar, entre otros, el cambio de denominación social del Representante Común de "CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple" a "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple".

**(k)** Escritura pública número 118,737 de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, en la cual se hace constar la protocolización del acta de Asamblea de Accionistas del Representante Común de fecha 24 de abril de 2015, mediante la cual se resolvió, entre otros asuntos: **(i)** la ratificación de los poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la LGTOC, otorgados mediante la escritura pública relacionada en el inciso (i) anterior a favor de, entre otros, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Cristina Reus Medina, Mónica Jiménez Labora Sarabia y Patricia Flores Milchorena; y **(ii)** la modificación de la calidad de los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri y Cristina Reus Medina como apoderados de representación común con firma "B" a apoderados de representación común con firma "A", para ejercer dichos poderes de manera conjunta con un apoderado de representación común con firma "A" o "B".

**(l)** Escritura pública número 144,468 de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, en la cual se hace constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Representante Común de fecha 30 de abril del 2018, mediante la cual se resolvió, entre otros asuntos: **(i)** la ratificación de los poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la LGTOC, otorgados mediante las escrituras públicas relacionadas en los incisos (i), (j) y (k) anteriores a favor de, entre otros,

## H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

a 30 de noviembre de 2020

Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Cristina Reus Medina como apoderados de representación común con firma "A"; y Mónica Jiménez Labora Sarabia, Itzel Crisóstomo Guzmán, Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Priscila Vega Calatayud, Eduardo Cavazos González, David León García y Rodolfo Isaías Osuna Escobedo como apoderados de representación común con firma "B", para ser ejercidos de manera conjunta con un delegado fiduciario firma "A"; y **(ii)** la ratificación de poderes otorgados modificación de la calidad de Patricia Flores Milchorena como apoderado de representación común con firma "B" a apoderado de representación común con firma "A", para ejercer dichos poderes de manera conjunta con un apoderado de representación común con firma "A" o "B".

**(m)** Certificación de fecha 15 de septiembre de 2020, emitida por el Secretario No Miembro del Consejo de Administración de la Emisora, en la cual se hacen constar ciertas resoluciones adoptadas por unanimidad en la Sesión del Consejo de Administración de la Emisora de fecha 27 de julio de 2020, en donde se resolvió, entre otras cosas autorizar y aprobar: **(i)** el establecimiento del Programa (un programa dual de emisión de certificados bursátiles quirografarios de corto y largo plazo con carácter revolvente de la Emisora hasta por un monto total de \$3,000'000,000.00 (Tres Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto de los certificados bursátiles de corto plazo que se encuentren en circulación pueda exceder de \$1,000,000,000.00 M.N. (mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), o su equivalente en UDIs), con duración de 5 años a partir de su autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; y **(ii)** llevar a cabo la oferta pública de una o más emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa hasta por el monto total del Programa (la "**Sesión del Consejo de Administración**").

En la Sesión del Consejo de Administración, el Consejo de Administración de la Emisora resolvió mediante Resolución "27/07/20.13" aprobar que las características definitivas del Programa fueran acordadas por la Emisora, a través de sus representantes legales con los intermediarios colocadores respectivos. En este sentido, los representantes de la Emisora, Jaime Emilio Rocha Font y Francisco Javier del Valle Perochena, aclararon expresamente a esa H. Comisión mediante escrito de alcance de esta misma fecha presentado en relación con el Programa, que el plazo definido: **(i)** para Emisiones de corto plazo es: mayor a un día pero igual o menor a 364

**H. Comisión Nacional Bancaria  
y de Valores**

**a 30 de noviembre de 2020**

(trescientos sesenta y cuatro) días; y **(ii)** para Emisiones de largo plazo es: superior a un año pero igual o menor a 40 (cuarenta) años; en ambos casos contados a partir de la fecha de la emisión correspondiente.

**(n)** Los formatos de títulos que documentarán los Certificados Bursátiles a ser emitidos en las Emisiones que se realicen al amparo del Programa (los "**Títulos**").

**II. Supuestos de la Opinión**

Para emitir la presente opinión nos hemos basado en los documentos proporcionados por la Emisora, mismos que asumimos han sido debidamente suscritos.

