**SUPLEMENTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados e el Suplemento definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, 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.

**DEFINITIVE SUPLEMENT**. These Securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They can not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries

CREDITO REAL

**Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada**

Con base en el programa con carácter de revolvente de certificados bursátiles (el "*Programa*"), establecido por Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada ("*Crédito Real*" o el "*Emisor*", indistintamente), descrito en el Prospecto de dicho Programa por un monto de $2,500,000,000.00 M. N. (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de la emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado del Programa. Por medio del presente se lleva a cabo la oferta pública de hasta 4,000,000 (cuatro millones) de certificados bursátiles que se describen en este suplemento (el "*Suplemento*"), con valor nominal de $100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno (la "*Emisión*" o la "*Primera Emisión*").

MONTO DE LA OFERTA:
**Hasta $400,000,000.00 M.N.**
**CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.**

*(Salvo que de otra forma se definan en el presente Suplemento, los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa o en el título que documente los certificados bursátiles).*

**CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA:**

| | |
|---|---|
| **Emisor:** | Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada. |
| **Tipo de Instrumento:** | Certificados bursátiles los "*Certificados Bursátiles*"). |
| **Denominación:** | Pesos. |
| **Tipo de oferta:** | Primaria Nacional. |
| **Destino de los Fondos:** | Los recursos que se obtengan con motivo de la Primera Emisión, serán utilizados para capital de trabajo. |
| **Número de emisión al amparo del Programa:** | 1° (primera). |
| **Clave de Pizarra:** | CREAL 11 |
| **Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente** | $2,500,000,000.00 M.N. (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de la emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado del Programa. |
| **Vigencia del Programa:** | 5 años a partir de la fecha de autorización del Programa por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "*CNBV*"). |
| **Monto Total de la Oferta:** | Hasta $400,000,000.00 M.N. (Cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.). |

| | |
|---|---|
| **Número de certificados bursátiles ofertados:** | Hasta 4,000,000 (Cuatro millones) de Certificados Bursátiles. |
| **Monto Total Colocado:** | $400,000,000.00 M.N. (cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.). |
| **Número de Certificados Bursátiles colocados:** | 4,000,000 (Cuatro millones) de Certificados Bursátiles |
| **Valor Nominal de los Certificados Bursátiles** | $100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno. |
| **Precio de Colocación:** | $100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno. |
| **Plazo de Vigencia de la Emisión:** | Hasta 1,008 (mil ocho) días, equivalente a 36 (treinta y seis) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno. |
| **Recursos Netos que obtendrá el Emisor:** | $392,572,656.01 M.N. (trescientos noventa y dos millones, quinientos setenta y dos mil seiscientos cincuenta y seis pesos 01/100 M.N.) |
| **Mecanismo de Colocación:** | A través de un proceso de subasta utilizando el Sistema Electrónico de Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V. ("MEI") |
| **Fecha de Publicación de la Convocatoria:** | 16 de noviembre de 2011 |
| **Fecha de Subasta:** | 17 de noviembre de 2011 |
| **Fecha Límite para la Recepción de Posturas:** | 17 de noviembre de 2011 |
| **Fecha de Publicación de Resultados de Subasta:** | 17 de noviembre de 2011 |
| **Fecha de Publicación de Aviso de Colocación con fines informativos:** | 17 de noviembre de 2011 |
| **Tipo de Subasta** | Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de un proceso de Subasta, en donde los valores se asignarán a precio único |
| **Teléfono (fax) del Emisor:** | 5228-9700 |
| **Teléfono (fax) del coordinador:** | 5268-9712 |
| **Lugar en que se realiza la subasta** | Paseo Reforma No 505 Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal a través del sistema electrónico de subastas MEI |
| **Fecha de Emisión y Colocación:** | 18 de noviembre de 2011. |
| **Fecha de Registro en la BMV:** | 18 de noviembre de 2011. |
| **Fecha de Liquidación:** | 18 de noviembre de 2011. |
| **Fecha de Amortización:** | Los Certificados Bursátiles se amortizarán en las fechas de amortización de principal de acuerdo al calendario que se encuentra en este Suplemento del Prospecto de Colocación y en el Título que documenta la presente Emisión. |
| **Fecha de Vencimiento:** | 22 de agosto de 2014. |
| **Forma de cálculo de los intereses:** | De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses", y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles |

generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Saldo Insoluto Ajustado, según se describe más adelante, que el Representante Común calculará 2 (dos) días hábiles anteriores al inicio de cada período de 28 (veintiocho) días ("*Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual*"), computado a partir de la fecha de colocación y que regirá durante el siguiente período, para lo cual deberá elegir una tasa que resulte de:

Adicionar 1.80% (uno punto ochenta por ciento), a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("*TIIE*"), a plazo de hasta 29 (veintinueve) días ("*Tasa de Interés de Referencia*"), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, o en su defecto, dentro de los 2 (dos) días hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la o las tasas comunicadas en el día hábil más próximo a dicha fecha.

En caso de que la TIIE deje de existir, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de Interés Bruto Anual (según dicho término se define más adelante) de los Certificados Bursátiles, aquella que publique el Banco de México como tasa sustituta a la TIIE.

Para determinar la tasa de rendimiento de la TIIE capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del periodo que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36{,}000}{NDE}$$

En donde: TC = Tasa capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos en el periodo.

TR = Tasa de Interés de Referencia (TIIE).

PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia (TIIE) en días.

NDE= Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo.

A la tasa que resulte de lo previsto en los párrafos anteriores se le denominará "Tasa de Interés Bruto Anual" de los Certificados Bursátiles.

Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos de cada período. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Iniciado cada periodo de 28 días, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo, que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde: I= Interés Bruto del período.

VNAi= Valor Nominal o Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación.

TB= Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE= Número de días efectivamente transcurridos de cada período

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal de acuerdo al calendario de amortización descrito en la sección "Amortización" del presente suplemento contra entrega del título que ampare la Primera Emisión, o de las constancias o certificados que para tales efectos expida Indeval. En caso de que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación ("*Saldo Insoluto Ajustado*").

$$VNAi = VNAi - 1 - AMPA$$

En donde: VNAi = Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación.

VNAi-1= Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación en el período anterior.

AMPA = Monto de la Amortización Parcial Anticipada.

Para determinar el Saldo Insoluto Ajustado por título en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNAi}{NT}$$

En donde: VNAi = Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación.

VNAT= Saldo Insoluto Ajustado por Título en Circulación.

NT= Número de Títulos en circulación

Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

**Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Interés:**

6.61 % (seis punto sesenta y un por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

**Tasa de referencia:**

TIIE a 28 días.

**Incumplimiento en el pago de principal y/o intereses:**

La falta de pago oportuno de principal y/o intereses, dará por vencida anticipadamente la totalidad de la Primera Emisión de los Certificados Bursátiles y por tal motivo se constituirá en mora desde dicho momento, haciendo exigibles las obligaciones de pago a cargo del Emisor.

En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno de principal y/o intereses de los Certificados Bursátiles en las fechas de pago correspondientes, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores, ejercerá las acciones de cobro correspondientes al día hábil siguiente a la fecha en que debió efectuarse el pago, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario.

**Intereses Moratorios:**

Se causarán intereses moratorios sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles igual a la tasa que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual que se establece para los Certificados Bursátiles en el presente Suplemento mientras dure el incumplimiento de pago de principal. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

**Fecha de Pago de Principal:**

El monto de principal bajo los Certificados Bursátiles será pagado de acuerdo al calendario que se encuentra en este Suplemento del Prospecto de Colocación y en el Título que documenta la presente Emisión. Pudiendo realizarse

amortizaciones anticipadas parciales o totales en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, de acuerdo a lo que se describe en el apartado "Amortización Anticipada".

**Fecha de Pago de Intereses:**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada período de 28 (veintiocho) días o si fuera inhábil el siguiente día hábil correspondiente durante la vigencia de la Emisión. En consecuencia, los intereses que generen los Certificados Bursátiles se liquidarán de acuerdo al calendario que se encuentra en este Suplemento del Prospecto de Colocación y en el Título que documenta la presente Emisión.

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

El principal y los intereses se pagarán mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., contra la entrega del Título de la Primera Emisión, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Torre Magenta, Reforma N° 284, P-14, 06600 Col. Juárez, DF.

**Amortización:**

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal o saldo insoluto ajustado conforme al calendario que se encuentra en este Suplemento del Prospecto de Colocación y en el Título que documenta la presente Emisión contra entrega del propio Título, o de las constancias o certificados que para tales efectos expida el Indeval.

En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, ésta se realizará el día hábil inmediato siguiente.

**Amortización Anticipada:**

El Emisor tendrá el derecho de pagar anticipadamente total o parcialmente los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha de pago de intereses, en cuyo caso, pagará a los Tenedores una prima equivalente a la suma de (x) la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del valor de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días calendario, conforme dicho valor de mercado hubiere sido publicado por cuando menos un proveedor de precios de valores de amplio reconocimiento y prestigio en el mercado de valores nacional, menos (b) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, más (y) (i) durante los primeros 12 (doce) períodos de 28 días de vigencia de la Emisión, el 2.0% (dos punto por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (ii) del período trece en adelante, el 0.0% (cero punto cero por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que exista una amortización anticipada parcial, se ajustará el saldo insoluto de los títulos conforme a la fórmula que se describe en el apartado "Forma de Cálculo de los Intereses"- "Saldo Insoluto Ajustado".

En el caso de que exista una amortización anticipada total, el

Emisor solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 5 (cinco) días de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo en cuando menos uno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la prima a pagar y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles, informando, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través de los medios que esta última determine.

**Causas de Vencimiento Anticipado:** Los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente de manera automática en los siguientes casos (cada una, una "*Causa de Vencimiento Anticipado*"):

- Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV fuere cancelada.
- La falta de pago de cualquiera de las obligaciones a cargo del Emisor, derivadas o contenidas en cualquiera de los títulos de las emisiones avaladas por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo ("*NAFIN*"), incluyendo la presente Emisión.

El Emisor informará al Representante Común en cuanto tenga conocimiento de que ha ocurrido alguna Causa de Vencimiento Anticipado y este dará a conocer a BMV (a través del SEDI o de los medios que determine) la existencia de dicha Causa de Vencimiento Anticipado.

**Garantías:** Conforme se describe en el Capítulo 2 "Los Avalistas" del presente Suplemento, la Primera Emisión estará garantizada parcialmente por NAFIN, quien se obligará ante los tenedores de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión con la misma prelación al pago de principal a amortizar por un monto total máximo equivalente al 30% del saldo insoluto principal de la Emisión, conforme al contrato de apertura de crédito por aval celebrado entre NAFIN y el Emisor el 17 de noviembre de 2011 ("*Contrato de Crédito por Aval*").

Lo anterior en el entendido de que la suma de los montos a ser pagados por NAFIN como aval de la Primera Emisión no podrán exceder los $120'000,000.00 (ciento veinte millones de pesos 00/100 M.N.); siendo que, sin embargo, dicha cantidad cubre principal relacionado con la Primera Emisión y no incluye el pago de intereses ordinarios ni intereses moratorios conforme a los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, la Primera Emisión estará garantizada parcialmente por el BID, quien se obligará ante los tenedores de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión a cubrir lo que resulte menor entre el 30% del saldo insoluto del principal de la Emisión o $120,000,000.00 (ciento veinte millones de pesos), conforme al contrato de garantía parcial (*Partial Credit Enhancement Agreement*) celebrado entre el BID, el

Representante Común y el Emisor el 17 de noviembre de 2011 ("*Contrato de Garantía*").

**Calificación:** La Emisión ha recibido una calificación otorgada por Standard & Poor´s de mxAA-, en su escala nacional, la cual indica que existe una fuerte capacidad de pago tanto de intereses como del principal y difiere tan solo en un pequeño grado de las emisiones calificadas con la máxima categoría y una calificación otorgada por HR Ratings de HR AA, en su escala nacional, la cual indica que ofrece alta calidad crediticia y gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. La emisión mantiene bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos.

Las calificaciones otorgadas no constituyen una recomendación de inversión y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con sus metodologías.

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

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. En caso de que el Emisor o cualquiera de sus Filiales hubiere adquirido en el mercado no tendrán derechos de voto conforme al título que ampare la presente Emisión y la votación se realizará sin tomar en consideración el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles propiedad de dichos tenedores.

**Régimen Fiscal:** La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 58 y 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración de la Primera Emisión.

**Representante Común:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

**INTERMEDIARIO COLOCADOR Y COORDINADOR DEL PROCESO DE OFERTA**

IXE Casa de Bolsa

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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 2331-4.15-2011-004-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

El Prospecto de Colocación del Programa y este Suplemento, los cuales son complementarios, también podrán consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.creditoreal.com.mx

Prospecto de colocación y Suplemento a disposición con el Intermediario Colocador.

México, D.F. a 18 de noviembre de 2011

Autorización CNBV 153/31689/2011 de fecha 15 de noviembre de 2011

## ÍNDICE


ÍNDICE ..... 11

I. FACTORES DE RIESGO. ..... 13

II. LA OFERTA. ..... 16

1. Características de la oferta. ..... 16
   - 1.1 Tipo de Instrumento: ..... 16
   - 1.2 Denominación: ..... 16
   - 1.3 Tipo de Oferta: ..... 16
   - 1.4 Monto Colocado: ..... 16
   - 1.5 Títulos Colocados: ..... 17
   - 1.6 Número de Emisión al Amparo del Programa: ..... 17
   - 1.7 Clave de Pizarra: ..... 17
   - 1.8 Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente: ..... 17
   - 1.9 Vigencia del Programa: ..... 17
   - 1.10 Monto de la Oferta: ..... 17
   - 1.11 Número de Certificados Bursátiles: ..... 17
   - 1.12 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles: ..... 17
   - 1.13. Precio de Colocación: ..... 17
   - 1.14 Plazo de Vigencia de la Emisión: ..... 17
   - 1.15 Fecha de Publicación de la Convocatoria: ..... 17
   - 1.16 Fecha de Subasta ..... 18
   - 1.17 Fecha Límite para recepción de Posturas: ..... 18
   - 1.18 Fecha de Publicación del Aviso con Fines Informativos ..... 18
   - 1.19 Fecha de Publicación de Resultados de Subasta ..... 18
   - 1.20 Mecanismo de Colocación ..... 18
   - 1.21 Recursos Netos que obtendrá el Emisor: ..... 18
   - 1.22 Fecha de Emisión y Colocación: ..... 18
   - 1.23 Fecha de Registro en la BMV: ..... 18
   - 1.24 Fecha de Liquidación: ..... 18
   - 1.25 Fecha de Vencimiento: ..... 18
   - 1.26 Intereses y procedimiento de cálculo: ..... 18
   - 1.27 Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses: ..... 19
   - 1.28 Tasa de Referencia: ..... 19
   - 1.29 Incumplimiento en el pago de principal y/o intereses: ..... 19
   - 1.30 Intereses Moratorios: ..... 19
   - 1.31 Fecha de Pago de Principal: ..... 19
   - 1.32 Fecha de Pago de Intereses: ..... 19
   - 1.33 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: ..... 20
   - 1.34 Amortización: ..... 20
   - 1.35 Amortización Anticipada: ..... 21
   - 1.36 Causas de Vencimiento Anticipado: ..... 21
   - 1.37 Garantías: ..... 21
   - 1.38 Calificación: ..... 22
   - 1.39 Depositario: ..... 22
   - 1.40 Posibles Adquirentes: ..... 22
   - 1.41 Régimen Fiscal: ..... 23
   - 1.42 Representante Común: ..... 23
   - 1.43 Aumento en el Número de Certificados Bursátiles: ..... 23
2. Los Avalistas: ..... 24
3. Monto Máximo de Garantía y Monto Avalado de la Emisión ..... 32
4. Obligaciones especiales del emisor ..... 32
5. Forma de Cálculo de los Intereses. ..... 35

6. Periodicidad en el Pago de Intereses. 37
7. Amortización del Principal. 39
8. Destino de los Fondos. 40
9. Plan de Distribución. 40
10. Gastos Relacionados con la Oferta. 41
11. Estructura de Capital Contable después de la Oferta. 42
12. Funciones del Representante Común. 44
13. Asamblea General de Tenedores. 46
14. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta. 49
15. Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor. 50

III. PERSONAS RESPONSABLES ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

VI. ANEXOS ("LOS ANEXOS FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL SUPLEMENTO DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN") 57

Anexo 1. Título que ampara la presente Emisión. 57
Anexo 2. Opinión Legal relativa a la Primera Emisión 58
Anexo 3. Calificaciones de la Emisión 59
Anexo 4. Contrato de Crédito por Aval celebrado entre NAFIN y el Emisor el 17 de noviembre de 2011 60
Anexo 5. Contrato de Garantía 61
Anexo 6. Opinión legal del abogado independiente extranjero relativa a la garantía otorgada por el BID 62
Anexo 8. Bases de subasta 63

**El presente Suplemento y sus anexos son parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización número CNBV 153/31689/2011 de fecha 15 de noviembre de 2011. Autorización publicación de prospecto 153/31689/2011 de fecha 15 de noviembre de 2011, por lo que deberán consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.**

**Los anexos del presente Suplemento forman parte integral del mismo.**

**Todos los términos utilizados en el presente Suplemento que no sean definidos en forma especifica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto y en el Título que documenta la presente emisión.**

**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 Suplemento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento deberá entenderse como no autorizada por Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, ni por Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.**

## I. FACTORES DE RIESGO.

En adición a los factores de riesgo que se describen en el Prospecto del Programa (mismos que deben de ser considerados por cualquier inversionista potencial interesados en adquirir los Certificados Bursátiles), se enumeran los factores de riesgo relativos a la presente Emisión.

Al considerar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores deben tomar en consideración, analizar y evaluar toda la información contenida en este Suplemento y en el Prospecto y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación.

De materializarse los riesgos descritos a continuación, los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas del Emisor podrían verse afectados, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Además, cabe la posibilidad que los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas de la Emisora se vean afectadas por otros riesgos que la misma desconoce o que actualmente no se consideran significativos

**La Calidad Crediticia de NAFIN y del BID como Aval y Garante respectivamente de la Emisión.**

La calificación asignada a la Emisión depende de manera directa de la garantía otorgada por el BID, o el aval otorgado por de NAFIN , razón por la cual, cualquier disminución en la calidad crediticia de NAFIN y/o del BID podrá afectar negativamente la calificación de la Emisión. Asimismo, dicha disminución a las calificaciones crediticias de los Certificados Bursátiles podría reducir el mercado secundario de los Certificados Bursátiles y, en consecuencia, podría afectar las posibilidades de venta de dichos certificados por parte de sus tenedores.

**El aval otorgado por NAFIN es parcial y opera únicamente para cubrir eventos de liquidez.**

El aval que NAFIN ha otorgado con respecto a la Emisión es parcial, por lo que los Tenedores deben considerar que dicho aval únicamente cubre el pago del 30% (treinta por ciento) de la suma del principal de la presente Emisión que efectivamente sea colocada, sin que dicha garantía considere el pago de intereses ordinarios y/o intereses moratorios que se llegaran a generar de la presente Emisión.

Consecuentemente, en caso de falta de pago de principal o intereses por parte del Emisor a los Tenedores, NAFIN sólo estará obligado a pagar a los Tenedores hasta el 30% (treinta por ciento) del pago del principal que corresponda conforme al Título de la presente Emisión.