Asimismo, para emitir la presente opinión hemos asumido que **(a)** que las copias, ya sea certificadas o validadas de cualquier otra forma a nuestra satisfacción, de los documentos que revisamos son copias fieles de sus respectivos originales y que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos; **(b)** a la fecha de esta opinión, los Estatutos de la Emisora que tuvimos a la vista no han sufrido modificaciones; y **(c)** a la fecha de esta opinión, los poderes otorgados por la Emisora y por el Representante Común a favor de los apoderados mencionados anteriormente y que tuvimos a la vista no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna; y **(d)** las partes que suscriben los documentos que hemos revisado están facultadas para hacerlo, salvo cuando expresamente se opina respecto de dichas facultades.

**III. Opinión Legal**

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones y consideraciones expresadas más adelante, somos de la opinión que:

**(a)** La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable debidamente constituida y válidamente existente conforme a la legislación de los Estados Unidos Mexicanos.

**(b)** Las resoluciones adoptadas en la Sesión del Consejo de Administración de la Emisora constituyen actos válidos autorizados por los órganos corporativos competentes de la Emisora.

## **H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

**a 30 de noviembre de 2020**

**(c)** Los señores Francisco Javier del Valle Perochena y Jaime Emilio Rocha Font, cuentan con facultades suficientes para conjuntamente, suscribir cada uno de los Títulos.

**(d)** Los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri y Cristina Reus Medina, conjuntamente con cualquiera de los señores Mónica Jiménez Labora Sarabia, Itzel Crisóstomo Guzmán, Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego; Priscila Vega Calatayud, Eduardo Cavazos González, David León García y Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, exclusivamente en su calidad de apoderados de representación común del Representante Común, respectivamente, cuentan con facultades suficientes para suscribir conjuntamente cada uno de los Títulos.

**(e)** Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la suscripción de cada uno de los Títulos, por parte de los apoderados de la Emisora y por los apoderados de representación común del Representante Común, el depósito de los Títulos y, en su momento de cada uno de los Títulos, ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.), los Títulos, constituirán una obligación válida de la Emisora, exigible en su contra de conformidad con sus términos.

### **IV. Excepciones y Consideraciones**

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones y consideraciones:

**(a)** La validez y exigibilidad de las resoluciones adoptadas en la Sesión del Consejo de Administración y de los Títulos, una vez suscritos, está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general.

**(b)** A efecto de emitir la presente opinión no hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitar, los folios mercantiles del Registro Público del Comercio correspondientes a la Emisora o al Representante Común).

**H. Comisión Nacional Bancaria  
y de Valores**

**a 30 de noviembre de 2020**

**(c)** Las obligaciones de hacer, diferentes al pago de dinero, y las obligaciones de no hacer, no son ejecutables en la persona del deudor; sin embargo, su incumplimiento puede dar lugar al pago de daños y perjuicios.

**(d)** La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente y no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

La presente opinión se emite únicamente en términos de los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II de la LMV y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Certificados Bursátiles.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por: 

\_\_\_\_\_  
Michell Nader S.  
Socio

# MOODY'S

## INVESTORS SERVICE

Moody's de México, S.A. de C.V.  
Ave. Paseo de las Palmas  
No. 405 - 502  
Lomas de Chapultepec  
11000, Alcaldía Miguel Hidalgo,  
Ciudad de México, Mexico  
+52.55.1253.5700 tel  
www.moody's.com.mx

22 de octubre de 2020  
**MDYSMX/CE/1642**

María de Lourdes Barajas Flores  
Av. Paseo de las Palmas 781 Piso 7  
Lomas de Chapultepec  
Miguel Hidalgo  
C.P. 11560  
Ciudad de México, CDMX

Re: Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo por un monto total autorizado revolvente de: Hasta MXN 3,000,000,000.00 (Tres Mil Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en unidades de inversión.

Estimada Sra. Barajas,

Conforme a su solicitud y con base en el borrador de el prospecto preliminar de fecha 7 de octubre de 2020, el cuál entendemos está en forma substancialmente final, Moody's ha asignado la calificación **MX-2** al programa mencionado arriba.