**La garantía otorgada por el BID es parcial**

La garantía que el BID ha otorgado con respecto a la Emisión es parcial, por lo que los Tenedores deben considerar que dicha garantía únicamente cubre hasta el Monto Máximo de la Garantía. Ver "Características de la Oferta, 2. *Los Avalistas*" en este Suplemento.

Consecuentemente, en caso de falta de pago de principal por parte del Emisor a los Tenedores, el BID sólo estará obligado a pagar a los Tenedores hasta el Monto Máximo de la Garantía.

**Pagos a NAFIN como Aval.**

En caso de que NAFIN pague alguna cantidad a los Tenedores en su calidad de avalista de la presente Emisión, el Emisor estará obligado a rembolsar a NAFIN en un plazo de 90 (noventa) días dicha cantidad, más intereses, en términos del Contrato de Crédito por Aval, cuya copia se adjunta al presente suplemento como anexo 4.

Aunque el pago del reembolso a Nafin tendrá la misma prelación de pago que el reembolso al BID, que a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y demás compromisos de la Emisora, la liquidez del Emisor podría verse afectada, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

**Pagos al BID como garante.**

En caso de que el BID pague alguna cantidad a los Tenedores en su carácter de garante parcial, el Emisor estará obligado a rembolsar al BID en un plazo de 90 días el monto total de las cantidades pagadas por el BID, más los intereses correspondientes en términos del contrato denominado *Partial Credit Enhancement Issuance and Reimbursement Agreement*. Aunque el pago del reembolso al BID, el pago de reembolso a Nafin, el pago a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y demás compromisos de la Emisora tendrán la misma prelación de pago, la liquidez del Emisor podría verse afectada, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

**Los Tenedores no podrán ejercer acciones individuales de cobro al amparo del Contrato de Garantía del BID y al Contrato de Crédito por Aval de Nafin.**

De conformidad con el Contrato de Garantía del BID y con el Contrato de Crédito por Aval de Nafin, en caso de que el Emisor incumpla con su obligación de hacer cualquier pago de principal al amparo de los Certificados Bursátiles, únicamente el Representante Común, en nombre y representación de los Tenedores podrá solicitar tanto al BID como a Nafin que realice dichos pagos, hasta por el Monto Máximo de la Garantía. Por lo anterior, ni el BID, ni Nafin atenderán solicitudes de pago presentadas por cualquier Tenedor o cualquier persona distinta al Representante Común. Los Tenedores no podrán realizar reclamaciones al BID o a Nafin y no podrán iniciar acciones de cualquier tipo en contra del mismo. Mediante la adquisición de Certificados Bursátiles, se considera que los Tenedores han renunciado a su derecho de ejercer acciones de cobro individuales frente al BID y frente a Nafin de conformidad con la legislación aplicable.

**Obligación del Emisor de aportar créditos fideicomitidos adicionales al fideicomiso de garantía.**

El Emisor ha constituido un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio está integrado por créditos al consumo para garantizar cualesquier cantidades pagaderas por el Emisor al BID, en caso de que el BID realice cualquier pago al amparo de los Certificados Bursátiles conforme al Contrato de Garantía del BID.

En caso de que el aforo previsto en el contrato de fideicomiso de garantía descrito anteriormente no se cumpla o que los contratos fideicomitidos no cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el contrato de fideicomiso de garantía, el Emisor está obligado a aportar créditos con características similares, lo cual podría afectar la liquidez del Emisor así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

**Obligación del Emisor a constituir garantía prendaria a favor de NAFIN**

El Emisor ha constituido una garantía prendaria (de conformidad con el Contrato de Crédito por Aval, la "Garantía") a favor de NAFIN respecto de los títulos de crédito que constituyen la Cartera, que como Anexo "B" se agrega al Contrato de Crédito por Aval y forma parte integrante del mismo.

La Garantía se constituye para garantizar el pago del crédito, intereses ordinarios, moratorios, comisiones y demás obligaciones a cargo del Emisor, derivados del Contrato de Crédito por Aval, de la Ley o de resoluciones judiciales dictadas a favor de NAFIN, con motivo del referido contrato.

La prenda se constituye en términos del artículo 334, Fracción II, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 69 y 70 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás que resulten aplicables.

En caso de que Nafin pague alguna cantidad a los Tenedores y Crédito Real incumpla en el reembolso a Nafin, éste podrá adjudicarse la garantía prendaria afectando la liquidez del Emisor y su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

**Posibles Eventos de Aceleración Indirecta**

El BID y NAFIN podrán acordar conjuntamente, la aceleración anticipada del Contrato de Garantía y del Contrato de Crédito por Aval, en caso de que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Crédito por Aval) o que el BID o NAFIN tengan evidencia o razón para creer que cualquiera de dichos eventos ha ocurrido; en el entendido que el Evento de Aceleración Indirecta no implica el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Al momento en que el BID y NAFIN declaren conjuntamente que ha ocurrido un Evento de Aceleración Indirecta, cada uno de ellos depositará el Monto Máximo de Garantía y el Monto Avalado de la Emisión, respectivamente, en la Cuenta de Pagos de Garantías a disposición del Representante Común, y cada uno del BID y NAFIN tendrán derecho a reclamar del Emisor las cantidades previstas en el Contrato de Garantía y el Contrato de Crédito por Aval, respectivamente, lo cual podría afectar la liquidez del Emisor así como su capacidad de pagar los Certificados Bursátiles.

Crédito Real podría incumplir las obligaciones que adquirió con el Contrato de Garantía del BID y el Contrato de Crédito por Aval con Nafin, lo que pudiera originar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles y en consecuencia que NAFIN y el BID realicen pagos de las garantías de manera inmediata.

**Riesgo de Incumplimiento en el Pago de Obligaciones**

En caso de incumplimiento del pago de principal, entraría en funcionamiento el mecanismo de garantía parcial, la cual se describe en el presente Suplemento en el sub capítulo 2 "El Avalista" dentro de la sección II "LA OFERTA". Por lo que los Tenedores tendrían el riesgo de no recibir el 100% del Pago del principal.

**Terminación anticipada del ejercicio de las Garantías.**

Si la Emisora y/o el Representante Común no realizan las acciones específicas en el Contrato de Garantía del BID y en el Contrato de Crédito por Aval con Nafin, en la forma y plazos previstos como se describe en el sub capítulo 2 "El Avalista" dentro de la sección II "LA OFERTA", los tenedores de los Certificados podrían perder el beneficio de las Garantías.

**Montos máximos disponibles de las garantías**

Ambas garantías cubrirán conjuntamente el mínimo entre $240,000,000.00 y el 60% (sesenta por ciento) del pago del principal, en el entendido de que aunque Crédito Real reembolse los montos dispuestos a NAFIN o el BID, dichos recursos no podrán estar nuevamente a disposición de Crédito Real.

**Legislación y Jurisdicción Aplicable al Contrato de Garantía del BID**

El Contrato de Garantía del BID está regido por las leyes del estado de Nueva York, Estados Unidos de América, por lo que las obligaciones del BID al amparo de la misma serán interpretadas conforme a dichas leyes y podrán estar sujetas a excepciones disponibles para el BID al amparo de la mencionada legislación.

Conforme a sus términos, cualquier controversia derivada del Contrato de Garantía del BID se ventilará en los tribunales del estado de Nueva York. En virtud de lo anterior, el Representante Común podría experimentar dificultades e incurrir en costos importantes para exigir el cumplimiento de las obligaciones del BID al amparo del Contrato de Garantía del BID.

**Inflexibilidad financiera**

El Contrato de Crédito por Aval impone al Emisor ciertas obligaciones de hacer y de no hacer, que en determinado momento podrían llegar a sujetar al Emisor a cierta inflexibilidad financiera.

**Riesgos derivados de la inestabilidad actual de los mercados**

A pesar de la inestabilidad de los mercados financieros en los últimos meses el Emisor no ha sufrido cambios drásticos en su cartera vencida; sin embargo de agravarse está situación Crédito Real podría afrontar un mayor número de incumplimientos en su cartera mismos que derivarían en un incremento de su cartera vencida.

Así mismo derivado de la misma situación, los costos de financiamiento del Emisor se han incrementado y en caso de continuar así Crédito Real podría afrontar complicaciones en el refinanciamiento de sus pasivos; está situación podría llegar a representar un riesgo de incumplimiento de pago para los tenedores de los Certificados Bursátiles de la presente oferta.

Adicionalmente Crédito Real informa que a la fecha del presente Suplemento, no se tiene ningún riesgo asociado al mercado de instrumentos derivados. Así mismo se informa que las fluctuaciones en el mercado cambiario no le afectan, al menos de manera directa, ya que todas sus operaciones se realizan en moneda denominada en Pesos.

## II. LA OFERTA.

### 1. Caracteristicas de la oferta.

Crédito Real suscribe y emite a su cargo al amparo del Programa con carácter de revolvente de Certificados Bursátiles autorizado por la CNBV según oficio 153/31689/2011 de fecha 15 de noviembre de 2011, 4,000,000 (cuatro millones) de Certificados Bursátiles (la "*Emisión*"), con las siguientes características:

**1.1 Tipo de Instrumento:**

Certificados Bursátiles.

**1.2 Denominación:**

Pesos.

**1.3 Tipo de Oferta:**

Primaria Nacional.

**1.4 Monto Colocado:**

$400,000,000.00 M.N. (cuatrocientos millones pesos 00/100 M.N.).

**1.5 Títulos Colocados:**

4,000,000 (cuatro millones) de Certificados Bursátiles

**1.6 Número de Emisión al Amparo del Programa:**

La presente Emisión representa la Primera Emisión al amparo del Programa.

**1.7 Clave de Pizarra:**

La clave de pizarra de la presente Emisión para efectos de registro en la BMV será CREAL 11

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

Hasta por un monto de $2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de la emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto autorizado del Programa.

Con la escritura número 9,544 libro 214, de fecha 26 de agosto de 2011, otorgada ante el Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, Notario número 243 del Distrito Federal, se protocolizó el acta de la sesión del Consejo de Administración de la Emisora, en la que se acordó, entre otras cosas, (1) el establecimiento de un programa con carácter revolvente de certificados bursátiles de largo plazo a cargo de la Emisora, así como sus características e inscripción y (2) designar a Ángel Francisco Romanos Berrondo, Francisco Berrondo Lagos, Eduardo Saiz Fernández, Lorena Margarita Cárdenas Costas y Luis Calixto López Lozano para que conforme a sus respectivas facultades, como apoderados de la Emisora, lleven a cabo los actos jurídicos necesarios para instrumentar y ejecutar los acuerdos respectivos, incluyendo las características específicas de cada Emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

**1.9 Vigencia del Programa:**

5 años a partir de la autorización del Programa por la CNBV.

**1.10 Monto de la Oferta:**

Hasta $400,000,000.00 M.N. (Cuatrocientos Millones de Pesos 00/100 M.N.)

**1.11 Número de Certificados Bursátiles:**

Hasta 4,000,000 (cuatro millones) de Certificados Bursátiles.

**1.12 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:**

$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

**1.13. Precio de Colocación:**

$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

**1.14 Plazo de Vigencia de la Emisión:**

1,008 (mil ocho) días, equivalente a 36 (treinta y seis) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno.

**1.15 Fecha de Publicación de la Convocatoria:**

16 de noviembre de 2011.

**1.16 Fecha de Subasta**

17 de noviembre de 2011

**1.17 Fecha Límite para recepción de Posturas:**

17 de noviembre de 2011

**1.18 Fecha de Publicación del Aviso con Fines Informativos**

17 de noviembre de 2011

**1.19 Fecha de Publicación de Resultados de Subasta**

17 de noviembre de 2011

**1.20 Mecanismo de Colocación**

A través de un proceso de subasta utilizando el Sistema Electrónico de Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V. ("MEI")

**1.21 Recursos Netos que obtendrá el Emisor:**

$392,572,656.01 M.N. (trescientos noventa y dos millones, quinientos setenta y dos mil seiscientos cincuenta y seis pesos 01/100 M.N.)

**1.22 Fecha de Emisión y Colocación:**

18 de noviembre de 2011

**1.23 Fecha de Registro en la BMV:**

18 de noviembre de 2011

**1.24 Fecha de Liquidación:**

18 de noviembre de 2011

**1.25 Fecha de Vencimiento:**

22 de agosto de 2014

**1.26 Intereses y procedimiento de cálculo:**

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses", y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Saldo Insoluto Ajustado, según se describe más adelante, que el Representante Común calculará 2 (dos) días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de hasta 28 (veintiocho) días ("*Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual*"), computado a partir de la fecha de colocación y que regirá durante el siguiente periodo.

La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará mediante la adición de 1.80% (uno punto ochenta por ciento por ciento) a la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o la que sustituya a esta) (Tasa de Interés de Referencia), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos

durante cada período de intereses, dado a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual.

En caso de que la TIIE deje de existir, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México como tasa sustituta a la TIIE.

Para determinar la tasa de rendimiento capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del período de que se trate, de la tasa TIIE al plazo antes mencionado, el Representante Común utilizará la fórmula que aparece en este Suplemento y en el Título que documenta la Emisión a que hace referencia el presente Suplemento.

**1.27 Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses:**

6.61 % (seis punto sesenta y un por ciento).

**1.28 Tasa de Referencia:**

TIIE a 28 días.

**1.29 Incumplimiento en el pago de principal y/o intereses:**

La falta de pago oportuno de principal y/o intereses, dará por vencida anticipadamente la totalidad de la Primera Emisión de los Certificados Bursátiles y por tal motivo se constituirá en mora desde dicho momento, haciendo exigibles las obligaciones de pago a cargo del Emisor.

En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno de principal y/o intereses de los Certificados Bursátiles en las fechas de pago correspondientes, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores, ejercerá las acciones de cobro correspondientes al día hábil siguiente a la fecha en que debió efectuarse el pago, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario.

**1.30 Intereses Moratorios:**

Se causarán intereses moratorios sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Saldo Insoluto Ajustado, según se describe más adelante, de los Certificados Bursátiles igual a la tasa que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual que se establezca para los Certificados Bursátiles en el presente Suplemento mientras dure el incumplimiento de pago de principal. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

**1.31 Fecha de Pago de Principal:**

El monto de principal bajo los Certificados Bursátiles será pagado de acuerdo al calendario que se encuentra en este Suplemento del Prospecto de Colocación y en el Título que documenta la presente Emisión. Pudiendo realizarse amortizaciones anticipadas parciales o totales en cualquier momento durante la vigencia de la emisión, de acuerdo a lo que se describe en el apartado "Amortización Anticipada".

**1.32 Fecha de Pago de Intereses:**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada periodo de 28 (veintiocho) días o si fuera inhábil el siguiente día hábil correspondiente durante la vigencia de la Emisión. En

consecuencia, los intereses que generen los Certificados Bursátiles se liquidarán de acuerdo al calendario que se encuentra en este Suplemento del Prospecto de Colocación y en el Título que documenta la presente Emisión.

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

Los intereses y el principal devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en las fechas de pago de intereses y en las fechas de amortización de principal respectivamente, o si fuere inhábil el siguiente día hábil, mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., contra la entrega del Título que documenta la presente Emisión, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Torre Magenta, Reforma N° 284, P-14, 06600 Col. Juárez, DF.

**1.34 Amortización:**

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal de la siguiente manera: (1) 50% del monto de principal de la emisión dividido en 18 pago iguales a partir del mes 18 y hasta el mes 35; (2) un último pago de principal equivalente a 50% del principal de la emisión en el mes 36 al vencimiento conforme a la siguiente tabla de amortización:

| Periodo | Fecha | Amortizaciones de Principal ($) | Saldo Insoluto ($) | Amortización por Certificado Bursátil ($) | Saldo Insoluto por Certificado Bursátil ($) |
|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 5 de Abril de 2013 | 11,111,111.00 | 388,888,889.00 | 2.777778 | 97.222222 |
| 19 | 3 de Mayo de 2013 | 11,111,111.00 | 377,777,778.00 | 2.777778 | 94.444445 |
| 20 | 31 de Mayo de 2013 | 11,111,111.00 | 366,666,667.00 | 2.777778 | 91.666667 |
| 21 | 28 de Junio de 2013 | 11,111,111.00 | 355,555,556.00 | 2.777778 | 88.888889 |
| 22 | 26 de Julio de 2013 | 11,111,111.00 | 344,444,445.00 | 2.777778 | 86.111111 |
| 23 | 23 de Agosto de 2013 | 11,111,111.00 | 333,333,334.00 | 2.777778 | 83.333334 |
| 24 | 20 de Septiembre de 2013 | 11,111,111.00 | 322,222,223.00 | 2.777778 | 80.555556 |
| 25 | 18 de Octubre de 2013 | 11,111,111.00 | 311,111,112.00 | 2.777778 | 77.777778 |
| 26 | 15 de Noviembre de 2013 | 11,111,111.00 | 300,000,001.00 | 2.777778 | 75.000000 |
| 27 | 13 de Diciembre de 2013 | 11,111,111.00 | 288,888,890.00 | 2.777778 | 72.222223 |
| 28 | 10 de Enero de 2014 | 11,111,111.00 | 277,777,779.00 | 2.777778 | 69.444445 |
| 29 | 7 de Febrero de 2014 | 11,111,111.00 | 266,666,668.00 | 2.777778 | 66.666667 |
| 30 | 7 de Marzo de 2014 | 11,111,111.00 | 255,555,557.00 | 2.777778 | 63.888889 |
| 31 | 4 de Abril de 2014 | 11,111,111.00 | 244,444,446.00 | 2.777778 | 61.111112 |
| 32 | 2 de Mayo de 2014 | 11,111,111.00 | 233,333,335.00 | 2.777778 | 58.333334 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 33 | 30 de Mayo de 2014 | 11,111,111.00 | 222,222,224.00 | 2.777778 | 55.556556 |
| 34 | 27 de Junio de 2014 | 11,111,111.00 | 211,111,113.00 | 2.777778 | 52.777778 |
| 35 | 25 de Julio de 2014 | 11,111,113.00 | 200,000,000.00 | 2.777778 | 50.000000 |
| 36 | 22 de Agosto de 2014 | 200,000,000.00 | 0.00 | 50.000000 | 0.000000 |

En caso de que la fecha de amortización de principal sea un día inhábil, ésta se realizará el día hábil inmediato siguiente.

**1.35 Amortización Anticipada:**

El Emisor tendrá el derecho de pagar anticipadamente total o parcialmente los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha de pago de intereses, en cuyo caso, pagará a los tenedores una prima equivalente a la suma de (x) la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del valor de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días calendario, conforme dicho valor de mercado hubiere sido publicado por cuando menos un proveedor de precios de valores de amplio reconocimiento y prestigio en el mercado de valores nacional, menos (b) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, más (y) (i) durante los primeros 12 (doce) periodos de 28 días de vigencia de la Primera Emisión, el 2.0% (dos punto por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (ii) del periodo trece en adelante, el 0.0% (cero punto cero por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que exista una amortización anticipada parcial, se ajustará el saldo insoluto del Título de la Emisión conforme a la fórmula que se describe en el apartado "Forma de Cálculo de los Intereses"- "Saldo Insoluto Ajustado".

En el caso de una amortización anticipada total, el Emisor solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo en cuando menos uno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la prima a pagar y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles, informando, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través de los medios que esta última determine.

**1.36 Causas de Vencimiento Anticipado:**

Los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente de manera automática en los siguientes casos (cada una, una "*Causa de Vencimiento Anticipado*"):

- Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV fuere cancelada.

- La falta de pago de cualquiera de las obligaciones a cargo del Emisor, derivadas o contenidas en cualquiera de los títulos de las emisiones avaladas por NAFIN, incluyendo la presente Emisión.

El Emisor informará al Representante Común en cuanto tenga conocimiento de que ha ocurrido alguna Causa de Vencimiento Anticipado y este dará a conocer a BMV (a través del SEDI o de los medios que determine) la existencia de dicha Causa de Vencimiento Anticipado

**1.37 Garantías:**

La emisión de Certificados Bursátiles estará garantizada parcialmente por NAFIN, quien se obliga ante los Tenedores de los Certificados Bursátiles con la misma prelación al pago del principal a amortizar por un monto total máximo equivalente al 30% (treinta por ciento) de la suma principal de la Emisión.

Lo anterior en el entendido, de que la suma de los montos a ser pagados por NAFIN como aval de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión no podrán exceder los $120'000,000.00 (ciento veinte millones de Pesos 00/100 M.N.); siendo que, sin embargo, que dicha cantidad cubre pagos de principal de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión y no incluye el pago de intereses ordinarios o moratorios conforme a los Certificados Bursátiles.

En adición al Contrato de Crédito por Aval, la Primera Emisión de Certificados Bursátiles estará garantizada parcialmente por el BID, quien se obligará ante los tenedores de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión conforme al contrato de garantía parcial (*Partial Credit Enhancement Agreement*) celebrado entre el BID, el Representante Común y el Emisor el 17 de noviembre de 2011 ("*Contrato de Garantía*") por un monto total máximo equivalente al 30% (treinta por ciento) de la suma principal de la Emisión en el entendido, de que la suma de los montos a ser pagados por el BID como garante de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión no podrán exceder los $120'000,000.00 (ciento veinte millones de Pesos 00/100 M.N.).

**1.38 Calificación:**

De acuerdo con el anexo correspondiente del presente Suplemento, el Emisor ha solicitado a Standard & Poor´s, S.A. de C.V. y a HR Ratings de México S.A. de C.V. las calificaciones de los Certificados Bursátiles objeto de esta Emisión.

La calificación, por definición, es la opinión de la agencia calificadora acerca del nivel de riesgo crediticio (oportunidad en el pago y cumplimiento) asociados con los Certificados Bursátiles. La calificación es una valoración sobre la probabilidad de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles reciban los pagos que les corresponden en las fechas determinadas para la realización de dichos pagos.

La calificación otorgada por Standard & Poor´s, S.A. de C.V., es de mxAA-, en su escala nacional, la cual indica que existe una fuerte capacidad de pago tanto de intereses como del principal y difiere tan solo en un pequeño grado de las calificadas con la máxima categoría y ha recibido una calificación otorgada por HR Ratings de HR AA, en su escala nacional, la cual indica que ofrece alta calidad crediticia y gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. La emisión mantiene bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos.

Las calificaciones otorgadas no constituyen una recomendación de inversión y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con sus metodologías.

**1.39 Depositario:**

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

**1.40 Posibles Adquirentes:**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. En caso de que el Emisor o cualquiera de sus Filiales hubiere adquirido en el mercado no tendrán derechos de voto conforme al título que ampare la presente Emisión y la votación se realizará sin tomar en consideración el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles propiedad de dichos tenedores.

Para efectos del presente Suplemento "Filial" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona que, directa o indirectamente, este en control de, sea controlada, o esté bajo un control mismo de dicha persona. Para efectos de la presente definición, control de una persona sobre otra significa el poder, directo o indirecto, de la primera para (i) votar sus acciones (u otros valores) para elegir la

mayoría de los miembros del consejo de administración (o personas que desempeñen funciones similares) de dicha otra persona, o (ii) dirigir o influir en la administración y en las políticas internas de dicha otra persona, ya sea por su titularidad de acciones que represente por lo menos el 51% de las acciones con derecho a voto, por contrato o por cualquier otra razón

**1.41 Régimen Fiscal:**

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 58 y 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa.

**1.42 Representante Común:**

Para representar al conjunto de los Tenedores se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien por conducto de su representante legal en este acto, mediante su firma autógrafa, acepta el cargo de Represente Común a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Emisor contenidas en el Título que documenta la Emisión.

**1.43 Aumento en el Número de Certificados Bursátiles:**

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión ("*Certificados Bursátiles Originales*"). Los Certificados Bursátiles adicionales i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, garantía y valor nominal de cada certificado bursátil). Los Certificados Bursátiles adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales excepto en el caso en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales no coincida con la fecha de inicio de un periodo de pago de intereses para lo cual se procederá conforme al inciso (d) siguiente.

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

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que estas 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) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente sumado al monto de la(s) emisión(es) en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de colocación de los Certificados Bursátiles adicionales, el Emisor deberá canjear el título que representa a los Certificados Bursátiles Originales (depositados en el Indeval) por un nuevo título que represente los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles adicionales y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, es decir (i) el monto de la emisión, representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto emitido conforme a 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 colocación será la de los Certificados Bursátiles Originales, y (iv) el plazo de vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de colocación 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 emisión de los Certificados Bursátiles adicionales podrá realizarse en cualquier día hábil, en el entendido que si dicho día hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al título que documente la emisión, el precio de colocación de los Certificados Bursátiles adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo de intereses vigente y la fecha de colocación de los Certificados Bursátiles adicionales. En el entendido de que los Certificados Bursátiles adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el periodo en curso en su fecha de emisión.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivados de la misma constituirá novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere el suplemento correspondiente.

(g) El Emisor deberá realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes en relación con la emisión de Certificados Bursátiles adicionales, incluyendo aquellos trámites de actualización de registro de los Certificados Bursátiles ante la CNBV, que deberá realizarse dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de colocación de los Certificados Bursátiles adicionales.

**2. Los Avalistas:**

En caso de que la Emisora no cuente con los suficientes recursos para hacer frente a sus obligaciones de la Primera Emisión se ejecutarán la Garantía del BID y la Garantía por Aval de Nafin de manera conjunta. De conformidad con el Contrato de Crédito por Aval con NAFIN, esta institución avala el 30% de la Primera Emisión y bajo el Contrato de Garantía el BID garantizar el 30% de la Primera Emisión. Tanto el BID como NAFIN deben desembolsar siempre la misma cantidad, no existe diferencia alguna si el pago deriva de algún vencimiento, amortización parcial y/o total o amortización al vencimiento.

**GARANTÍA POR AVAL DE NAFIN:**

La Primera Emisión de Certificados Bursátiles estará garantizada parcialmente por NAFIN, quien se obligará ante los tenedores de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión con la misma prelación al pago de principal a amortizar por un monto total máximo equivalente al 30% de la suma principal de la Primera Emisión, conforme al contrato de apertura de crédito por aval celebrado entre NAFIN y el Emisor el 17 de noviembre de 2011 ("*Contrato de Crédito por Aval*").

Lo anterior en el entendido de que la suma de los montos a ser pagados por NAFIN como aval de la Primera Emisión no podrán exceder los $120'000,000.00 (ciento veinte millones de pesos 00/100 M.N.); siendo que, sin embargo, dicha cantidad cubre principal relacionado con la Primera Emisión y no incluye el pago de intereses ordinarios ni intereses moratorios conforme a los Certificados Bursátiles.

***MECÁNICA DE PAGO A LOS TENEDORES POR NAFIN:***

La obligación de pago que asume NAFIN como avalista de los Certificados Bursátiles (la "*Obligación NAFIN*") será cumplida, en caso de que el Emisor no cuente con recursos o éstos no sean suficientes para cumplir con su obligación de pago a los tenedores de los Certificados Bursátiles y el Emisor no pague en su vencimiento cualquier suma de principal, de acuerdo a lo siguiente:

a) A más tardar 11 (once) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de vencimiento de cualquier Obligación NAFIN conforme al Título que ampara la Emisión, el Emisor se obliga a entregar a NAFIN, con copia para el Representante Común, en términos del formato de aviso (en lo sucesivo, el "*Requerimiento de la Acreditada a NAFIN*") que se adjunta al Contrato de Crédito por Aval, en el cual deberá hacer mención de:

   1. La cantidad que el Emisor efectivamente pagará a los tenedores de los Certificados Bursátiles, así como el porcentaje que representa dicha cantidad de la obligación de pago de la Emisión próxima a vencer;

   2. El monto de la Obligación NAFIN que, en su caso, NAFIN deberá pagar como avalista de los Certificados Bursátiles, y que no podrá exceder el Monto Avalado de la Emisión (según dicho término se define más adelante); y

   3. Las instrucciones necesarias a efecto de que NAFIN, lleve a cabo el pago correspondiente a los tenedores de los Certificados Bursátiles a través del Representante Común (en tanto éste ejerza las atribuciones que le concede el artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("*LGTOC*")) conforme a las instrucciones que se incluirán en el Requerimiento de la Acreditada a NAFIN, precisamente en la fecha de vencimiento que corresponda.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso a) anterior, el Representante Común podrá exigir directamente a NAFIN el pago, en su calidad de avalista de los Certificados Bursátiles, hasta por el Monto Avalado de la Emisión, para lo cual el Representante Común deberá notificar a NAFIN, al día hábil siguiente a la fecha de vencimiento de cualquier obligación de pago de principal de la Primera Emisión conforme al Título que ampara la Emisión, con copia al Emisor, mediante escrito dirigido a NAFIN en términos del formato que se adjunta al Contrato de Crédito por Aval (el "*Requerimiento del Representante Común a NAFIN*"), en el cual se deberá hacer mención de:

   1. El monto de la obligación de pago de la Primera Emisión que, en su caso, NAFIN deba pagar como avalista de los Certificados Bursátiles, en el entendido que los montos a pagar de la Emisión sólo cubrirán hasta el Monto Avalado de la Emisión; y

   2. Las instrucciones necesarias a efecto de que NAFIN lleve a cabo el pago correspondiente a los tenedores de los Certificados Bursátiles o al Representante Común dentro de los 10 (diez) día hábiles siguientes al Requerimiento del Representante Común a NAFIN (en tanto este ejerza las atribuciones que le concede el artículo 217 de la LGTOC) del monto de la cantidad a pagar, en el entendido, sin embargo, que dicho monto sólo cubrirá hasta el 30% del saldo principal insoluto no cubierto por el Emisor (el "*Monto Avalado de la Emisión*").

El Requerimiento de la Acreditada a NAFIN y, en su caso, el Requerimiento del Representante Común a NAFIN deberán ser entregados a NAFIN en forma simultánea a la entrega al BID del Certificado de Liquidez y del Certificado de Solicitud de Pago, respectivamente, según sea el caso.

Deberá entregarse en el domicilio de NAFIN, antes de las 12:00 horas tiempo del centro de México, en el entendido de que si el Requerimiento de la Acreditada a NAFIN o, en su caso, el Requerimiento del Representante Común a NAFIN es recibido por NAFIN después de las 12:00 horas tiempo del centro de México, se considerará como recibido el día hábil inmediato siguiente, en el entendido además que la

fecha y hora de recepción de cualquiera de las referidas notificaciones se comprobará únicamente mediante el sello o acuse de recibido.

c) No obstante cualquier estipulación en contrario en el Contrato de Crédito por Aval, la obligación de NAFIN de pagar cualquier cantidad que se haya obligado a pagar conforme al aval será incondicional ante los tenedores, será exigible y no será afectada en forma alguna por el incumplimiento de cualquier obligación del Emisor o del Representante Común, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, la obligación de entregar el Requerimiento de la Acreditada a NAFIN, o en su caso el Requerimiento del Representante Común a NAFIN.

   No obstante lo dispuesto en el Contrato de Crédito por Aval, el Emisor se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo a NAFIN en el supuesto que NAFIN, sin haber recibido el Requerimiento de la Acreditada a NAFIN, o en su caso el Requerimiento del Representante Común a NAFIN, asuma y efectivamente pague cualquier obligación de pago en su carácter de avalista de los Certificados Bursátiles y como consecuencia se le ocasione un detrimento patrimonial, fuera de lo contemplado en el Contrato de Crédito por Aval.

d) En caso de que se presente una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles conforme al Título que ampara la Emisión, lo cual consistirá un Evento de Aceleración Indirecta, según se define este término en el presente Suplemento, NAFIN pagará, previo acuerdo con el BID, las cantidades correspondientes a su obligación de pago, conforme al Monto Avalado de la Emisión. Para dichos efectos, de conformidad con el Contrato de Crédito por Aval y con lo establecido en este Suplemento, en caso de que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado, y mediando acuerdo previo con el BID, NAFIN constituirá una provisión de fondos en beneficio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles para asegurar el pago del Monto Avalado de la Emisión, cuyo monto estará disposición de los Tenedores.

***OBLIGACIONES DE DAR, HACER O NO HACER DE NAFIN***

NAFIN tiene las siguientes obligaciones de dar, hacer o no hacer:

(i) deberá otorgar a favor de la Emisora un crédito por aval, asumiendo una obligación de pago frente a los tenedores de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles,
(ii) suscribir como avalista los títulos de los Certificados Bursátiles, y
(iii) no podrá renunciar al crédito ni a sus términos y condiciones.

***TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES Y OBLIGACIÓN DE REEMBOLSO A NAFIN DE LAS CANTIDADES QUE EN SU CASO EN CARÁCTER DE AVAL DISPONGA CREAL.***

De acuerdo con el Contrato de *Crédito por Aval,* Crédito Real deberá pagar a NAFIN las cantidades que ésta haya suplido, en un plazo de hasta 90 (noventa) días naturales, contados a partir del día hábil inmediato siguiente al de la suplencia. Dichas cantidades causarán intereses sobre saldos insolutos a partir de la fecha de dicha suplencia y hasta el día en que Crédito Real cubra a NAFIN las cantidades desembolsadas, a la tasa de interés anual que resulte de adicionar 6 (seis) puntos porcentuales a la TIIE. En caso de que Crédito Real incurra en mora en el cumplimiento del pago oportuno y suficiente del Crédito, la(s) suma(s) vencida(s) y no pagada(s) causará(n) intereses moratorios a la TIIE más 6 (seis) puntos, multiplicada por el factor 2 (dos), en cuyo caso, no se generarán intereses ordinarios conforme a lo previsto en la Cláusula "Intereses Ordinarios" contenida en el Contrato de Crédito por Aval.

***CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA GARANTÍA PRENDARIA***

Crédito Real constituye una garantía en una proporción de por lo menos 1.3 (uno punto tres) a 1.0 (uno punto cero) con relación al saldo del crédito en favor de Nafin, para garantizar el pago del crédito, intereses ordinarios, moratorios, comisiones y demás obligaciones a cargo de Crédito Real, derivados del Contrato de Crédito por Aval.

La garantía prendaria está compuesta por la cartera que cumpla con el siguiente criterio de elegibilidad i) Cartera vigente que en su historial de pago no haya presentado morosidad por más de 45 días (dos pagos mínimos y sin incumplimientos, buró de crédito con pagos al corriente y sin claves de prevención), ii) documentada legalmente en moneda nacional); iii) Concentración de acreditado final no mayor al 3%, y iv) Cartera del producto "crédito con pago por nómina".

## GARANTÍA PARCIAL DE CRÉDITO DEL BID

En adición al Contrato de Crédito por Aval descrito anteriormente, la Primera Emisión de Certificados Bursátiles estará garantizada parcialmente por el BID, quien se obligará ante los tenedores de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión conforme al Contrato de Garantía.

a. Definiciones

"*Certificado de Liquidez*" significa un certificado entregado por el Emisor al BID, con copia al representante común, en el que certifique que el Emisor no cuenta con recursos suficientes para hacer cualquier Pago Calendarizado de Principal en la Fecha de Pago correspondiente y donde especifique el Monto de Déficit Disponible.

"*Certificado de Solicitud de Pago*" significa una solicitud de pago emitida por el Representante Común conforme al Anexo A del Contrato de Garantía, en su caso, al Formato e Certificado de Demanda.

"*Contrato de Reembolso*" significa el *Partial Credit Enhancement Issuance and Reimbursement Agreement* de fecha 17 de noviembre, de 2011, celebrado entre el BID, el Emisor y el Representante Común.

"*Cuenta de Pagos de Garantías*" significa la cuenta constituida en México especificada por el Representante Común, notificada por él mismo o en su caso por el Emisor, en la cual el BID realizará cualquier pago conforme al Contrato de Garantía.

"*Día Hábil Mixto*" significa cualquier día en el que los bancos estén abiertos para llevar a cabo operaciones en la Ciudad de México y en la ciudad de Nueva York.

"*Evento de Aceleración Indirecta*" significa el derecho del BID y NAFIN de acordar conjuntamente, la aceleración anticipada del Contrato de Garantía y del Contrato de Crédito por Aval, en caso de que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Crédito por Aval) o que el BID o NAFIN tengan evidencia o razón para creer que cualquiera de dichos eventos ha ocurrido; en el entendido que el Evento de Aceleración Indirecta no implica el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

"*Evento de Pago Garantizado*" significa (i) que el Emisor entregue un Certificado de Liquidez, a más tardar 11 (once) Días Hábiles Mixtos antes de cualquier fecha de pago; (ii) que el Representante Común entregue un Certificado de Solicitud de Pago porque el Emisor no ha pagado cualquier Pago Calendarizado de Principal en una fecha de pago; (iii) que el Representante Común entregue un Certificado de Solicitud de Pago porque el monto total principal de los Certificados Bursátiles haya sido declarado como inmediatamente debido y pagadero y cualquier parte de dicho monto permanezca insoluto, o (iv) que ocurra un Evento de Aceleración Indirecta.

"*Evento de Terminación*" significa, cualquiera de los siguientes: (i) que cualquier modificación, renuncia o consentimiento, conforme al Título que ampara la Emisión o del Contrato de Garantía se convenga o implemente por cualquier parte de los mismos, en cada caso, sin el consentimiento previo y por escrito del BID; o (ii) que ocurra la Fecha de Terminación.

"*Fecha de Terminación*" significa lo que ocurra primero entre (i) la fecha en que todos los pagos calendarizados de principal respecto de los Certificados Bursátiles hayan sido pagados en su totalidad, (ii) la fecha en la que el total de los Pagos Garantizados iguale el Monto Máximo de Garantía del BID, (iii) la fecha en la que el Contrato de Garantía se termine o cancele conforme a la Sección 2.08 del Contrato de Garantía, (iv) la fecha en la que el Certificado Bursátil termine, y (v) la Fecha de Vencimiento, siempre que no exista cantidad pendiente de pago a dicha fecha conforme a los Certificados Bursátiles, o que de existir, el BID no haya recibido un Certificado de Solicitud de Pago por parte del Representante Común dentro de los 10 Días Hábiles Mixtos siguientes a la Fecha de Vencimiento.

"*Fideicomiso de Garantía*" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión No. F/1326, de fecha 14 de noviembre de 2011, celebrado entre el Emisor, como fideicomitente, quien designó de manera irrevocable al BID, como fideicomisario en primer lugar y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, cuyo fin principal es garantizar las obligaciones a cargo del Emisor conforme al Contrato de Reembolso.

"*Monto de Déficit Disponible*" significa el monto de déficit disponible certificado en el Certificado de Liquidez que es necesario para que el Emisor haga un Pago Calendarizado de Principal en una Fecha de Pago.