Las calificaciones otorgadas no constituyen una recomendación de inversión y dichas calificaciones pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's.

Las calificaciones de Moody's en la Escala Nacional (.mx) son opiniones sobre la calidad crediticia relativa de los emisores y las emisiones dentro de México. La calificación MX-2 a corto plazo de la Escala Nacional de México indica una capacidad por encima del promedio para pagar sus obligaciones de deuda senior no garantizada de corto plazo, en relación con otros emisores locales.

El fundamento de dicha calificación puede ser consultado en el Anexo de la presente carta de calificación, mismo que forma parte fundamental de la misma.

El periodo de tiempo que abarca la información financiera utilizada para determinar la calificación de Elementia, S.A.B. de C.V. es del 1/1/14 al 30/06/20 (fuente: Elementia y Bolsa Mexicana de Valores).

Por favor consulte el documento denominado Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's, el cual se encuentra disponible en [www.moody's.com.mx](http://www.moody's.com.mx), para conocer información adicional sobre el significado de las calificaciones de Moody's.

El monitoreo por parte de Moody's de la calificación está sujeta a que el emisor o sus representantes proporcionen a Moody's toda la información relevante, de carácter financiero o de cualquier otro tipo que se requiera para dicho monitoreo. Si dicha información no es proporcionada de manera puntual, Moody's puede retirar la calificación.

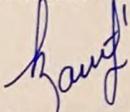
De conformidad con nuestras políticas habituales, las calificaciones asignadas están sujetas a revisión o retiro por parte de Moody's en cualquier momento, sin notificación (excepto cuando lo requiera la ley), a la entera discreción de Moody's. Para conocer la calificación más reciente, por favor visite el sitio [www.moody.com.mx](http://www.moody.com.mx).

Las calificaciones crediticias emitidas por Moody's son las opiniones actuales de Moody's con respecto al riesgo crediticio futuro de una entidad, compromisos crediticios, o de valores de deuda o valores similares a deuda y no son declaraciones de hechos actuales o históricos. Las calificaciones crediticias de Moody's únicamente se refieren al riesgo crediticio y no se refieren a ningún otro riesgo, incluyendo sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo de valor de mercado, o volatilidad de precios.

Las calificaciones crediticias de Moody's no son y no proporcionan recomendaciones de comprar, vender o mantener determinados valores. Moody's emite sus calificaciones crediticias con la expectativa y bajo el entendido de que cada inversionista llevará a cabo su propia evaluación de cada valor que está considerando para comprar, mantener o vender.

Moody's adopta todas las medidas necesarias para que la información utilizada en la asignación de una calificación crediticia tenga la calidad suficiente y provenga de fuentes que Moody's considere confiables incluyendo, según sea procedente, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es un auditor y no puede en ningún caso verificar o validar de manera independiente la información recibida durante el proceso de calificación. Bajo ninguna circunstancia Moody's será responsable frente a ninguna persona o entidad por (a) cualquier perjuicio o daño causado en todo o en parte por, resultante de, o relacionado con, cualquier error (por negligencia o por otra causa) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's o cualquiera de sus directivos, funcionarios, empleados o representantes en relación con la obtención, recopilación, compilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o entrega de dicha información, o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, consecencial, compensatorio o incidental (incluyendo sin limitar, los perjuicios causados), aún en el caso de que Moody's sea avisado previamente sobre la posibilidad de dichos daños, resultantes del uso o imposibilidad de usar, dicha información.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's y usted o entre Moody's y otros destinatarios de la calificación. Moody's no ha consentido y no consentirá ser nombrado como "experto" conforme a las leyes aplicables a valores, incluyendo, sin limitar, la Sección 7 de la Ley de Valores de 1933.