"*Monto Disponible de Garantía*" significa, para cualquier fecha de determinación, una cantidad denominada en Pesos igual a (i) el Monto Máximo de Garantía del BID a dicha fecha de determinación, menos (ii) el total de todos los Pagos Garantizados hechos conforme al Contrato de Garantía a dicha fecha de determinación.

"*Monto Máximo de Garantía del BID*" significa, para cualquier fecha de determinación, un monto igual a lo menor entre: (i) MXP$120,000,000; o (ii) el 30% del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles en la fecha de determinación; en el entendido que el Monto Máximo de Garantía del BID no excederá del 25% del total de los activos del Emisor, incluyendo cuentas por cobrar contribuidas por el Emisor al Fideicomiso de Garantía, medidas a valor en libros, conforme a los estados financieros trimestrales o anuales del Emisor más recientemente entregados al BID por el Emisor antes de la emisión de los Certificados Bursátiles.

"*Pago Garantizado*" significa una cantidad denominada en Pesos igual a (i) cualquier pago hecho por el BID en la Cuenta de Pagos de Garantías derivado de la ocurrencia de cualquier Evento de Pago Garantizado , o (ii) cualquier otro pago hecho por el BID o a su nombre respecto del Contrato de Garantía.

"*Pagos Calendarizados de Principal*" significa, para cualquier Fecha de Pago, el monto de principal adeudado conforme a los Certificados Bursátiles en dicha Fecha de Pago.

b. Objeto de la Garantía del BID.

El BID otorgó una garantía parcial de crédito, hasta por el Monto Disponible de Garantía en favor del Representante Común para beneficio de los tenedores, y hasta la Fecha de Terminación. El compromiso del BID de hacer Pagos Garantizados (hasta por el Monto Disponible de Garantía) conforme al Contrato de Garantía es irrevocable e incondicional.

c. Destino de la Garantía del BID.

Los Pagos Garantizados se harán ante cualquier Evento de Pago Garantizado y dichos Pagos Garantizados no cubrirán ninguna otra cantidad, incluyendo cualesquier cantidades, indemnizaciones,

intereses o intereses moratorios (en su caso) pagaderos conforme al presente Título de la Emisión, honorarios, gastos, costos u otros montos pagaderos conforme a los documentos de la Primera Emisión o el Contrato de Crédito por Aval.

d. Pagos Garantizados.

Siempre que (i) no exista y continúe un Evento de Terminación, (ii) haya ocurrido un Evento de Pago Garantizado, (iii) el Evento de Pago Garantizado esté causado por la entrega por parte el Representante Común de un Certificado de Solicitud de Pago o por la entrega por parte del Emisor de un Certificado de Liquidez, (iv) el BID haya recibido evidencia por parte del Representante Común o del Emisor, según sea el caso, que demuestre que NAFIN ha recibido una solicitud simultánea por un monto proporcional, entonces, el BID deberá, hacer los Pagos Garantizados (hasta por el Monto Disponible de Garantía), mediante depósito en la Cuenta de Pagos de Garantías.

e. Entrega de un Certificado de Liquidez.

Si el Evento de Pago Garantizado está causado por la entrega por parte del Emisor al BID de un Certificado de Liquidez, en el que el Emisor certifique que no existen recursos suficientes para pagar los Pagos Calendarizados de Principal en la Fecha de Pago de Principal e incluya el Monto de Déficit Disponible, entonces el BID deberá, al recibir el Certificado de Liquidez, depositar el Monto de Déficit Disponible (hasta por el Monto Disponible de Garantía), en o antes del 10° (décimo) Día Hábil Mixto siguiente a la fecha en que el BID haya recibido el Certificado de Liquidez.

El Certificado de Liquidez deberá ser entregado, a más tardar, 11 (once) Días Hábiles Mixtos inmediatos anteriores a la fecha de vencimiento de cualquier Pago Calendarizado de Principal, conforme al modelo que se adjunta como Anexo B al Contrato de Garantía.

f. Entrega de un Certificado de Solicitud de Pago.

Si el Evento de Pago Garantizado está causado por (i) la falta de pago por el Emisor de cualquier Pago Calendarizado de Principal en la fecha de pago de principal o (ii) que el monto total principal de los Certificados Bursátiles haya sido declarado como inmediatamente debido y pagadero y cualquier parte o la totalidad de dicho monto permanece insoluto, entonces, el Representante Común podrá presentar un Certificado de Solicitud de Pago al BID, conforme al modelo que se adjunta como Anexo A al Contrato de Garantía, informándole al BID de dicho Evento de Pago Garantizado y estableciendo el monto para el Pago Garantizado requerido, y el BID deberá, al momento de recibir el Certificado de Solicitud de Pago, depositar el Pago Garantizado requerido (hasta por el Monto Disponible de Garantía) en la Cuenta de Pagos de Garantías en o antes del 10° (décimo) Día Hábil Mixto siguiente a que el BID reciba dicho Certificado de Solicitud de Pago.

g. Eventos de Aceleración Indirecta.

Al momento en que el BID y NAFIN declaren conjuntamente que ha ocurrido un Evento de Aceleración Indirecta, cada uno de ellos depositará el Monto Máximo de Garantía y el Monto Avalado de la Emisión, respectivamente, en la Cuenta de Pagos de Garantías a disposición del Representante Común, y cada uno del BID y NAFIN tendrán derecho a reclamar del Emisor las cantidades previstas en el Contrato de Garantía y el Contrato de Crédito por Aval, respectivamente. Para todos los efectos, incluyendo sin limitación la subrogación, el depósito por parte del BID del Monto Máximo de Garantía en la Cuenta de Pagos de Garantías, será considerado como un Pago Garantizado conforme al Contrato de Garantía y al título de la Emisión.

h. Método de solicitud de Pago Garantizado.

El Certificado de Solicitud de Pago y el Certificado de Liquidez serán enviados vía facsimilar y confirmados vía telefónica el día en que se presenten. Como se mencionó precedentemente, será

entregados en forma simultánea al Requerimiento del Representante Común a NAFIN y al Requerimiento de la Acreditada a NAFIN que, según sea el caso, sean entregados a NAFIN.

El BID hará cada Pago Garantizado mediante depósito de la cantidad aplicable en Pesos en fondos inmediatamente disponibles a disposición del Representante Común en la Cuenta de Pagos de Garantías. Como se establece en la sección (d) del apartado anterior, en caso de una Causa de Vencimiento Anticipado, NAFIN y el BID actuarán conjuntamente, de modo que, simultáneamente con el BID, NAFIN pagará las cantidades correspondientes a su obligación de pago, conforme al Monto Avalado de la Emisión.

Cualquier cantidad pagada por el BID en exceso de los montos que requieran ser pagados por el BID conforme al Contrato de Garantía, serán devueltos por el Representante Común al BID de inmediato en Pesos.

Al presentar un Certificado de Solicitud de Pago, el Representante Común no compensará cantidad alguna adeudada por NAFIN, el Emisor o el BID conforme a cualquier Documento de la Operación en contra de cualquier crédito que el BID tenga en contra del Representante Común o cualquiera de sus afiliadas, incluyendo montos o fondos depositados con el Representante Común o cualquiera de sus afiliadas.

Al presentar un Certificado de Liquidez, el Emisor no compensará cantidad alguna adeudada por NAFIN, el Representante Común o el BID conforme a cualquier Documento de la Operación en contra de cualquier crédito que el BID tenga en contra del Emisor o cualquiera de sus afiliadas, incluyendo montos o fondos depositados con el Emisor o cualquiera de sus afiliadas.

i. Monto Disponible de Garantía.

Antes de la Fecha de Terminación, cualquier monto de Pago Garantizado reembolsado al BID no estará disponible para nuevos Pagos Garantizados ni afectarán el Monto Disponible de Garantía.

j. Obligación Continua.

El Contrato de Garantía es una obligación continua del BID y permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que ocurra la Fecha de Terminación y dicha obligación no será satisfecha, excepto por el cumplimiento de la misma (y en la medida de dicho cumplimiento) o por terminación o según se establezca en el Contrato de Garantía.

k. Renuncia a Defensas.

Para beneficio del Representante Común, quien actúa para beneficio de los tenedores de los Certificados Bursátiles, y exclusivamente para fines del Contrato de Garantía, el BID renuncia a cualquier diligencia, notificación de aceptación, presentación, protesto, notificación de incumplimiento o de no pago conforme al Contrato de Garantía. No obstante ello, si ha ocurrido un Evento de Terminación el BID no tendrá obligación alguna de pago.

l. Subrogación.

El BID se subrogará de tiempo en tiempo en los derechos de los tenedores de los Certificados Bursátiles en la medida de cada Pago Garantizado, que surja como resultado de dicho pago ya sea como derecho de subrogación, contribución, reembolso, indemnización o de cualquier manera, mismos que serán en todos los aspectos, pari passu con todas las demás obligaciones no subordinadas del Emisor. Asimismo, el BID tendrá derecho en cualquier momento, incluyendo antes del repago total de los Certificados Bursátiles, de ejercer sus derechos de reembolso contra el Emisor conforme a lo previsto en el Fideicomiso de Garantía, incluyendo respecto a cualquier bien que forme parte del mismo. Sin perjuicio de los derechos de subrogación del BID, el BID tendrá derecho a ejercer sus derechos en

contra del Emisor conforme al Contrato de Reembolso y al Fideicomiso de Garantía en cualquier momento.

m. Evento de Terminación de la Garantía del BID

Si existe y continua un Evento de Terminación (ya sea que el mismo sea voluntario o involuntario, o resulte de la aplicación de la ley o de cualquier otra manera), el BID podrá terminar sus obligaciones conforme al Contrato de Garantía inmediatamente (incluyendo cualquier obligación de hacer Pagos Garantizados por cualquier Certificado de Solicitud de Pago entregada antes de dicho Evento de Terminación cuyo Pago Garantizado no haya sido todavia realizado), y el BID no estará obligado a hacer Pago Garantizado alguno.

La terminación del Contrato de Garantía conforme a un Evento de Terminación será efectiva de forma automática al momento en que ocurra un Evento de Terminación; a partir de esa fecha todas las obligaciones del BID conforme al Contrato de Garantía terminarán y no estarán en vigor o efecto.

En la Fecha de Terminación, el Contrato de Garantía y todas las obligaciones del BID conforme al mismo terminarán automáticamente, sin necesidad de entrega de notificación alguna o de acto alguno.

La terminación del Contrato de Garantía no afectará de manera alguna los derechos del BID o las obligaciones del Emisor o del Representante Común conforme al Contrato de Reembolso o conforme al Fideicomiso de Garantía, cada uno de los cuales permanecerá en pleno vigor y efecto.

n. Obligaciones de dar, hacer o no hacer del BID

El BID tiene la obligación de realizar los Pagos Garantizados.

o. Fideicomiso de Garantía

El Emisor ha constituido un fideicomiso de garantía cuyo patrimonio está integrado por créditos al consumo de por lo menos 1.3 (uno punto tres) a 1.0 (uno punto cero) para garantizar cualesquier cantidades pagaderas por el Emisor al BID. Al momento en que el fiduciario reciba un aviso por parte del BID que certifique que ha ocurrido y continúa, un caso de incumplimiento (según se define en el contrato de Fideicomiso de Garantía), Crédito Real en este acto reconoce, acepta y autoriza expresa e irrevocablemente al fiduciario a seguir el procedimiento para la venta extrajudicial y distribución del patrimonio del fideicomiso.
El Fideicomiso de Garantía permanecerá en pleno vigor hasta que todas las obligaciones de Crédito Real conforme al Contrato de Garantía y todas y cada una de las demás obligaciones y responsabilidades de Crédito Real, directas o indirectas, absolutas o contingentes, exigibles y pagaderas o a ser exigibles y pagaderas, existentes o que en un futuro surjan de, o en relación con, la Emisión, ya sea a cuenta de principal, intereses, honorarios, indemnizaciones, costos, gastos (incluyendo, sin limitación, todos los honorarios y gastos de abogados) y otros hayan sido debida y legalmente satisfechas, pagadas y liquidadas en su totalidad, a satisfacción del BID.

p. Términos y Condiciones Generales y obligación de reembolso al BID de las cantidades que en su caso en carácter de garante disponga CREAL.

De acuerdo con el Contrato de Reembolso que se tiene con el BID en caso de que el emisor ejerza por cualquier causa la Garantía del BID, el Emisor deberá dentro de los siguientes 90 (noventa) días naturales a partir de la fecha de desembolso por parte del BID, realizar un pago equivalente al monto total desembolsado más los intereses devengados de una sobre tasa de 6% anual a la TIIE mensual aplicable. En el caso de reembolso no se efectúa dentro de los 90 (noventa) días a partir de que se ejerza la realización de la Garantía, entonces la obligación del emisor de reembolso devengará, a partir del día siguiente al final del periodo de 90 (noventa) días, intereses moratorios sobre cualquier y todas las cantidades que no hayan sido reembolsadas al BID hasta que sean pagadas en su totalidad, una

tasa de interés igual a la Tasa TIIE mensual vigente más 6.0% seis por ciento anual, multiplicado por 2 (dos).

No existe un riesgo relacionado con el riesgo cambiario posterior a una disposición de la Garantía otorgada por el BID ya que todas las cantidades, incluyendo los pagos de comisiones, intereses y rembolsos al BID serán en pesos mexicanos.

## 3. Monto Máximo de Garantía y Monto Avalado de la Emisión

En caso de que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Crédito por Aval) o si el BID o NAFIN tiene evidencia o razón para creer que cualquiera de dichos eventos ha ocurrido, el BID y NAFIN tendrán derecho de acordar conjuntamente, la aceleración anticipada del Contrato de Garantía y del Contrato de Crédito por Aval ("Evento de Aceleración Indirecta"), sin que ello implique el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles objeto de este Suplemento. Al momento en que el BID y NAFIN declaren conjuntamente que ha ocurrido un Evento de Aceleración Indirecta, cada uno de ellos depositará el Monto Máximo de Garantía del BID y el Monto Avalado de la Emisión, respectivamente, en la Cuenta de Pagos de Garantías a disposición del Representante Común, y cada uno del BID y NAFIN tendrán derecho a reclamar del Emisor las cantidades previstas en el Contrato de Garantía y el Contrato de Crédito por Aval, respectivamente. Para todos los efectos, incluyendo sin limitación la subrogación, el depósito del Monto Máximo de Garantía del BID en la Cuenta de Pagos de Garantías, será considerado como un Pago Garantizado conforme al Contrato de Garantía y al Título.

## 4. Obligaciones especiales del emisor

El Emisor deberá cumplir con las siguientes obligaciones especiales, y el incumplimiento de las mismas será considerado como una "Causa de Vencimiento Anticipado" (según dicho término se define en el Contrato de Crédito por Aval) y un Evento de Aceleración Indirecta, salvo que exista consentimiento previo y por escrito de los representantes legales de NAFIN y el BID que lo releven de su cumplimiento:

a) El Emisor no podrá incrementar sus pasivos bancarios y/o bursátiles actuales por arriba del equivalente a a 6.5 (seis punto cinco) veces del total de su capital contable a la firma del Contrato de Crédito por Aval y del Contrato de Garantía. Cualquier monto que exceda este importe, en pasivos bancarios y bursátiles, se entenderá como un nuevo pasivo, en cuyo caso, el Emisor deberá solicitar autorización a NAFIN y al BID a fin de que se realice la validación necesaria al índice de apalancamiento.

b) El Emisor no podrá repartir dividendos ni reducir el capital social durante la vigencia de la presente Emisión si no está en cumplimiento con las condiciones del Contrato de Crédito por Aval y/o del Contrato de Garantía y no cuenta con la autorización previa y por escrito de NAFIN y del BID. Para la supervisión de esta obligación, se tomarán como referencia las cifras que aparezcan en los estados financieros más recientes del Emisor.

c) No deberá el Emisor, sin anuencia por escrito de NAFIN y del BID, realizar inversiones u otorgar préstamos a sus accionistas, directores y empleados en exceso a las prestaciones sociales permitidas por el Emisor, incluyendo a sociedades controladas y vinculadas, que se aparten del curso ordinario de su negocio.

d) Informar sobre cualquier cambio de domicilio de sus oficinas centrales en la Ciudad de México, Distrito Federal, con 15 (quince) días de anticipación a la fecha en que se modifique su actual domicilio.

e) Informar sobre cualquier demanda o acción legal entablada en su contra o de cualquier sentencia o *laudo arbitral dictado* en su contra, a más tardar a los 5 (cinco) días hábiles siguientes a aquel en que ocurra, en el supuesto que dicha demanda o acción legal pudiera afectar de forma importante adversamente el curso ordinario de los negocios del Emisor o que el monto reclamado exceda el equivalente al 15% (quince por ciento) de su capital contable.

f) Proporcionar a NAFIN y al BID información sobre sus registros contables o cualquier otra información relacionada con la situación financiera del Emisor que NAFIN y/o el BID le requieran por escrito de manera razonable, con 5 (cinco) días hábiles de anticipación.

g) Proporcionar a NAFIN y al BID la siguiente información:

1. Dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días siguientes al cierre de cada trimestre de cada ejercicio social del Emisor, estados financieros sin auditar (incluyendo sus relaciones analíticas) individuales del Emisor, al fin de dicho trimestre (en los que comprenda el desglose de los pasivos, incluyendo avales y fianzas otorgadas, así como otros pasivos contingentes), certificados por algún funcionario financiero del Emisor con facultades para ello.
2. Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro de los 120 (ciento veinte) días siguientes al cierre de cada ejercicio social anual del Emisor, un ejemplar de los estados financieros individuales del Emisor por dicho ejercicio, dictaminados por cualquier firma de contadores públicos independientes, de prestigio, incluyendo: (a) un certificado emitido por algún funcionario financiero del Emisor con facultades para ello detallando y certificando el cumplimiento con los índices financieros y el Fideicomiso de Garantía; y (b) una relación pormenorizada de la cartera administrada por el Emisor con detalle de las cuentas por cobrar al cierre de dicho ejercicio social.
3. Entregar junto con los documentos que se deberán entregar conforme a los subincisos 1 y 2 anteriores, un certificado de un funcionario financiero autorizado del Emisor, fechado el mismo día de entrega de dichos documentos, haciendo constar que hasta donde es de su conocimiento, a dicha fecha no ha acontecido ni subsiste alguna Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta o un evento que con el transcurso del tiempo, pueda constituir una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta, y

4. Entregar, tan pronto como sea posible pero en todo caso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al acontecimiento de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta o evento que con el transcurso del tiempo o aviso dado constituiría una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta, un certificado del principal funcionario financiero, indicando los detalles de dicha Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval), Evento de Aceleración Indirecta o dicho evento y las medidas que se propone tomar al respecto.

h) El Emisor se obliga a obtener y mantener pólizas de seguros adecuadas en relación con sus bienes y activos cubriendo los riesgos y los importes requeridos conforme a prácticas sanas de la industria, considerando la naturaleza de los negocios que conduce el Emisor y la ubicación de sus bienes y activos.

i) No contratar cualquier otro adeudo, sin la autorización previa y por escrito de NAFIN y del BID, excepto por:

1. Los adeudos existentes a la fecha del Contrato de Garantía y/o del Contrato de Crédito por Aval.
2. Adeudos derivados del curso ordinario de los negocios del Emisor, y
3. Adeudos que asuma con motivo de cada Emisión de los Certificados Bursátiles, del Contrato de Garantía, del Contrato de Crédito por Aval, del Fideicomiso de Garantía.

j) Notificar a NAFIN y al BID por escrito, de cualquier cambio del Representante Común, con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra el cambio.

k) Entregar a NAFIN y al BID, trimestralmente, dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes al término de cada uno de los tres primeros trimestres fiscales del Emisor, el caso de que se lo solicite, un informe que contenga el desglose de su cartera, por antigüedad de saldos, incluyendo información relacionada con tiempos de maduración de créditos y saldos en mora.

l) Indemnizar y eximir a NAFIN y al BID, sus ejecutivos, directivos, agentes y empleados de cualquier reclamo, daño, responsabilidad, costo o gasto (incluyendo, sin limitación alguna, los honorarios y demás gastos legales y por concepto de otros servicios profesionales) en que hayan incurrido NAFIN y/o el BID o que se hayan imputado a los mismos en relación o como resultado de cualquier reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal que se entable en relación con el Contrato de Garantía y/o el Contrato de Crédito por Aval, según sea el caso, sus respectivas negociaciones, la preparación de la documentación pertinente, o la ejecución por parte de NAFIN y/o el BID, según sea el caso, de cualquier derecho o recurso que les hubiesen sido conferidos al amparo de tales documentos, sean o no NAFIN y/o el BID, según sea el caso, una de las partes implicadas en el citado reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal, salvo que dicho reclamo o costo sea producto de la negligencia grave o dolo de NAFIN y el BID, según sea el caso, o de sus representantes autorizados.

m) Suministrar, si NAFIN y/o el BID lo requieren, en caso de que ocurra o sea inminente que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta, en persona y a su costo, en la sede de NAFIN y/o del BID o en el lugar que éstos designen, las explicaciones e información correspondiente y las medidas tomadas para remediar tal situación. Dichas explicaciones y/o informaciones no condicionarán, de manera alguna, los derechos de NAFIN y/o el BID bajo el Contrato de Crédito por Aval, el Contrato de Garantía y el Fideicomiso de Garantía.

n) El Emisor reconoce y acuerda que NAFIN y/o el BID no tendrán derecho a publicar información relativa a demandas, reclamos y procedimientos que por vía judicial, administrativa, arbitral, contenciosa o cualquier otra análoga inicien NAFIN y/o el BID para ejercer o demandar sus derechos conforme al Contrato de Crédito por Aval y/o el Contrato de Garantía, así como al cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito por Aval y/o del Contrato de Garantía, según sea el caso, por parte del Emisor, salvo en los casos en los casos que se los permita la ley.

o) Mantener vigentes todas las licencias, aprobaciones y permisos que sean necesarios para la realización de las actividades comerciales y las operaciones del Emisor que sean indispensables para su operación, incluyendo, pero no limitando, a las emitidas por cualquier autoridad de gobierno que se requieran en virtud de cualquier legislación ambiental y laboral. Asimismo, cumplirá y observará todas las condiciones y limitaciones que figuren en dichas licencias, aprobaciones y permisos, o que hayan sido impuestas por los mismos.

p) El Emisor se obliga a mantener vigente en todo momento la garantía prendaria y el Fideicomiso de Garantía que se otorgarán en favor de NAFIN y del BID, respectivamente, de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Crédito por Aval, en el Contrato de Garantía, en el Fideicomiso de Garantía y en los demás instrumentos que sean necesarios celebrar.

q) Implementar y mantener procedimientos internos y sistemas de control satisfactorios que, de acuerdo a la ley local y de conformidad a los lineamientos internacionales generalmente aceptados, se requieren para facilitar el adecuado conocimiento de sus clientes y operaciones, con el objeto de prevenir que el Emisor pueda ser utilizada como instrumento de terceros para el lavado de dinero, financiamiento de actividades terroristas, fraudes u otras formas de corrupción o actividad ilícita.

r) Salvo autorización previa y por escrito de NAFIN y del BID, el Emisor se abstendrá, durante la vigencia de la Primera Emisión garantizada por NAFIN y el BID de:

1. Garantizar y constituirse como fiador, obligado solidario y/o avalista respecto de deudas de terceros.

2. Celebrar contratos, acuerdos, negocios o transacciones con terceros que no sean en términos transparentes y condiciones de mercado en lo referente a precios, formas de pago, documentación, intereses sobre el monto de las obligaciones pagaderas a plazo, los plazos de entrega de mercaderías, productos o servicios, tasas de descuento u otras semejantes.

3. Constituir, tener o integrar sociedades controladas y/o vinculadas, distintas a las existentes a la fecha de vigencia del Contrato de Crédito por Aval, del Contrato de Garantía y del Fideicomiso de Garantía.

4. Cambiar la naturaleza de sus actividades o modificar sustancialmente sus documentos societarios.

5. Presentar consulta alguna o solicitud de registro, autorización, aclaración o interpretación ante una autoridad de gobierno si por ello pudieran verse afectados los beneficios, exenciones e inmunidades de NAFIN y/o del BID.

6. Permitir o emprender cualquier acción que de cómo resultado o permita que el crédito que en virtud del Contrato de Crédito por Aval, en el caso de NAFIN, y del Contrato de Garantía, en el caso del BID, tenga un rango de privilegio inferior que otras deudas garantizadas contraídas por el Emisor.

7. Pagar honorarios y remuneraciones que contravengan las disposiciones legales vigentes aplicables, y que no sean conforme a las prácticas y montos aceptados en el mercado local para cargos y funciones similares.

8. Realizar pagos prohibidos conforme a las disposiciones legales vigentes o autorizar o permitir que lo realice otra persona que actúe en su nombre.

s) Abstenerse de llevar a cabo cualquier acto que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Crédito por Aval.

t) El Emisor se obliga a incluir en el Título que ampara la Emisión como Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles, la falta de pago de cualquiera de las obligaciones a cargo del Emisor, derivadas o contenidas en cualquiera de las emisiones de certificados bursátiles que estén avaladas por NAFIN.

**5. Forma de Cálculo de los Intereses.**

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses", y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Saldo Insoluto Ajustado, según se describe más adelante, que el Representante Común calculará 2 (dos) días hábiles anteriores al inicio de cada período de 28 (veintiocho) días ("*Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual*"), computado a partir de la fecha de colocación y que regirá durante el siguiente período, para lo cual deberá elegir una tasa que resulte de:

Adicionar 1.80% (uno punto ochenta por ciento), a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días ("*Tasa de Interés de Referencia*"), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de

Interés Bruto Anual, o en su defecto, dentro de los 2 (dos) días hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la o las tasas comunicadas en el día hábil más próximo a dicha fecha.

En caso de que la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) deje de existir, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que publique el Banco de México como tasa sustituta a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE).

Para determinar la tasa de rendimiento de la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del periodo que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36,000}{NDE}$$

En donde:

TC = Tasa capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos en el periodo.
TR = Tasa de Interés de Referencia.
PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia en días.
NDE= Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo.

A la tasa que resulte de lo previsto en los párrafos anteriores se le denominará "Tasa de Interés Bruto Anual" de los Certificados Bursátiles.

Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos de cada periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Iniciado cada periodo de 28 días, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo, que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

I= Interés Bruto del periodo.
VNAi= Valor Nominal o Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación.
TB= Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE= Número de días efectivamente transcurridos de cada periodo

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal de acuerdo al calendario de amortización descrito en la sección "Amortización" del título que ampara la Emisión contra entrega del propio título, o de las constancias o certificados que para tales efectos expida Indeval. En caso de que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación ("*Saldo Insoluto Ajustado*").

$$VNAi = VNAi - 1 - AMPA$$

En donde:
VNAi = Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación.
VNAi-1= Valor Nominal o Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación en el período anterior.
AMPA = Monto de la Amortización Parcial Anticipada.

Para determinar el Saldo Insoluto Ajustado por título en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNAi}{NT}$$

En donde:
VNAi = Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación.
VNAT= Saldo Insoluto Ajustado por Título en Circulación.
NT= Número de Títulos en circulación.

Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

**6. Periodicidad en el Pago de Intereses.**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en cada período de 28 (veintiocho) días, en la fecha señalada conforme al calendario inserto en el Título que ampara la Emisión a través de transferencia electrónica. En caso de que la fecha de pago de intereses sea inhábil, el pago se efectuará al siguiente día hábil durante la vigencia de la Primera Emisión en las oficinas de Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

El pago de los intereses se realizará en 36 (treinta y seis) períodos conformados por 28 (veintiocho) días cada uno en términos de lo previsto en el siguiente calendario:

| Período | Fecha de Pago de Intereses |
|---|---|
| 1 | 16 de Diciembre de 2011 |
| 2 | 13 de Enero de 2012 |
| 3 | 10 de Febrero de 2012 |
| 4 | 9 de Marzo de 2012 |
| 5 | 6 de Abril de 2012 |
| 6 | 4 de Mayo de 2012 |
| 7 | 1 de Junio de 2012 |
| 8 | 29 de Junio de 2012 |
| 9 | 27 de Julio de 2012 |
| 10 | 24 de Agosto de 2012 |
| 11 | 21 de Septiembre de 2012 |
| 12 | 19 de Octubre de 2012 |
| 13 | 16 de Noviembre de 2012 |
| 14 | 14 de Diciembre de 2012 |

| | |
|---|---|
| 15 | 11 de Enero de 2013 |
| 16 | 8 de Febrero de 2013 |
| 17 | 8 de Marzo de 2013 |
| 18 | 5 de Abril de 2013 |
| 19 | 3 de Mayo de 2013 |
| 20 | 31 de Mayo de 2013 |
| 21 | 28 de Junio de 2013 |
| 22 | 26 de Julio de 2013 |
| 23 | 23 de Agosto de 2013 |
| 24 | 20 de Septiembre de 2013 |
| 25 | 18 de Octubre de 2013 |
| 26 | 15 de Noviembre de 2013 |
| 27 | 13 de Diciembre de 2013 |
| 28 | 10 de Enero de 2014 |
| 29 | 7 de Febrero de 2014 |
| 30 | 7 de Marzo de 2014 |
| 31 | 4 de Abril de 2014 |
| 32 | 2 de Mayo de 2014 |
| 33 | 30 de Mayo de 2014 |
| 34 | 27 de Junio de 2014 |
| 35 | 25 de Julio de 2014 |
| 36 | 22 de Agosto de 2014 |

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 16 de diciembre de 2011.

El Representante Común, dará a conocer por escrito al Indeval y al Emisor, a la CNBV a través del STIV 2 y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"), a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET") , o por los medios que todas estas instituciones determinen, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar en moneda nacional y/o el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable para cada período de intereses periodo, según corresponda, así como, el Saldo Insoluto Ajustado por título en circulación en caso de que se realicen amortizaciones parciales.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor, hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval más tardar a las 11 a.m. de ese día.

La falta de pago oportuno de los intereses, dará por vencida anticipadamente la totalidad de la Primera Emisión de los Certificados Bursátiles y por tal motivo se constituirá en mora desde dicho momento, haciendo exigibles las obligaciones de pago a cargo del Emisor.

El Título que ampara la Emisión permanecerá en depósito en Indeval; en cuyas oficinas, se hará el pago del importe de cada período de pago de intereses e igualmente, se amortizarán los Certificados

Bursátiles en las fechas de amortización de principal de acuerdo al procedimiento descrito en la sección "Amortización" del Título que ampara la Emisión.

**7. Amortización del Principal.**

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal de la siguiente manera: (1) 50% del monto de principal de la emisión dividido en 18 (dieciocho) pagos a partir del periodo 18 y hasta el periodo 35, dentro de los cuales 17 pagos serán iguales por un monto de $11,111,111.00 (Once millones ciento once mil ciento once pesos 00/100 M.N.) y uno de $11,111,113.00 (Once millones ciento once mil ciento trece pesos 00/100 M.N.) en el periodo 35; y (2) un último pago de principal equivalente a 50% del principal de la emisión en el mes 36 al vencimiento conforme a la siguiente tabla de amortización:

| Periodo | Fecha | Amortizaciones de Principal ($) | Saldo Insoluto ($) | Amortización por Certificado Bursátil ($) | Saldo Insoluto por Certificado Bursátil ($) |
|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 5-Apr-13 | 11,111,111.00 | 388,888,889.00 | 2.777778 | 97.222222 |
| 19 | 3-May-13 | 11,111,111.00 | 377,777,778.00 | 2.777778 | 94.444445 |
| 20 | 31-May-13 | 11,111,111.00 | 366,666,667.00 | 2.777778 | 91.666667 |
| 21 | 28-Jun-13 | 11,111,111.00 | 355,555,556.00 | 2.777778 | 88.888889 |
| 22 | 26-Jul-13 | 11,111,111.00 | 344,444,445.00 | 2.777778 | 86.111111 |
| 23 | 23-Aug-13 | 11,111,111.00 | 333,333,334.00 | 2.777778 | 83.333334 |
| 24 | 20-Sep-13 | 11,111,111.00 | 322,222,223.00 | 2.777778 | 80.555556 |
| 25 | 18-Oct-13 | 11,111,111.00 | 311,111,112.00 | 2.777778 | 77.777778 |
| 26 | 15-Nov-13 | 11,111,111.00 | 300,000,001.00 | 2.777778 | 75.000000 |
| 27 | 13-Dec-13 | 11,111,111.00 | 288,888,890.00 | 2.777778 | 72.222223 |
| 28 | 10-Jan-14 | 11,111,111.00 | 277,777,779.00 | 2.777778 | 69.444445 |
| 29 | 7-Feb-14 | 11,111,111.00 | 266,666,668.00 | 2.777778 | 66.666667 |
| 30 | 7-Mar-14 | 11,111,111.00 | 255,555,557.00 | 2.777778 | 63.888889 |
| 31 | 4-Apr-14 | 11,111,111.00 | 244,444,446.00 | 2.777778 | 61.111112 |
| 32 | 2-May-14 | 11,111,111.00 | 233,333,335.00 | 2.777778 | 58.333334 |
| 33 | 30-May-14 | 11,111,111.00 | 222,222,224.00 | 2.777778 | 55.555556 |
| 34 | 27-Jun-14 | 11,111,111.00 | 211,111,113.00 | 2.777778 | 52.777778 |
| 35 | 25-Jul-14 | 11,111,113.00 | 200,000,000.00 | 2.777778 | 50.000000 |
| 36 | 22-Aug-14 | 200,000,000.00 | 0.00 | 50.000000 | 0.000000 |

En caso de que la fecha de amortización sea un día inhábil, ésta se realizará el día hábil inmediato siguiente.

## 8. Destino de los Fondos.

Los recursos netos de la presente Emisión de Certificados Bursátiles equivalentes a $392,572,656.01 M.N. (trescientos noventa y dos millones, quinientos setenta y dos mil seiscientos cincuenta y seis pesos 01/100 M.N.) serán utilizados en un 100% para capital de trabajo.

## 9. Plan de Distribución.

La presente emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte como Intermediario Colocador. Con ese carácter ofrecerá los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos.

El plan de distribución del Intermediario Colocador tiene como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas, morales e institucionales mexicanas e internacionales.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como Banca Patrimonial e Inversionistas Extranjeros participantes en el mercado mexicano.

La estrategia de venta que se llevará a cabo para colocar los Certificados Bursátiles será la promoción directa a los inversionistas del mercado de valores a través de presentaciones, entrevistas y llamadas telefónicas para dar a conocer los términos y condiciones de la Emisión y sus cualidades.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, asimismo se utilizó el concepto de primero en tiempo primero en derecho. El mecanismo de asignación de los Certificados Bursátiles se llevó a cabo a través de un proceso de subasta utilizando el Sistema Electrónico de Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V. ("MEI").

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

El aviso de convocatoria pública de la presente emisión se publicará un día antes de la fecha de la subasta. En caso de no haberse determinado aún la tasa de interés, el precio o el monto a colocarse de los Certificados Bursátiles o que alguno de estos datos cambie al momento de la subasta, adicionalmente deberá publicarse en la fecha de emisión de los valores un aviso de colocación con fines informativos que contenga las características definitivas de los instrumentos.

Como parte del plan de distribución y para la recepción de posturas se utilizará la Plataforma de MEI para la realización de la subasta pública para la adquisición de los valores objeto de la presente oferta. El servicio prestado por MEI será contratado por el Emisor con el objeto de ser más transparente y equitativo en el procedimiento de recepción de posturas y dispersión de montos entre los posibles inversionistas. Para efectos de la presente emisión, Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte concentrará las posturas de demanda de los inversionistas potenciales.

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el Emisor, 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). El Intermediario Colocador estima que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Intermediario Colocador no ha firmado, ni pretende firmar, contrato alguno de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

Hasta donde el Emisor y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, ninguna persona en lo individual o en su conjunto, intenta suscribir más del 5% de los Certificados Bursátiles; ni los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Emisor pretenden suscribir Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión; ni tampoco el Emisor o el Intermediario Colocador pretenden colocar total ni parcialmente la emisión entre personas relacionadas (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores); en caso alguno de estos eventos sucediera, participarían en igualdad de condiciones que cualquier otro inversionista.

El proceso de subasta se describe en su totalidad en las bases de subasta adjuntas al presente Suplemento. Se recomienda a los inversionistas interesados en participar en la colocación de los Certificados Bursátiles, revisar las bases generales del proceso de subasta para la adquisición de los Certificados Bursátiles. Entre las características principales del proceso de subasta se encuentran las siguientes:

(a) el acceso al sistema requiere de una clave de acceso la cual el Intermediario Colocador se reserva el derecho de otorgar a los potenciales inversionistas;

(b) el sistema estará disponible de las 07:00 a las 14:00 horas;

(c) la asignación de las posturas se realizará a tasa única determinándose conforme al proceso previsto en las bases de subasta; y

(d) el criterio de asignación será "primeras entradas - primeras asignaciones"; es decir que si existen varias posturas a la tasa de asignación, se asignarán aquellas que ingresaron primero hasta completar el monto total de la colocación.

Se publicará un aviso de colocación con fines informativos, indicando las características de los Certificados Bursátiles.

De conformidad con el artículo 178 de la LMV, el intermediario colocador que ingrese posturas en la subasta, deberá llevar un registro en el que hagan constar las solicitudes u órdenes que reciba para la adquisición de dichos valores a través del proceso de subasta. Dicho control deberá especificar (i) número de folio, (ii) número de contrato del inversionista, (iii) número del promotor, en caso de que la postura no haya sido ingresada directamente por el cliente, (iv) importe, (v) tasa o sobretasa solicitada, (vi) tasa o sobretasa ingresada, (vii) tasa asignada, en su momento, (viii) número de títulos, (ix) monto o importe, (x) nombre del área o persona responsable del intermediario colocador, o en su caso, del participante, que lleve a cabo el registro de las posturas u órdenes para la adquisición de valores a través del proceso de subasta. Lo anterior, con la finalidad de diferenciar entre posturas ingresadas directamente por el público inversionista de aquellas posturas ingresadas por las casas de bolsa participantes, así como aquélla que coordina el proceso de subasta y que, en su caso, también funja como el intermediario colocador de los valores. Cabe mencionar que el contenido antes mencionado también resultará aplicable a las posturas globales, toda vez que dicho control deberá permitir la identificación de los contratos que la integran así como las posturas solicitadas por cada uno de ellos.