Atentamente,  
Sandra Beltrán  
Vice President – Senior Analyst

Moody's de México, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores

Lic. Alberto S. Jones Tamayo.- Director General, Moody's de México.- Mismo fin

**Anexo  
Apéndice "A"**

**Calificaciones Asignadas por otra  
Institución Calificadora de Valores en los Últimos Dos Meses**

1. El presente Apéndice "A" (el "Apéndice") forma parte integrante del Contrato de Prestación de Servicios de Calificación de fecha 5 de octubre de 2020 (el "Contrato"), celebrado entre Fitch México S.A de C.V.; Institución Calificadora de Valores ("Fitch") y Elementia S.A.B. de C.V., (el "Cliente").
2. Salvo disposición en contrario en el presente Apéndice, todos los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Apéndice tendrán los significados atribuidos a los mismos en el Contrato, y este Apéndice será interpretado y estará en vigor conforme a lo dispuesto en dicho Contrato.
3. Al momento de la firma del Contrato, y al momento de la entrega de una Acción de Calificación, el Cliente informará a Moody's si en los últimos dos meses anteriores a cualesquiera de dichas fechas, según sea aplicable, dicho Cliente obtuvo por parte de otra institución calificadora de valores una calificación crediticia distinta relacionada con los mismos Valores que el Cliente desea sean calificados conforme al Contrato.

**[Fecha de Firma del Contrato]/** 5 de octubre de 2020  
**[Fecha de Entrega de la Acción  
de Calificación]<sup>1</sup>:**

**Nombre de la Institución  
Calificadora de Valores:** Fitch México S.A. de C.V.

**Valores calificados:** Certificados Bursátiles

**Calificación asignada:** F2

**Fecha de asignación de la  
Calificación:** 5 de octubre de 2020

4. El Cliente por este medio acepta y conviene que de acuerdo a lo establecido en la Disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores (las "Reglas"), Fitch, está obligada a revelar la información recibida de conformidad con la Cláusula Primera anterior, a través del comunicado de prensa referido en las Reglas. El Cliente por este medio autoriza expresa e irrevocablemente a Fitch para revelar dicha información.

---

<sup>1</sup> El Cliente deberá indicar si este aviso se realiza en la Fecha de Firma o en la Fecha de Entrega de una Acción de Calificación.

**Anexo**  
**FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN**

Las calificaciones de Elementia reflejan la fuerte resistencia de las operaciones de cemento tanto en México como en Estados Unidos, que en su conjunto representan la mayor parte del EBITDA de la compañía. Al inicio de la pandemia, esperábamos un severo deterioro afectado por una profunda recesión económica en ambos países; sin embargo, durante el 2T20 la compañía reportó ingresos consolidados prácticamente iguales al compararlos con el 2T19, además de una disminución de 20% del EBITDA provocada por la división de sistemas de construcción que se vio afectada por los paros obligatorios. El cemento fue considerado como negocio esencial en los principales mercados de Elementia y la demanda en México se mantuvo sólida dado su enfoque en la construcción propia y los proyectos de infraestructura en proceso. En Estados Unidos, la construcción experimentó un breve paro después de que irrumpió la pandemia, pero se está recuperando gradualmente con apoyo de la mejora secuencial de la actividad económica, la demanda estable de la construcción y la respuesta de política de la Reserva Federal. Por el contrario, la calificación todavía incorpora las débiles métricas crediticias de la compañía, específicamente un elevado indicador de deuda/EBITDA ya considerando los ajustes estándar de Moody's de 6.6x en los últimos doce meses terminados a junio de 2020 y un bajo indicador de EBITA a gasto de intereses de 0.6x en el mismo periodo.

La liquidez de Elementia es adecuada. A junio de 2020, el efectivo en caja de MXN3,400 millones fue suficiente para cubrir la deuda de corto plazo de MXN1,100 millones. En el 2T20, la deuda de corto plazo bajó 48% mientras que la de largo plazo incrementó 23% principalmente por las negociaciones de condonación de pagos en 2020 que serán sumados a la vida remanente del crédito, así como por los efectos del tipo de cambio. La liquidez también se ve apoyada por el adecuado perfil de vencimiento de la deuda de Elementia. Entre 2020 y 2024, los vencimientos anuales de deuda están entre MXN1,800 millones (USD 85 millones) y MXN1,000 millones (USD 47 millones). El siguiente pago importante de deuda vence en 2025, cuando vence el bono global por USD\$425 millones. La sólida posición de efectivo de la compañía con respecto a sus obligaciones inmediatas de efectivo ha estado históricamente contrarrestada por el riesgo de incumplimiento de las restricciones financieras bajo ciertos contratos de crédito. En el 2T 2020, Elementia reportó un indicador de deuda neta/EBITDA de 4.83x y una cobertura de intereses de 2.26x, muy por arriba de las restricciones contractuales establecidas, motivo por el cual fueron concedidas condonaciones por parte de los acreedores.

En el 2T Q2 2020, Elementia logró revertir el elevado consumo de efectivo reportado en 2019 que se originó por un pago de impuestos extraordinario en México y por mayores necesidades de capital de trabajo. Desde el inicio de la pandemia, el equipo directivo de Elementia se ha enfocado en maximizar el flujo de efectivo mediante una mayor eficiencia operativa además de una optimización de costos y capital de trabajo. Estos esfuerzos ya dieron resultados positivos en el primer semestre de 2020. El flujo de efectivo reportado antes de inversiones de capital del periodo representó 83% del EBITDA y compara favorablemente con el 51% registrado en el primer semestre de 2019. Parte de la estrategia para proteger el efectivo incluyó una disminución de 26% en las inversiones de capital, en comparación con 2019.

La perspectiva negativa refleja los desafíos que enfrenta Elementia para revertir la tendencia operativa negativa que inició en 2019 y que se intensificó al inicio de la pandemia. Más recientemente, la compañía ha logrado incrementar su eficiencia operativa y ha mejorado la administración del capital de trabajo, con lo cual ha incrementado sustancialmente la generación de efectivo, pero estos antecedentes todavía son limitados. Adicionalmente, existen riesgos a la baja para nuestras proyecciones por motivo de un posible rebrote de covid antes del cierre de 2021.

Podría estabilizarse la perspectiva si el riesgo de liquidez disminuye significativamente ya sea con la culminación exitosa de la venta de la planta de Pensilvania y la subsecuente utilización de los recursos para disminuir deuda o con un incremento del colchón de efectivo durante el resto de la crisis del coronavirus. Asimismo, cualquier fuente de liquidez alternativa comprometida que sea suficientemente importante para cubrir el periodo de paros operativos potenciales o de la recesión económica, podría dar origen a una acción de calificación positiva. Para estabilizar la perspectiva, también necesitaremos clara evidencia de que la crisis del coronavirus ha tocado fondo y que la compañía se encuentra en modo de recuperación. A largo plazo, la calificación podría subir si mejorara el desempeño operativo de la compañía a manera que su indicador de deuda ajustada/EBITDA se mantuviera por debajo de 4x y el de EBIT/gasto de intereses se mantuviera cerca de 2x sostenidamente.

La calificación podría bajar si la recuperación de la actividad económica tomara más de lo esperado, o si la dimensión del brote en las operaciones de Elementia resultara más extensa que lo que se piensa actualmente. Cuantitativamente, podría ocurrir una baja si el indicador de deuda ajustada/EBITDA se mantuviera por arriba de 5.0x sin expectativas de desapalancamiento. También se generará presión negativa si la compañía no logra mejorar sus márgenes a partir de los débiles niveles actuales. Cualquier deterioro importante de la liquidez también presentará un riesgo para la calificación actual.



María de Lourdes Barajas Flores  
CFO  
Elementia, S.A.B. de C.V.  
Av. Paseo de las Palmas 781 Piso 7  
Colonia Lomas de Chapultepec III Sección  
Miguel Hidalgo, C.P. 11000  
Ciudad de México

17 de Noviembre de 2020

Estimada María de Lourdes,

**Re: Asignación de Calificación de Porción de Corto Plazo de Programa Dual de Certificados Bursátiles Propuesta**

Esta Carta Calificación sustituye a la emitida el 5 de octubre de 2020.

Fitch (ver definición abajo) asigna las siguientes calificaciones:

- Calificación en Escala Nacional de Corto Plazo de **'F2 (mex)'** correspondiente a la Porción de Corto Plazo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo con carácter revolvente por un monto de hasta \$3,000,000,000.00 (Tres Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) de Elementia, S.A.B. de C.V. (Elementia), que en su caso sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización de la CNBV.