En todo momento, la información mencionada en el párrafo anterior, el resultado de la subasta, así como el reporte de las posturas efectivamente asignado, deberán mostrar consistencia con los datos que obren en el registro que lleven los participantes.

La operación de registro de los Certificados Bursátiles, así como la liquidación en la BMV, se realizará el 18 de noviembre de 2011.

## 10. Gastos Relacionados con la Oferta.

El Emisor obtendrá de la Emisión $392,572,656.01 M.N. (trescientos noventa y dos millones, quinientos setenta y dos mil seiscientos cincuenta y seis pesos 01/100 M.N.):

| Gasto | Cantidades en pesos |
|---|---|
| 1. Inscripción en el registro Nacional de Valores | $140,000.00 |
| 2. Costo de inscripción de los Certificados en el listado en la BMV | $52,587.87 |
| 3. Cuota de Estudio y Trámite CNBV | $15,708.00 |
| 4. Cuota de Estudio y Trámite BMV | $16,955.32 |
| 6. Honorarios del Representante Común | $92,000.00 |
| 7. Honorarios de las Calificadoras | $150,000.00 |
| 8. Comisión por Colocación | $6,960,000.00 |
| 9. Pago a SD Indeval | $92.80 |
| **TOTAL** | $7,427,343.99 |

Se informa que no existen gastos por concepto de publicidad, difusión o impresión de los documentos relativos a la presente emisión.
Crédito Real pagará la comisiones correspondientes tanto a Nafin, como al BID, en una sola exhibición, por lo que serán con recursos propios de la Emisora y no con los recursos provenientes de la emisión.

Todos los gastos incluyen el impuesto al valor agregado, exceptuando los relativos a la inscripción en el Registro Nacional de Valores y el pago de estudio y trámite debido a que dichos pagos se encuentran exentos.

## 11. Estructura de Capital Contable después de la Oferta.

La siguiente tabla muestra la estructura del capital contable de Crédito Real considerando la Emisión contemplada en el presente Suplemento:

| Cifras al 30 de septiembre de 2011 (Millones de Pesos) | Antes de la Oferta | Después de la Oferta |
|---|---|---|
| | | |
| **Activo** | | |
| Disponibilidades | 39 | 39 |
| Inversión en valore | 587 | 587 |
| Operaciones con instrumentos financieros derivados | 587 | 587 |
| Cartera de crédito (neto) | 5,206 | 5,606 |
| Otras cuentas por cobrar (neto) | 1,351 | 1,351 |
| Mobiliario y equipo (neto) | 15 | 15 |
| Inversiones permanentes en acciones de asociada | 26 | 26 |
| Otros activos | 151 | 151 |
| | - | - |
| **TOTAL ACTIVO** | **7,962** | **8,362** |

| | | |
|---|---|---|
| **Pasivo** | | |
| Pasivos Bursátiles | | |
| Corto Plazo | 1,313 | 1,313 |
| Mediano Plazo | 3,416 | 3,816 |
| Pasivos Bancarios | | |
| Corto Plazo | 1,022 | 1,022 |
| Mediano Plazo | 672 | 672 |
| Otros Pasivos | 208 | 208 |
| **TOTAL PASIVOS** | **6,631** | **7,031** |
| | | |
| **CAPITAL CONTABLE** | | |
| TOTAL CAPITAL CONTABLE | 1,331 | 1,331 |
| | | |
| **TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE** | **7,962** | **8,362** |

## 12. Funciones del Representante Común.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo sin limitar los artículos del 215 al 218 y demás aplicables. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título que documente los Certificados Bursátiles, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores computada conforme lo dispuesto en dicho Título, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles salvo que se indique otra cosa en el instrumento que documente la Emisión. El Representante Común tendrá, enunciativa más no limitativamente, los siguientes derechos y obligaciones:

a) Suscribir el Título que ampara la Emisión de los Certificados Bursátiles habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales aplicables.

b) Verificar la existencia de las garantías, en su caso.

c) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la Primera Emisión de los Certificados Bursátiles, según fue autorizado por la CNBV.

d) Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de los Certificados Bursátiles y ejecutar sus decisiones.

e) Firmar en nombre de los tenedores y previa aprobación de la asamblea general de tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.

f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los tenedores de los Certificados Bursátiles.

g) Calcular y publicar los cambios en las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en su caso.

h) Calcular y publicar los avisos de pago de rendimientos y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles.

i) Actuar frente a Crédito Real como intermediario respecto de los tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago a estos últimos de los rendimientos y amortización correspondientes.

j) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la emisión.

k) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones

l) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la Ley del Mercado de Valores, la LGTOC, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los tenedores, en los términos del Título que ampara la Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los tenedores.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles sean pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

El Representante Común será el encargado de gestionar la ejecución de las garantías en caso de incumplimiento en el pago de las obligaciones del Emisor, así como de realizar la distribución de dichos recursos entre los tenedores de los Certificados Bursátiles.

## 13. Asamblea General de Tenedores.

La asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles representará al conjunto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión) y sus decisiones legítimamente adoptadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente, posean la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, de acuerdo a su valor nominal, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. Las decisiones se tomarán por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean la mayoría de los Certificados Bursátiles.

a) Las asambleas de los Tenedores se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que ampare la Emisión y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún los ausentes o disidentes.

b) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común (de la Emisión).

c) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión), podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar (debiendo ser dentro del domicilio social del Representante Común) y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la asamblea aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto, posean por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión), y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión).

f) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda u ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, habrá quórum con los Tenedores presentes que, en lo individual o conjuntamente, posean cualesquier número de los Certificados Bursátiles en ella representados (de la Emisión), y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión).

g) Se requerirá que estén presentes en la asamblea, los Tenedores que, en su conjunto o individualmente posean el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión), y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión), en los siguientes casos:

   (i) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

   (ii) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor; o

(iii) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos de los Certificados Bursátiles.

De acuerdo con el apartado 2.08 del Contrato de Garantía cualquier modificación en los términos del presente título deberá contar con la aprobación escrita del BID.

h) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda u ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en el inciso (g) (i) y (ii) anteriores, se requerirá que estén presentes los Tenedores que, individual o conjuntamente, ostenten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión), y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión), salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (g) (iii) anterior, en cuyo caso se requerirá que estén presentes en la asamblea de Tenedores, aquellos que, en lo individual o conjuntamente, posean cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación (de la Emisión),y las decisiones serán aprobadas por lo menos por la mayoría de votos de los Tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles (de la Emisión).

i) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares (de la Emisión), en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.

j) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles aquellos tenedores de Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier otra persona relacionada con el Emisor hayan adquirido en el Mercado.

k) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como Presidente y Secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas así como los títulos, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

l) La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

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

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

Las asambleas generales de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio social del Emisor.

En ningún caso podrán ser representados o votados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquiera de sus Filiales hubiere adquirido en el mercado.

Para efectos del párrafo anterior "Filial" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona que, directa o indirectamente, este en control de, sea controlada, o esté bajo un control mismo de dicha

persona. Para efectos de la presente definición, control de una persona sobre otra significa el poder, directo o indirecto, de la primera para (i) votar sus acciones (u otros valores) para elegir la mayoría de los miembros del consejo de administración (o personas que desempeñen funciones similares) de dicha otra persona, o (ii) dirigir o influir en la administración y en las políticas internas de dicha otra persona, ya sea por su titularidad de acciones que represente por lo menos el 51% de las acciones con derecho a voto, por contrato o por cualquier otra razón.

.

## 14. Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta.

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la Emisión descrita en el presente Suplemento:

| NOMBRE | CARGO | INSTITUCIÓN |
|---|---|---|
| | **AGENTE COLOCADOR** | |
| Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña | Director de Financiamiento Corporativo | Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte |
| | **REPRESENTANTE COMÚN** | |
| Claudia Beatriz Zermeño Inclán | Directora Fiduciaria | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero |
| | **DESPACHO EXTERNO DE ABOGADOS** | |
| Mauricio Castilla Martínez | Socio | Jones Day México, S.C. |
| Iván Pérez Correa | Asociado | Jones Day México, S.C. |
| | **AUDITORES** | |
| Guillermo Roa Luvianos | Socio | Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. |
| Rony García Dorantes | Socio | Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. |

**Intermediario Colocador:**

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte a través de los señores Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña y Gerardo Ayala San Vicente.

**Representante Común:**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, a través de la Lic. Claudia B. Zermeño Inclán.

**Agencia Calificadora:**

Standard & Poor`s, S.A. de C.V.
HR Ratings de México S.A. de C.V.

**Despacho Externo de Abogados:**

Jones Day, S.C., a través del Lic. Mauricio Castilla Martínez y/o el Lic. Iván Pérez Correa.

Anthony McCarthy Moreno, es la persona encargada de relaciones con inversionistas y podrá ser localizada en la Dirección de Relación con Inversionistas de Crédito Real, en sus oficinas ubicadas en Av. Insurgentes Sur 664, 3er Piso Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez, México D.F., C.P. 03100, al teléfono (55) 5340-5200, o a través del correo electrónico amacarthy@creditoreal.com.mx

## 15. Obligaciones de dar, hacer y no hacer del Emisor.

Salvo que los Tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha del presente y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a lo siguiente:

(1) Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado el Emisor en términos de la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones aplicables.

(2) Informar por escrito al Representante Común, sobre cualquier evento que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial su condición financiera.

(3) Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en el presente.

(4) Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y en el listado de valores de la BMV.

(5) Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa las operaciones o la situación financiera del Emisor.

(6) El Emisor deberá implementar y mantener procedimientos internos y sistemas de control satisfactorios que, de acuerdo a la ley local aplicable a Sociedades Financieras de Objeto Múltiple No Reguladas, y de conformidad a los lineamientos internacionales generalmente aceptados, se requieren para facilitar el adecuado conocimiento de sus clientes y operaciones, con el objeto de prevenir que el Emisor pueda ser utilizado como instrumento de terceros para el lavado de dinero, financiamiento de actividades terroristas, fraudes u otras formas de corrupción o actividad ilícita.

(7) Permitir al Representante Común o a las personas que éste designe, que practiquen visitas a las instalaciones, inspecciones, auditorías, así como revisión de libros y registros de la Emisora, ya sea por iniciativa propia o como resultado de la solicitud de cualquier tenedor o grupo de tenedores, sin importar su porcentaje de tenencia. Las personas designadas para realizar dichas visitas, inspecciones y revisiones deberán contar con reconocimiento para ejecutar las mismas. Los costos derivados de dichas visitas, auditorías y revisiones correrán a cargo de los tenedores que así lo soliciten. El número de visitas a las instalaciones, auditorías y revisiones se limitarán, en conjunto, a 3 (tres) en un mismo ejercicio fiscal.

(8) No cambiar su objeto social o de cualquier otra forma modificar el giro preponderante de su empresa, así como modificar sus documentos societarios.

(9) El Emisor no podrá fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión asuma expresamente las obligaciones del Emisor (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles), (ii) el Emisor indemnice a los Tenedores de los Certificados Bursátiles por cualquier impuesto o carga gubernamental ocasionada por la operación, y (iii) se entregue al Representante Común una opinión legal en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

(10) El Emisor no podrá incrementar sus pasivos bancarios y/o bursátiles actuales por arriba del equivalente a 10 (diez) veces del total de su pasivo contable al momento de la presente Emisión.

(11) El Emisor no podrá repartir dividendos ni reducir el capital social durante la vigencia de la Emisión sin contar por escrito con la autorización previa de NAFIN.

(12) El Emisor se abstendrán, durante la vigencia de la Emisión de: *i)* garantizar y constituirse como *fiador, obligado solidario y/o avalista* respecto de deudas de terceros, ii) celebrar contratos, acuerdos, negocios o transacciones con terceros que no sean en términos transparentes y condiciones de mercado en lo referente a precios, formas de pago, documentación, intereses sobre el monto de las obligaciones pagaderas a plazo, los plazos de entrega de mercaderías, productos o servicios, tasas de descuento u otras semejantes.

(13) El Emisor no permitirá o emprenderá cualquier acción que de cómo resultado o permita que la Emisión tenga un rango de privilegio inferior (incluyendo la Garantía) que otras deudas garantizadas contraídas por el Emisor.

(14) El Emisor se abstendrá de contratar operaciones con instrumentos financieros derivados, salvo aquéllas de estricta cobertura de conformidad con las Normas de Información Financiera aplicables que reconozca y emita el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. o que sean reconocidas por la CNBV.

En caso de que el Emisor incumpla con cualquiera de las obligaciones de dar, hacer y no hacer contenidas en los numerales anteriores, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los Certificados Bursátiles (de acuerdo al valor nominal) en circulación en ese momento entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma del principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

## III. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Emisor contenida en el presente Suplemento, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Crédito Real, S.A.P.I. de C.V.,**
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada**

Lic. Lorena Cárdenas Costas
Director de Finanzas

Ing. Ángel F. Romanos Berrondo
Director General

Lic. Luis Calixto López Lozano
Director Jurídico

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento 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 materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Gerardo Ayala San Vicente
Director Jurídico

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

Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña
Director de Financiamiento Corporativo

Hoja de firmas del Suplemento de la primera emisión de certificados bursátiles de Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de aval o garante de la emisión, preparó la información relativa al aval o garante contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación económica y financiera.

Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo

Víctor Gabriel Martín del Campo Cervera

Hoja de firmas del Suplemento de la primera emisión de certificados bursátiles de Crédito Real, S.A.B. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

"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, manifiesto que no tengo conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Jones Day México, S.C.

Lic. Mauricio Castilla Martínez
Socio

Hoja de firmas del Suplemento de la primera emisión de certificados bursátiles de Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su caracter de aval o garante de la emisión, preparó la información relativa al aval o garante contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación económica y financiera.

Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo

Banco Interamericano de Desarrollo

Hans Schulz
Gerente General, Departamento de Financiamiento Estructurado y Corporativo

Hoja de firmas del Suplemento de la primera emisión de certificados bursátiles de Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada

**District of Columbia: SS**
**Subscribed and Sworn to before me,**
**this** 14 **day of** Nov, 2011

**Jonathan P Mann, Notary Public, D.C.**
**My commission expires** October 14, 2015

JONATHAN P. MANN
NOTARY
PUBLIC
DISTRICT OF COLUMBIA

## VI. ANEXOS ("LOS ANEXOS FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL SUPLEMENTO DEL PROSPECTO DE COLOCACIÓN")

**Anexo 1. Título que ampara la presente Emisión.**

**TÍTULO ÚNICO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR:**

**CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**

**Clave de Pizarra CREAL 11**

IMPORTE DE LA EMISIÓN

$400,000,000.00 (CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) REPRESENTADA POR 4,000,000 (CUATRO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES AL PORTADOR CON VALOR NOMINAL DE $100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO

El presente título al portador (el "Título de la Emisión") lo emite CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA ("Crédito Real" o el "Emisor" o la "Compañía" indistintamente), al amparo de un Programa con el carácter de Revolvente de Certificados Bursátiles de largo plazo (en adelante, los "Certificados Bursátiles"), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") mediante oficio 153/31689/2011 de fecha 15 de noviembre de 2011. Los Certificados Bursátiles de la presente emisión se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2331-4.15-2011-004-01, inscripción notificada mediante oficio de fecha 15 de noviembre de 2011 y corresponden a la primera emisión de largo plazo bajo dicho Programa (la "Primera Emisión") en los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores. El presente Título de la Emisión ampara 4,000,000 (cuatro millones) de Certificados Bursátiles.

El objeto social de Crédito Real es:

1. Principalmente, la realización habitual y profesional de operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero, bajo el carácter de acreditante, arrendador y factorante. Para tal efecto, la sociedad, de manera enunciativa más no limitativa, podrá: a) celebrar cualquier clase de contratos de préstamo, crédito o financiamiento, especialmente el otorgamiento de crédito al consumo mediante el financiamiento directo a los consumidores o, el otorgamiento de crédito directo en esquemas grupales a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en el extranjero o, el financiamiento a individuos que laboran en empresas o entidades gubernamentales con las que se tienen o se celebren convenios de descuento por nómina para el pago de créditos otorgados para la compra de bienes y servicios, a través de una red propia de distribución en la República Mexicana o en el extranjero; b) celebrar contratos de arrendamiento financiero, para lo

cual podrá: (i) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles para darlos en arrendamiento financiero; y (ii) adquirir cualquier clase de bienes muebles e inmuebles de los futuros arrendatarios, con el compromiso de darlos a éstos en arrendamiento financiero; c) celebrar contratos de factoraje financiero para el otorgamiento de crédito al consumo mediante el establecimiento de programas de financiamiento a través de proveedores de todo tipo de bienes y de servicios; d) celebrar contratos de promesa de factoraje financiero; e) celebrar contratos con deudores de derechos de crédito, constituidos a favor de sus proveedores de bienes o servicios, comprometiéndose la sociedad, a adquirir dichos derechos de crédito, para el caso de aceptación de los propios proveedores; f) prestar servicios de administración y cobranza de derechos de crédito; g) desempeñar el cargo de fiduciario en los fideicomisos de garantía que se constituyan para garantizar a su favor, las obligaciones derivadas de las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero; y, h) enajenar, transmitir, afectar, gravar, descontar, endosar, comerciar o negociar los contratos, títulos de crédito o los derechos de crédito que se causen a su favor por las operaciones de crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero.

2. Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles o mandatos.

3. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, comerciar o negociar acciones y partes sociales de y en cualquier tipo de personas morales.

4. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes inmuebles para el establecimiento de sus oficinas, sucursales o agencias.

5. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes muebles para la ejecución de sus operaciones.

6. Adquirir, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar, subarrendar, concesionar, franquiciar o negociar derechos reales o personales.

7. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, reportar o negociar valores, activos e instrumentos que se oferten en cualquier mercado bursátil y de derivados.

8. Adquirir, utilizar, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar, concesionar, franquiciar, licenciar o sublicenciar cualquier derecho de propiedad industrial e intelectual.

9. Adquirir, comerciar, endosar, reportar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar o invertir en instrumentos de captación y deuda.

10. Celebrar contratos de fideicomiso, seguro, fianza y garantía.

11. Celebrar contratos u operaciones de diversa clase con entidades financieras, así como con cualquier persona física o moral.

12. Constituirse como obligado solidario, aval, fiador y garante respecto de obligaciones a cargo de sus accionistas, filiales, sociedades en las que la Sociedad tenga un interés o participación o con la que tenga una relación de negocios.

13. Contratar al personal que preste a su favor los respectivos servicios.

14. Estudiar, diseñar y desarrollar toda clase de aplicaciones, programas, sistemas, servicios, productos y procedimientos relativos o relacionados con las actividades que constituyen su objeto social, así como su implementación, comercialización, utilización, concesión, enajenación, prestación, transmisión, negociación, licenciamiento o sublicenciamiento.

15. Emitir, colocar y ofertar públicamente valores, en serie o en masa, en cualquier mercado bursatil.

16. Emitir, colocar y ofertar, en forma privada, obligaciones, certificados, valores y títulos de crédito, en serie o en masa.

17. Obtener concesiones, permisos, autorizaciones o licencias, así como celebrar cualquier clase de contratos o convenios con autoridades, dependencias, organismos y entidades públicas.

18. Obtener toda clase de préstamos, créditos o financiamientos.

19. Otorgar, suscribir, endosar, transmitir, avalar, afectar, gravar, reportar, comerciar, descontar o negociar títulos de crédito.