Una vez autorizado el Programa, podrán realizarse tantas emisiones de Certificados Bursátiles (CB) como sean determinadas por Elementia, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de la totalidad de los CB en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. El saldo insoluto de principal de los CB de Corto Plazo no podrá exceder, individual o conjuntamente, de la cantidad de \$1,000,000,000.00 (Un Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.

De igual forma se podrán efectuar una o varias emisiones, hasta el Monto Total Autorizado del Programa, ratificándose o modificándose la Calificación en el caso de emisiones de largo plazo. Cada emisión de CB que se realice al amparo del presente Programa contará con sus propias características en cuanto a monto, tasa de interés y plazo. El plazo de los CB será determinado para cada emisión realizada al amparo del Programa, pudiendo ser de Corto o de Largo Plazo. Serán de corto plazo los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 1 día y un plazo máximo de 364, y serán de largo plazo los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 1 año y un plazo máximo de 40 años.



La calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.; se define a continuación:

**'F2(mex)'**: Las calificaciones nacionales 'F2' indican una buena capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, el margen de seguridad no es tan grande como en el caso de las calificaciones superiores.

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

Las metodologías aplicadas para la determinación de la Calificación en Escala Nacional son:

- 'Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas', publicado en junio 26, 2020;
- 'Metodología de Calificaciones en Escala Nacional', publicada en junio 8, 2020.

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores, así como de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la cual se basa, de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información por parte 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 por parte 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 competente por parte 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 mejorar continuamente sus metodologías y criterios de calificación y, de manera periódica, actualiza en su sitio web las descripciones de estos aspectos para los títulos valores



de un determinado tipo. Los criterios y la metodología utilizados para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento en que se toma la acción de calificación; para las calificaciones públicas, es la fecha del comentario de acción de calificación correspondiente. Cada comentario de acción de calificación incluye información acerca de los criterios y la metodología utilizados para establecer la calificación, lo cual puede variar respecto a los criterios y metodologías generales para el tipo de títulos valores publicados en el sitio web en determinado momento. Por esta razón, siempre se deberá consultar cuál es el comentario de acción de calificación aplicable para reflejar la información de la manera más precisa con base en la calificación pública que corresponda.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza de 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 indirecta, 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 de dicho tipo de asesoría o servicios.

La asignación de una calificación por parte de Fitch no constituye su autorización para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de valores de Estados Unidos u Reino Unido, 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 valores de Estados Unidos o Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no autoriza la inclusión de ninguna carta escrita que comunique su acción de calificación en cualquier documento de oferta, salvo que dicha inclusión venga requerida por una ley o reglamento aplicable en la jurisdicción donde fue adoptada la acción de calificación. 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 a estos términos 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.

Las calificaciones pueden ser incrementadas, disminuidas, retiradas, o colocadas en Observación debido a cambios en, o adiciones en relación con, la precisión o inadecuación de información, o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.



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

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

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

Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor, comuníquese con Alberto Moreno al +52 81 4161-7000.

Atentamente,

**Fitch México, S.A. de C.V.**



---

Alberto Moreno Arnáiz  
Director Senior

## **Anexo I – Fundamentos de la Calificación**

Las calificaciones de Elementia reflejan su perfil fuerte de negocio caracterizado por diversificación geográfica y de líneas de producto, participaciones de mercado líderes en cobre y en varios de sus productos de construsistemas, que tienen un reconocimiento elevado de marca. Otros factores incluyen su red de distribución bien desarrollada, resultados operativos estables y la fortaleza de sus accionistas. Factores que limitan las calificaciones de Elementia son su historia de apalancamiento alto y su exposición a la ciclicidad de la industria y volatilidad en el costo de sus insumos.