20. En general, realizar todos los actos o celebrar toda clase de contratos o convenios que directa o indirectamente, se relacionen con su objeto social.

El presente Título de la Emisión será cubierto incondicionalmente por Crédito Real de acuerdo al procedimiento descrito en el mismo en la sección "Amortización" en las oficinas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

("Indeval"), ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F.

El presente Título de la Emisión se emite para su depósito en administración en Indeval, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las Instituciones para el Depósito de Valores, aplicables a los Certificados Bursátiles y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las Instituciones para el Depósito de Valores, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida para las Instituciones para el Depósito de Valores en la Ley del Mercado de Valores.

En términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, Crédito Real estipula que el presente Título de la Emisión no lleve cupones adheridos al mismo, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales a que haya lugar, las constancias que al efecto expida Indeval.

## I. DE LOS INTERESES:

## FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES:

De conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses" del presente Título de la Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Saldo Insoluto Ajustado, según se describe más adelante, que el Representante Común calculará 2 (dos) días hábiles anteriores al inicio de cada período de hasta 28 (veintiocho) días ("Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la fecha de colocación y que regirá durante el siguiente período, para lo cual deberá elegir una tasa que resulte de:

Adicionar 1.80% (uno punto ochenta por ciento), a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE"), a plazo de hasta 29 ( veintinueve) días ("Tasa de Interés de Referencia"), capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual, o en su defecto, dentro de los 2 (dos) días hábiles anteriores, en cuyo caso deberá tomarse la o las tasas comunicadas en el día hábil más próximo a dicha fecha.

En caso de que la TIIE deje de existir, el Representante Común utilizará como tasa *sustituta para determinar la tasa de Interés Bruto Anual* (según dicho término se define más adelante) de los Certificados Bursátiles, aquella que de a conocer el Banco de México como tasa sustituta a la TIIE.

Para determinar la tasa de rendimiento de la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del período que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{36000}{PL}} - 1 \right] \times \frac{36{,}000}{NDE}$$

En donde: TC = Tasa capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos en el periodo.
TR = Tasa de Interés de Referencia.
PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia en días.
NDE= Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

A la tasa que resulte de lo previsto en los párrafos anteriores se le denominará "Tasa de Interés Bruto Anual" de los Certificados Bursátiles.

Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos de cada período. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Iniciado cada período de 28 días, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada período, que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde: I= Interés Bruto del período.
VNAi= Valor Nominal o Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación.
TB= Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE= Número de días efectivamente transcurridos de cada período.

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal de acuerdo al calendario de amortización descrito en la sección "Amortización" del presente Título de la Emisión contra entrega del propio título, o de las constancias o certificados que para tales efectos expida Indeval. En caso de que el Emisor realice una o varias amortizaciones parciales anticipadas el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para ajustar el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación ("Saldo Insoluto Ajustado").

$$VNA\,i = VNA\,i - 1 - AMPA$$

En donde: VNAi = Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación.

VNAi-1= Valor nominal o Saldo insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación en el período anterior.

AMPA = Monto de la Amortización Parcial Anticipada.

Para determinar el Saldo Insoluto Ajustado por título en circulación, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VNAT = \frac{VNA\,i}{NT}$$

En donde: VNAT= Saldo Insoluto Ajustado por Título en Circulación.

VNAi = Saldo Insoluto Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación.

NT= Número de Títulos en circulación.

Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

**PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en cada período de 28 (veintiocho) días, en la fecha señalada conforme al calendario inserto en el presente Título de la Emisión a través de transferencia electrónica. En caso de que la fecha de pago de intereses sea inhábil, el pago se efectuará al siguiente día hábil durante la vigencia de la Primera Emisión en las oficinas de Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

El pago de los intereses se realizará en 36 (treinta y seis) períodos conformados por 28 (veintiocho) días cada uno en términos de lo previsto en el siguiente calendario:

| Periodo | Fecha de Pago de Intereses |
|---|---|
| 1 | *16 de Diciembre de 2011* |
| 2 | 13 de Enero de 2012 |
| 3 | 10 de Febrero de 2012 |
| 4 | 9 de Marzo de 2012 |
| 5 | 6 de Abril de 2012 |
| 6 | 4 de Mayo de 2012 |
| 7 | 1 de Junio de 2012 |
| 8 | 29 de Junio de 2012 |
| 9 | 27 de Julio de 2012 |
| 10 | 24 de Agosto de 2012 |
| 11 | 21 de Septiembre de 2012 |
| 12 | 19 de Octubre de 2012 |
| 13 | 16 de Noviembre de 2012 |
| 14 | 14 de Diciembre de 2012 |
| 15 | 11 de Enero de 2013 |
| 16 | 8 de Febrero de 2013 |
| 17 | 8 de Marzo de 2013 |
| 18 | 5 de Abril de 2013 |
| 19 | 3 de Mayo de 2013 |
| 20 | 31 de Mayo de 2013 |
| 21 | 28 de Junio de 2013 |
| 22 | 26 de Julio de 2013 |
| 23 | 23 de Agosto de 2013 |
| 24 | 20 de Septiembre de 2013 |
| 25 | 18 de Octubre de 2013 |
| 26 | 15 de Noviembre de 2013 |
| 27 | 13 de Diciembre de 2013 |
| 28 | 10 de Enero de 2014 |
| 29 | 7 de Febrero de 2014 |
| 30 | 7 de Marzo de 2014 |
| 31 | 4 de Abril de 2014 |
| 32 | 2 de Mayo de 2014 |
| 33 | 30 de Mayo de 2014 |
| 34 | 27 de Junio de 2014 |
| 35 | 25 de Julio de 2014 |
| 36 | 22 de Agosto de 2014 |

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 16 de diciembre de 2011.

El Representante Común, dará a conocer por escrito al Indeval y al Emisor, a la CNBV a través del STIV 2 y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"), a través de el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("EMISNET") , o por los medios que todas estas instituciones determinen, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar en moneda nacional y/o el cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable para cada período de intereses periodo, según corresponda, así como, el Saldo Insoluto Ajustado por título en circulación en caso de que se realicen amortizaciones parciales.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que el Emisor, hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval más tardar a las 11 a.m. de ese día.

La falta de pago oportuno de los intereses, dará por vencida anticipadamente la totalidad de la Primera Emisión de los Certificados Bursátiles y por tal motivo se constituirá en mora desde dicho momento, haciendo exigibles las obligaciones de pago a cargo del Emisor.

El presente Título de la Emisión permanecerá en depósito en Indeval; en cuyas oficinas, se hará el pago del importe de cada período de pago de intereses e igualmente, se amortizarán los Certificados Bursátiles en las fechas de amortización de principal de acuerdo al procedimiento descrito en la sección "Amortización" del presente Título de la Emisión.

**TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE PARA EL PRIMER PERIODO DE INTERESES:**

6.61 % (seis punto sesenta y uno por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

**AMORTIZACIÓN:**

Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal de la siguiente manera: (1) 50% del monto de principal de la emisión dividido en 18 (dieciocho) pagos a partir del periodo 18 y hasta el periodo 35, dentro de los cuales 17 pagos serán iguales por un monto de $11,111,111.00 (Once millones ciento once mil ciento once pesos 00/100 M.N.) y uno de $11,111,113.00 (Once millones ciento once mil ciento trece pesos 00/100 M.N.) en el periodo 35; y (2) un último pago de principal

equivalente a 50% del principal de la emisión en el mes 36 al vencimiento conforme a la siguiente tabla de amortizacion:

| Periodo | Fecha | Amortizaciones de Principal ($) | Saldo Insoluto ($) | Amortización por Certificado Bursátil ($) | Saldo Insoluto por Certificado Bursátil ($) |
|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 5 de Abril de 2013 | 11,111,111.00 | 388,888,889.00 | 2.777778 | 97.222222 |
| 19 | 3 de Mayo de 2013 | 11,111,111.00 | 377,777,778.00 | 2.777778 | 94.444445 |
| 20 | 31 de Mayo de 2013 | 11,111,111.00 | 366,666,667.00 | 2.777778 | 91.666667 |
| 21 | 28 de Junio de 2013 | 11,111,111.00 | 355,555,556.00 | 2.777778 | 88.888889 |
| 22 | 26 de Julio de 2013 | 11,111,111.00 | 344,444,445.00 | 2.777778 | 86.111111 |
| 23 | 23 de Agosto de 2013 | 11,111,111.00 | 333,333,334.00 | 2.777778 | 83.333334 |
| 24 | 20 de Septiembre de 2013 | 11,111,111.00 | 322,222,223.00 | 2.777778 | 80.555556 |
| 25 | 18 de Octubre de 2013 | 11,111,111.00 | 311,111,112.00 | 2.777778 | 77.777778 |
| 26 | 15 de Noviembre de 2013 | 11,111,111.00 | 300,000,001.00 | 2.777778 | 75.000000 |
| 27 | 13 de Diciembre de 2013 | 11,111,111.00 | 288,888,890.00 | 2.777778 | 72.222223 |
| 28 | 10 de Enero de 2014 | 11,111,111.00 | 277,777,779.00 | 2.777778 | 69.444445 |
| 29 | 7 de Febrero de 2014 | 11,111,111.00 | 266,666,668.00 | 2.777778 | 66.666667 |
| 30 | 7 de Marzo de 2014 | 11,111,111.00 | 255,555,557.00 | 2.777778 | 63.888889 |
| 31 | 4 de Abril de 2014 | 11,111,111.00 | 244,444,446.00 | 2.777778 | 61.111112 |
| 32 | 2 de Mayo de 2014 | 11,111,111.00 | 233,333,335.00 | 2.777778 | 58.333333 |
| 33 | 30 de Mayo de 2014 | 11,111,111.00 | 222,222,224.00 | 2.777778 | 55.555556 |
| 34 | 27 de Junio de 2014 | 11,111,111.00 | 211,111,113.00 | 2.777778 | 52.777778 |
| 35 | 25 de Julio de 2014 | 11,111,113.00 | 200,000,000.00 | 2.777778 | 50.000000 |
| 36 | 22 de Agosto de 2014 | 200,000,000.00 | 0.00 | 50.000000 | 0.000000 |

En caso de que la fecha de amortización de principal sea un día inhábil, ésta se realizará el día hábil inmediato siguiente.

**INTERESES MORATORIOS:**

Se causarán intereses moratorios sobre su valor nominal, o en su caso, sobre el Saldo Insoluto Ajustado, de los Certificados Bursátiles igual a la tasa que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual que se establezca para los Certificados Bursátiles en el presente Título de la Emisión mientras dure el incumplimiento, los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha de incumplimiento correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado

íntegramente cubierta. La suma que se adeude *por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda* que la suma principal.

**LUGAR Y FORMA DE PAGO DEL PRINCIPAL E INTERESES:**

El principal y los intereses se pagarán mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., contra la entrega del presente Título de la Emisión, o contra las constancias que para tales efectos expida el Indeval, mediante transferencia electrónica. El Emisor entregará al Representante Común, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos a más tardar a las 11:00 horas el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora los pagos se realizarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Torre Magenta, Reforma N° 284, P-14, 06600 Col. Juarez, D.F.

## II. DEPOSITARIO:

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

## III. POSIBLES ADQUIRENTES:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

## IV. RÉGIMEN FISCAL:

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 58 y 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Primera Emisión.

## V. GARANTÍA POR AVAL DE NAFIN:

La Primera Emisión de Certificados Bursátiles estará garantizada parcialmente por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo ("NAFIN"), quien se obligará ante los tenedores de los Certificados

Bursátiles de la Primera Emisión con la misma prelación al pago de principal a amortizar por un monto total máximo equivalente al 30% de la suma principal de la Primera Emisión, conforme al contrato de apertura de crédito por aval celebrado entre NAFIN y el Emisor el 17 de noviembre de 2011 ("Contrato de Crédito por Aval").

Lo anterior en el entendido de que la suma de los montos a ser pagados por NAFIN como aval de la Primera Emisión no podrán exceder los $120, 000,000.00 (Ciento Veinte Millones de Pesos 00/100 M.N.); siendo que, sin embargo, dicha cantidad cubre principal relacionado con la Primera Emisión y no incluye el pago de intereses ordinarios ni intereses moratorios conforme a los Certificados Bursátiles.

**Mecánica de pago a los Tenedores por Nafin:**

La obligación de pago que asume NAFIN como avalista de los Certificados Bursátiles (la "Obligación NAFIN") será cumplida, en caso de que el Emisor no cuente con recursos o éstos no sean suficientes para cumplir con su obligación de pago a los tenedores de los Certificados Bursátiles y el Emisor no pague en su vencimiento cualquier suma de principal, de acuerdo a lo siguiente:

a) A más tardar 11 (once) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de vencimiento de cualquier Obligación NAFIN conforme al presente Título de la Emisión, el Emisor se obliga a entregar a NAFIN, con copia para el Representante Común, en términos del formato de aviso (en lo sucesivo, el "Requerimiento de la Acreditada a NAFIN") que se adjunta al Contrato de Crédito por Aval, en el cual deberá hacer mención de:

1. La cantidad que el Emisor efectivamente pagará a los tenedores de los Certificados Bursátiles, así como el porcentaje que representa dicha cantidad de la obligación de pago de la Emisión próxima a vencer;

2. El monto de la Obligación NAFIN que, en su caso, NAFIN deberá pagar como avalista de los Certificados Bursátiles, y que no podrá exceder el Monto Avalado de la Emisión (según dicho término se define más adelante); y

3. Las instrucciones necesarias a efecto de que NAFIN, lleve a cabo el pago correspondiente a los tenedores de los Certificados Bursátiles a través del Representante Común (en tanto éste ejerza las atribuciones que le concede el artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito) conforme a las instrucciones que se incluirán en el Requerimiento de la Acreditada a NAFIN, precisamente en la fecha de vencimiento que corresponda.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso a) anterior, el Representante Común podrá exigir directamente a NAFIN el pago, en su calidad de avalista de los Certificados Bursátiles, hasta por el Monto Avalado de la Emisión, para lo cual el Representante Común deberá notificar a NAFIN, al día hábil siguiente a la fecha de vencimiento de cualquier obligación de pago de la Primera Emisión conforme al presente Título de la Emisión, con copia al Emisor, mediante escrito dirigido a NAFIN en términos del formato que se adjunta al Contrato de Crédito por Aval (el "Requerimiento del Representante Común a NAFIN"), en el cual se deberá hacer mención de:

1. El monto de la obligación de pago de la Primera Emisión que, en su caso, NAFIN deba pagar como avalista de los Certificados Bursátiles, en el entendido que los montos a pagar de la Emisión sólo cubrirán hasta el Monto Avalado de la Emisión; y

2. Las instrucciones necesarias a efecto de que NAFIN lleve a cabo el pago correspondiente a los tenedores de los Certificados Bursátiles a través de Representante Común dentro de los 10 (diez) día hábiles siguientes al Requerimiento del Representante Común a NAFIN (en tanto este ejerza las atribuciones que le concede el artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito) del monto de la cantidad a pagar, en el entendido, sin embargo, que dicho monto sólo cubrirá hasta el 30% del saldo principal insoluto no cubierto por el Emisor (el "Monto Avalado de la Emisión").

El Requerimiento de la Acreditada a NAFIN y, en su caso, el Requerimiento del Representante Común a NAFIN deberán ser entregados a NAFIN en forma simultánea a la entrega al BID del Certificado de Liquidez y del Certificado de Solicitud de Pago, respectivamente, según sea el caso.

Deberá entregarse en el domicilio de NAFIN, antes de las 12:00 horas tiempo del centro de México, en el entendido de que si el Requerimiento de la Acreditada a NAFIN o, en su caso, el Requerimiento del Representante Común a NAFIN es recibido por NAFIN después de las 12:00 horas tiempo del centro de México, se considerará como recibido el día hábil inmediato siguiente, en el entendido además que la fecha y hora de recepción de cualquiera de las referidas notificaciones se comprobará únicamente mediante el sello o acuse de recibido.

c) No obstante cualquier estipulación en contrario en el Contrato de Crédito por Aval, la obligación de NAFIN de pagar cualquier cantidad que se haya obligado a pagar conforme al aval será incondicional ante los tenedores, será exigible y no será afectada en forma alguna por el incumplimiento de cualquier obligación del Emisor o del Representante Común, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, la obligación de entregar el Requerimiento de la

Acreditada a NAFIN, o en su caso el Requerimiento del Representante Común a NAFIN.

No obstante lo dispuesto en el Contrato de Crédito por Aval, el Emisor se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo a NAFIN en el supuesto que NAFIN, sin haber recibido el Requerimiento de la Acreditada a NAFIN, o en su caso el Requerimiento del Representante Común a NAFIN, asuma y efectivamente pague cualquier obligación de pago en su carácter de avalista de los Certificados Bursátiles y como consecuencia se le ocasione un detrimento patrimonial, fuera de lo contemplado en el Contrato de Crédito por Aval.

d) En caso de que se presente una Causa de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles (conforme se define este término en el presente Título de la Emisión y en el Contrato de Crédito por Aval), NAFIN pagará las cantidades correspondientes a su obligación de pago, conforme al Monto Avalado de la Emisión. En caso de que ocurra una Causa de Vencimiento, NAFIN constituirá una provisión de fondos en beneficio de los Tenedores de los Certificados Bursátiles para asegurar el pago del Monto Avalado de la Emisión, cuyo monto estará a disposición de los Tenedores.

## VI. GARANTÍA PARCIAL DE CRÉDITO DEL BID

En adición al Contrato de Crédito por Aval descrito anteriormente, la Primera Emisión de Certificados Bursátiles estará garantizada parcialmente por el Banco Interamericano de Desarrollo ("BID"), quien se obligará ante los tenedores de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión conforme al contrato de garantía parcial (*Partial Credit Enhancement Agreement*) celebrado entre el BID, el Representante Común y el Emisor el 17 de noviembre de 2011 ("Contrato de Garantía").

### a. Definiciones

"Certificado de Liquidez" significa un certificado entregado por el Emisor al BID, con copia al Representante Común, en el que certifique que el Emisor no cuenta con recursos suficientes para hacer cualquier Pago Calendarizado de Principal en la Fecha de Pago correspondiente y donde especifique el Monto de Déficit Disponible.

"Certificado de Solicitud de Pago" significa una solicitud de pago emitida por el Representante Común conforme al Anexo A del Contrato de Garantía, en su caso, al Formato e Certificado de Demanda.

"Contrato de Reembolso" significa el Partial Credit [illegible] *Reimbursement Agreement de fecha 17 de noviembre de 2011*, celebrado entre el BID, el Emisor y el Representante Común.

"Cuenta de Pagos de Garantías" significa la cuenta constituida en México especificada por el Representante Común, notificada por él mismo o en su caso por el Emisor, en la cual el BID realizará cualquier pago conforme al Contrato de Garantía.

"Día Hábil Mixto" significa cualquier día en el que los bancos estén abiertos para llevar a cabo operaciones en la Ciudad de México y en la ciudad de Nueva York.

"Evento de Aceleración Indirecta" significa el derecho del BID y NAFIN de acordar conjuntamente, la aceleración anticipada del Contrato de Garantía y del Contrato de Crédito por Aval, en caso de que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Crédito por Aval) o que el BID o NAFIN tengan evidencia o razón para creer que cualquiera de dichos eventos ha ocurrido; en el entendido que el Evento de Aceleración Indirecta no implica el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles. Ver Sección IX (*Monto Máximo de Garantía y Monto Avalado de la Emisión*) del presente Título.