Las calificaciones actuales de Elementia son las siguientes:

- Escala Nacional de Largo Plazo de 'A-(mex)', Perspectiva Negativa;
- Escala Nacional de Corto Plazo de 'F2(mex)';
- Escala Internacional de Largo Plazo en Moneda Extranjera de 'BB-', Perspectiva Negativa;
- Escala Internacional de Largo Plazo en Moneda Local de 'BB-', Perspectiva Negativa;
- Notas Senior por USD450 millones con vencimiento en 2025 de 'BB-'.

La Perspectiva Negativa sobre las calificaciones de Elementia refleja un apalancamiento elevado e incertidumbre alta sobre el grado y el momento de la recuperación en sus resultados operativos. Las proyecciones del caso base de Fitch incorporan la venta exitosa de su planta Keystone. Fitch estima que la razón de deuda neta consolidada a EBITDA de Elementia se mantendrá alrededor de las 4.0x en 2021-2022 comparado de forma proforma considerando la venta de activos. Esto se compara con 3.7x en 2019. Excluyendo la venta el apalancamiento proyectado sería de alrededor de 5.0x.

## **FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES**

**Oferta Amplia de Productos:** Elementia tiene una base de ingresos diversificada y una oferta de productos amplia. La división de cemento (80% del EBITDA consolidado) debería seguir como el segmento de mayor rentabilidad. El segmento de metales (7%) vende principalmente tuberías de cobre, tubos, accesorios, barras, válvulas y productos relacionados, principalmente en todo México y, en menor medida, en el mercado de exportación. Este segmento se ha presionado en los últimos años por el aumento de los costos de las materias, la demanda débil y el incremento de la competencia. El segmento de sistemas de construcción (13%) vende una variedad de techos, revestimientos, tanques de almacenamiento de agua y otros productos en todo el continente americano.

**Mercado Mexicano Complicado:** Fitch estima que el negocio de cemento de Elementia, que representa alrededor de 80% del EBITDA consolidado, presentará desafíos, puesto que la inversión pública y privada en México se ha contraído drásticamente y existe visibilidad limitada sobre cuánta tracción puede ganar en los próximos dos años, lo que pudiera frenar la demanda en los segmentos industriales y comerciales. El alto desempleo y los ingresos deprimidos de los hogares no son alentadores para una recuperación rápida sostenible de la autoconstrucción en el mediano plazo. El inicio de la operación de molienda y comercialización de cemento en Yucatán así como la venta de concreto para proyectos de obra pública mitigarán parcialmente estos riesgos para Elementia.

**Mercado Estadounidense Cada vez más Presionado:** Fitch espera que los próximos años continúen siendo desafiantes, ya que el valor del gasto en construcción se contraerá. El gasto en 2021 y posiblemente 2022 se verá atenuado por una disminución en la actividad de la



construcción comercial a medida que se desvanezca la cartera de pedidos (backlog). También es probable que la demanda residencial no crezca significativamente, dado el bajo nivel de empleo y la confianza del consumidor que se mantiene por debajo de los niveles prepandémicos. Se proyecta que la construcción pública podría desacelerarse en 2021, dados los presupuestos presionados de los gobiernos estatales y locales. La volatilidad del gasto estatal y federal en la construcción de carreteras es un riesgo, particularmente durante períodos en los que no ha habido un proyecto aprobado de ley carretera a largo plazo.

**Venta de Activos Disminuiría Presión:** Elementia anunció en Septiembre de 2019 que su subsidiaria Giant Cement Holding Inc., (Giant) de la que cuenta con 55% de la propiedad, llegó a un acuerdo para vender sus activos en Pensilvania a Lehigh Hanson, Inc., una subsidiaria de HeidelbergCement, por USD151 millones. Giant planea utilizar los ingresos provenientes de la venta para reducir en parte el préstamo intercompañía de USD305 millones que tiene con Elementia, que a su vez utilizaría el efectivo principalmente para la reducción de su deuda. Fitch estima que la razón de deuda neta consolidada a EBITDA de Elementia se mantendrá alrededor de las 4.0x en 2021-2022 comparado de forma proforma considerando la venta de activos. Esto se compara con 3.7x en 2019. Excluyendo la venta el apalancamiento proyectado sería de alrededor de 5.0x.

**Desempeño Operativo Débil:** El EBITDA de Elementia estaba presionado al inicio de la pandemia por un desempeño débil en sus segmentos de metales y sistemas para construcción. El EBITDA combinado de ambos segmentos disminuyó a USD34 millones en 2019 desde USD104 millones en 2017. El aumento de los costos de las materias primas, más competencia y volúmenes menores en metales han sido factores que contribuyeron a la disminución. La debilidad en México y en la región andina y el aumento en los costos de las materias primas han sido los desafíos que enfrentan el segmento de sistemas de construcción. El EBITDA consolidado de Elementia (excluyendo la NIIF-16) disminuyó a USD156 millones en 2019 en comparación con USD207 millones en 2018 debido a una debilidad mayor en los segmentos de metales y de sistemas para construcción, así como de las operaciones de cemento en México. La generación de EBITDA operativo durante los últimos 12 meses a septiembre de 2020 fue de USD135 millones, afectada principalmente por las restricciones a la movilidad en la región Andina y en México, así como por la depreciación del tipo de cambio.

## SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

--expectativas de una generación de EBITDA. significativamente mayor en los segmentos de Metales y Sistemas de Construcción;

--expectativas de aumento de la demanda de cemento en México y EE.UU. que conduzcan a expectativas de EBITDA significativamente más fuertes;

--deuda neta consolidada a EBITDA por debajo de 3.5x.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:



--un debilitamiento del flujo generado por las operaciones (FGO) y las expectativas de flujo de fondos libre (FFL) que derive en un indicador proyectado de deuda neta a EBITDA por encima de 4.5x posterior a 2022;

--expectativas de un deterioro pronunciado del entorno económico de México que conduzca a una contracción importante en las perspectivas de EBITDA;

--un debilitamiento de la liquidez;

-- ejecución no exitosa de la transacción Keystone.

## DERIVACION DE LA CALIFICACION

La calificación de Elementia se basa en su perfil de negocio caracterizado por diversificación geográfica y de líneas de producto, participaciones de mercado líderes en cobre y en varios de sus productos de Sistemas de Construcción, que tienen un reconocimiento alto de marca. La compañía compite con cementeras con un perfil de negocios más desarrollado que cuentan con mayor escala y diversificación geográfica como CEMEX, S.A.B. de C.V. (CEMEX) [A-(mex)]. Consideraciones que mitigan estos factores son el menor apalancamiento de Elementia proforma alrededor de 4.0x para 2022 comparado con expectativas para Cemex de un apalancamiento neto alrededor de 4.5x. Otros factores incluyen la flexibilidad financiera sustentada en la fortaleza de los accionistas de Elementia

## SUPUESTOS CLAVE

--Los volúmenes de cemento aumentan en un dígito bajo en 2020, se contraen doble dígito en 2021 principalmente por la venta de la planta de Keystone y una menor demanda de cemento en EUA. En 2022 los volúmenes aumentan un dígito bajo.

--Los precios del cobre siguen el precio base de Fitch de USD5,850 por tonelada en 2020, USD6,000 por tonelada en 2021 y USD6,200 por tonelada en 2022.

--Los volúmenes de productos de cobre disminuyen alrededor de 20% en 2020 y se recuperan a medio dígito en 2021 y 2022.

--Capex representa alrededor 5% de las ventas en 2021 y 6% en 2022.

--No se pagan dividendos en el periodo proyectado.

--El tipo de cambio del peso mexicano al dólar estadounidense se mantiene en torno a MXN22 por USD1.

## LIQUIDEZ Y ESTRUCTURA DE LA DEUDA

**Liquidez Adecuada:** La liquidez de Elementia es adecuada, respaldada por expectativas de generación de flujo de fondos generados por las operaciones proyectado en promedio de MXN1.4 mil millones para 2021-2022 y efectivo disponible de MXN4.2 mil millones al cierre del tercer trimestre de 2020. Esto se compara con deuda bancaria a corto plazo para los siguientes

doce meses de MXN2.4 mil millones y amortizaciones anuales subsecuentes de MXN1.2 mil millones en promedio.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha de 17 de Noviembre de 2020 incluye hasta el 30 de septiembre de 2020.

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