"Evento de Pago Garantizado" significa (i) que el Emisor entregue un Certificado de Liquidez, a más tardar 11 (once) Días Hábiles Mixtos antes de cualquier fecha de pago; (ii) que el Representante Común entregue un Certificado de Solicitud de Pago porque el Emisor no ha pagado cualquier Pago Calendarizado de Principal en una fecha de pago; (iii) que el Representante Común entregue un Certificado de Solicitud de Pago porque que el monto total principal de los Certificados Bursátiles haya sido declarado como inmediatamente debido y pagadero y cualquier parte de dicho monto permanezca insoluto, o (iv) que ocurra un Evento de Aceleración Indirecta.

"Evento de Terminación" significa, cualquiera de los siguientes: (i) que cualquier modificación, renuncia o consentimiento, conforme a este Título de la Emisión o del Contrato de Garantía se convenga o implemente por cualquier parte de los mismos, en cada caso, sin el consentimiento previo y por escrito del BID; o (ii) que ocurra la Fecha de Terminación.

"Fecha de Terminación" significa lo que ocurra primero entre (i) la fecha en que todos los pagos calendarizados de principal respecto de los Certificados Bursátiles hayan sido pagados en su totalidad, (ii) la fecha en la que el total de los Pagos Garantizados iguale el Monto Máximo de Garantía del BID, (iii) la fecha en la que el Contrato de Garantía se termine o cancele conforme a la Sección 2.08 del Contrato de Garantía (iv) la fecha en la que el Certificado Bursátil termine, y (v) la Fecha de Vencimiento; siempre que no exista cantidad pendiente de pago a dicha fecha

conforme a los Certificados Bursátiles, o que de existir, el BID no haya recibido un *Certificado de Solicitud de Pago* por parte del Representante Común dentro de los 10 (diez) días hábiles Mixtos siguientes a la Fecha de Vencimiento.

"Fecha de Vencimiento" significa 22 de agosto de 2014, la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles

"Fideicomiso de Garantía" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión No. F/1326, de fecha 14 de noviembre de 2011, celebrado entre el Emisor, como fideicomitente, quien designó de manera irrevocable al BID, como fideicomisario en primer lugar y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario, cuyo fin principal es garantizar las obligaciones a cargo del Emisor conforme al Contrato de Reembolso.

"Monto de Déficit Disponible" significa el monto de déficit disponible certificado en el Certificado de Liquidez que es necesario para que el Emisor haga un Pago Calendarizado de Principal en una Fecha de Pago.

"Monto Disponible de Garantía" significa, para cualquier fecha de determinación, una cantidad denominada en Pesos igual a (i) el Monto Máximo de Garantía del BID a dicha fecha de determinación, menos (ii) el total de todos los Pagos Garantizados hechos conforme al Contrato de Garantía a dicha fecha de determinación.

"Monto Máximo de Garantía del BID" significa, para cualquier fecha de determinación, un monto igual a lo menor entre: (i) MXP$120,000,000; o (ii) el 30% del saldo de principal insoluto de los Certificados Bursátiles en la fecha de determinación; en el entendido que el Monto Máximo de Garantía del BID no excederá del 25% del total de los activos del Emisor, incluyendo cuentas por cobrar contribuidas por el Emisor al Fideicomiso de Garantía, medidas a valor en libros, conforme a los estados financieros trimestrales o anuales del Emisor mas recientemente entregados al BID por el Emisor antes de la emisión de los Certificados Bursátiles.

"Pago Garantizado" significa una cantidad denominada en Pesos igual a (i) cualquier pago hecho por el BID en la Cuenta de Pagos de Garantías derivado de la ocurrencia de cualquier Evento de Pago Garantizado , o (ii) cualquier otro pago hecho por el BID o a su nombre respecto del Contrato de Garantía.

"Pagos Calendarizados de Principal" significa, para cualquier Fecha de Pago, el monto de principal adeudado conforme a los Certificados Bursátiles en dicha Fecha de Pago.

b. **Objeto de la Garantía del BID.**

El BID otorgó una garantía parcial de crédito, hasta por el Monto Disponible de Garantía en favor del Representante Común para beneficio de los tenedores, y hasta la Fecha de Terminación. El compromiso del BID de hacer Pagos Garantizados (hasta por el Monto Disponible de Garantía) conforme al Contrato de Garantía es irrevocable e incondicional.

c. **Destino de la Garantía del BID.**

Los Pagos Garantizados se harán ante cualquier Evento de Pago Garantizado y dichos Pagos Garantizados no cubrirán ninguna otra cantidad, incluyendo cualesquier cantidades, indemnizaciones, intereses o intereses moratorios (en su caso) pagaderos conforme al presente Título de la Emisión, honorarios, gastos, costos u otros montos pagaderos conforme a los documentos de la Primera Emisión o el Contrato de Crédito por Aval.

d. **Pagos Garantizados.**

Siempre que (i) no exista y continúe un Evento de Terminación, (ii) haya ocurrido un Evento de Pago Garantizado, (iii) el Evento de Pago Garantizado esté causado por la entrega por parte el Representante Común de un Certificado de Solicitud de Pago o por la entrega por parte del Emisor de un Certificado de Liquidez, (iv) el BID haya recibido evidencia por parte del Representante Común o del Emisor, según sea el caso, que demuestre que NAFIN ha recibido una solicitud simultánea por un monto proporcional, entonces, el BID deberá, hacer los Pagos Garantizados (hasta por el Monto Disponible de Garantía), mediante depósito en la Cuenta de Pagos de Garantías.

e. **Entrega de un Certificado de Liquidez.**

Si el Evento de Pago Garantizado está causado por la entrega por parte del Emisor al BID de un Certificado de Liquidez, en el que el Emisor certifique que no existen recursos suficientes para pagar los Pagos Calendarizados de Principal en la Fecha de Pago de Principal e incluya el Monto de Déficit Disponible, entonces el BID deberá, al recibir el Certificado de Liquidez, depositar el Monto de Déficit Disponible (hasta por el Monto Disponible de Garantía), en o antes del 10º (décimo) Día Hábil Mixto siguiente a la fecha en que el BID haya recibido el Certificado de Liquidez.

El Certificado de Liquidez deberá ser entregado, a más tardar, 11 (once) Días Hábiles Mixtos inmediatos anteriores a la fecha de vencimiento de cualquier Pago Calendarizado de Principal, conforme al modelo que se adjunta como Anexo B al Contrato de Garantía.

f. **Entrega de un Certificado de Solicitud de Pago.**

Si el Evento de Pago Garantizado está causado por (i) la falta de pago por el Emisor de cualquier Pago Calendarizado de Principal en la fecha de pago de principal o (ii) que el monto total principal de los Certificados Bursátiles haya sido declarado como inmediatamente debido y pagadero y cualquier parte o la totalidad de dicho monto permanece insoluto, entonces, el Representante Común podrá presentar un Certificado de Solicitud de Pago al BID, conforme al modelo que se adjunta como Anexo A al Contrato de Garantía, informándole al BID de dicho Evento de Pago Garantizado y estableciendo el monto para el Pago Garantizado requerido, y el BID deberá, al momento de recibir el Certificado de Solicitud de Pago, depositar el Pago Garantizado requerido (hasta por el Monto Disponible de Garantía) en la Cuenta de Pagos de Garantías en o antes del 10° (décimo) Día Hábil Mixto siguiente a que el BID reciba dicho Certificado de Solicitud de Pago.

g. **Eventos de Aceleración Indirecta.**

Al momento en que el BID y NAFIN declaren conjuntamente que ha ocurrido un Evento de Aceleración Indirecta, cada uno de ellos depositará el Monto Máximo de Garantía y el Monto Avalado de la Emisión, respectivamente, en la Cuenta de Pagos de Garantías a disposición del Representante Común, y cada uno del BID y NAFIN tendrán derecho a reclamar del Emisor las cantidades previstas en el Contrato de Garantía y el Contrato de Crédito por Aval, respectivamente. Para todos los efectos, incluyendo sin limitación la subrogación, el depósito del Monto Máximo de Garantía en la Cuenta de Pagos de Garantías, será considerado como un Pago Garantizado conforme al Contrato de Garantía y al título de la Emisión.

h. **Método de solicitud de Pago Garantizado.**

El Certificado de Solicitud de Pago y el Certificado de Liquidez serán enviados vía facsimilar y confirmados vía telefónica el día en que se presenten. Como se mencionó precedentemente, serán entregados en forma simultánea al Requerimiento del Representante Común a NAFIN y al Requerimiento de la Acreditada a NAFIN que, según sea el caso, sean entregados a NAFIN.

El BID hará cada Pago Garantizado mediante depósito de la cantidad aplicable en Pesos en fondos inmediatamente disponibles a disposición del Representante Común en la Cuenta de Pagos de Garantías. Como se establece en la sección (d) del apartado anterior, en caso de una Causa de Vencimiento Anticipado, NAFIN y el BID actuarán conjuntamente, de modo que, simultáneamente con el BID, NAFIN

pagará las cantidades correspondientes a su obligación de pago, conforme al Monto Acalado de la Emisión.

Cualquier cantidad pagada por el BID en exceso de los montos que requieran ser pagados por el BID conforme al Contrato de Garantía, serán devueltos por el Representante Común al BID de inmediato en Pesos.

Al presentar un Certificado de Solicitud de Pago, el Representante Común no compensará cantidad alguna adeudada por NAFIN, el Emisor o el BID conforme a cualquier Documento de la Operación en contra de cualquier crédito que el BID tenga en contra del Representante Común o cualquiera de sus afiliadas, incluyendo montos o fondos depositados con el Representante Común o cualquiera de sus afiliadas.

Al presentar un Certificado de Liquidez, el Emisor no compensará cantidad alguna adeudada por NAFIN, el Representante Común o el BID conforme a cualquier Documento de la Operación en contra de cualquier crédito que el BID tenga en contra del Emisor o cualquiera de sus afiliadas, incluyendo montos o fondos depositados con el Emisor o cualquiera de sus afiliadas.

i. **Monto Disponible de Garantía.**

Antes de la Fecha de Terminación, cualquier monto de Pago Garantizado reembolsado al BID no estará disponible para nuevos Pagos Garantizados ni afectarán el Monto Disponible de Garantía.

j. **Obligación Continua.**

El Contrato de Garantía es una obligación continua del BID y permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que ocurra la Fecha de Terminación y dicha obligación no será satisfecha, excepto por el cumplimiento de la misma (y en la medida de dicho cumplimiento) o por terminación o según se establezca en el Contrato de Garantía.

k. **Renuncia a Defensas.**

Para beneficio del Representante Común, quien actúa para beneficio de los tenedores de los Certificados Bursátiles, y exclusivamente para fines del Contrato de Garantía, el BID renuncia a cualquier diligencia, notificación de aceptación, presentación, protesto, notificación de incumplimiento o de no pago conforme al Contrato de Garantía. No obstante ello, si ha ocurrido un Evento de Terminación el BID no tendrá obligación alguna de pago.

l. **Subrogación.**

El BID se subrogará de tiempo en tiempo en los derechos de los tenedores de los Certificados Bursátiles en la medida de cada Pago Garantizado, que surja como resultado de dicho pago ya sea como derecho de subrogación, contribución, reembolso, indemnización o de cualquier manera, mismos que serán en todos los aspectos, *pari passu* con todas las demás obligaciones no subordinadas del Emisor. Asimismo, el BID tendrá derecho en cualquier momento, incluyendo antes del repago total de los Certificados Bursátiles, de ejercer sus derechos de reembolso contra el Emisor conforme a lo previsto en el Fideicomiso de Garantía, incluyendo respecto a cualquier bien que forme parte del mismo. Sin perjuicio de los derechos de subrogación del BID, el BID tendrá derecho a ejercer sus derechos en contra del Emisor conforme al Contrato de Reembolso y al Fideicomiso de Garantía en cualquier momento.

m. **Evento de Terminación de la Garantía del BID.**

Si existe y continua un Evento de Terminación (ya sea que el mismo sea voluntario o involuntario, o resulte de la aplicación de la ley o de cualquier otra manera), el BID podrá terminar sus obligaciones conforme al Contrato de Garantía inmediatamente (incluyendo cualquier obligación de hacer Pagos Garantizados por cualquier Certificado de Solicitud de Pago entregada antes de dicho Evento de Terminación cuyo Pago Garantizado no haya sido todavía realizado), y el BID no estará obligado a hacer Pago Garantizado alguno.

La terminación del Contrato de Garantía conforme a un Evento de Terminación será efectiva de forma automática al momento en que ocurra un Evento de Terminación; a partir de esa fecha todas las obligaciones del BID conforme al Contrato de Garantía terminarán y no estarán en vigor o efecto.

En la Fecha de Terminación, el Contrato de Garantía y todas las obligaciones del BID conforme al mismo terminarán automáticamente, sin necesidad de entrega de notificación alguna o de acto alguno.

La terminación del Contrato de Garantia no afectará de manera alguna los derechos del BID o las obligaciones del Emisor o del Representante Común conforme al Contrato de Reembolso o conforme al Fideicomiso de Garantía, cada uno de los cuales permanecerá en pleno vigor y efecto.

## VI. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PRINCIPAL Y/O INTERESES:

La falta de pago oportuno de principal y/o intereses, dará por vencida anticipadamente la totalidad de la Primera Emisión de los Certificados Bursátiles y

por tal motivo se constituirá en mora desde dicho momento, haciendo exigibles las *obligaciones de pago a cargo del Emisor.*

En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno de principal y/o intereses de los Certificados Bursátiles en las fechas de pago correspondientes, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los Tenedores, ejercerá las acciones de cobro correspondientes al día hábil siguiente a la fecha en que debió efectuarse el pago, a menos que la asamblea general de Tenedores resuelva lo contrario.

## VII. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:

El Emisor tendrá el derecho de pagar anticipadamente total o parcialmente los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha de pago de intereses, en cuyo caso, pagará a los tenedores una prima equivalente a la suma de (x) la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el promedio aritmético del valor de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días calendario, conforme dicho valor de mercado hubiere sido publicado por cuando menos un proveedor de precios de valores de amplio reconocimiento y prestigio en el mercado de valores nacional, menos (b) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, más (y) (i) durante los primeros 12 (doce) períodos de 28 días de vigencia de la Primera Emisión, el 2.0% (dos punto por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (ii) del período 13 (trece) en adelante, el 0.0% (cero punto cero por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles.

En el caso de que exista una amortización anticipada parcial, se ajustará el saldo insoluto del Título de la Emisión conforme a la fórmula que se describe en el apartado "Forma de Cálculo de los Intereses" - "Saldo Insoluto Ajustado".

En el caso de una amortización anticipada total, el Emisor solicitará al Representante Común que publique, con cuando menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el aviso respectivo en cuando menos uno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional. Dicho aviso contendrá la fecha en que se hará el pago, el importe de la prima a pagar y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles, informando, además, por escrito con la misma anticipación a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través de los medios que esta última determine.

## VIII. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

Los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente de manera automática en los siguientes casos (cada una, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

- Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV fuere cancelada.

- La falta de pago de cualquiera de las obligaciones a cargo del Emisor, derivadas o contenidas en cualquiera de los títulos de las emisiones avaladas por NAFIN, incluyendo la presente Emisión.

El Emisor informará al Representante Común en cuanto tenga conocimiento de que ha ocurrido alguna Causa de Vencimiento Anticipado y éste dará a conocer a BMV (a través del EMISNET o de los medios que determine) la existencia de dicha Causa de Vencimiento Anticipado.

## IX. MONTO MÁXIMO DE GARANTÍA DEL BID Y EL MONTO AVALADO DE LA EMISIÓN

En caso de que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Crédito por Aval) o si el BID o NAFIN tiene evidencia o razón para creer que cualquiera de dichos eventos ha ocurrido, el BID y NAFIN tendrán derecho de acordar conjuntamente, la aceleración anticipada del Contrato de Garantía y del Contrato de Crédito por Aval ("Evento de Aceleración Indirecta"), sin que ello implique el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título. Al momento en que el BID y NAFIN declaren conjuntamente que ha ocurrido un Evento de Aceleración Indirecta, cada uno de ellos depositará el Monto Máximo de Garantía del BID y el Monto Avalado de la Emisión, respectivamente, en la Cuenta de Pagos de Garantías a disposición del Representante Común, y cada uno del BID y NAFIN tendrán derecho a reclamar del Emisor las cantidades previstas en el Contrato de Garantía y el Contrato de Crédito por Aval, respectivamente. Para todos los efectos, incluyendo sin limitación la subrogación, el depósito del Monto Máximo de Garantía del BID en la Cuenta de Pagos de Garantías, será considerado como un Pago Garantizado conforme al Contrato de Garantía y a este Título.

## X. DESTINO DE LOS RECURSOS:

Los recursos que se obtengan con motivo de la Primera Emisión de los Certificados Bursátiles amparados por el presente Título de la Emisión, serán utilizados para capital de trabajo.

## XI. PLAZO:

1,008 días (mil ocho) días, equivalente a 36 (treinta y seis) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno.

## XII. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL EMISOR

Emisor deberá cumplir con las siguientes obligaciones especiales, y el incumplimiento de las mismas será considerado como una "Causa de Vencimiento Anticipado" (según dicho término se define en el Contrato de Crédito por Aval) y un Evento de Aceleración Indirecta, salvo que exista consentimiento previo y por escrito de los representantes legales de NAFIN y el BID que lo releven de su cumplimiento:

a) El Emisor no podrá incrementar sus pasivos bancarios y/o bursátiles actuales por arriba del equivalente a 6.5 (seis punto cinco) veces del total de su capital contable a la firma del Contrato de Crédito por Aval y del Contrato de Garantía. Cualquier monto que exceda este importe, en pasivos bancarios y bursátiles, se entenderá como un nuevo pasivo, en cuyo caso, el Emisor deberá solicitar autorización a NAFIN y al BID a fin de que se realice la validación necesaria al índice de apalancamiento.

b) El Emisor no podrá repartir dividendos ni reducir el capital social durante la vigencia de la presente Emisión si no está en cumplimiento con las condiciones del Contrato de Crédito por Aval y/o del Contrato de Garantía y no cuenta con la autorización previa y por escrito de NAFIN y del BID. Para la supervisión de esta obligación, se tomarán como referencia las cifras que aparezcan en los estados financieros más recientes del Emisor.

c) No deberá el Emisor, sin anuencia por escrito de NAFIN y del BID, realizar inversiones u otorgar préstamos a sus accionistas, directores y empleados en exceso a las prestaciones sociales permitidas por el Emisor, incluyendo a sociedades controladas y vinculadas, que se aparten del curso ordinario de su negocio.

d) Informar sobre cualquier cambio de domicilio de sus oficinas centrales en la Ciudad de México, Distrito Federal, con 15 (quince) días de anticipación a la fecha en que se modifique su actual domicilio.

e) Informar sobre cualquier demanda o accion legal entablada en su contra o de cualquier sentencia o laudo arbitral dictado en su contra, a más tardar a los 5 (cinco) días hábiles siguientes a aquel en que ocurra, en el supuesto que dicha demanda o acción legal pudiera afectar de forma importante adversamente el curso ordinario de los negocios del Emisor o que el monto reclamado exceda el equivalente al 15% (quince por ciento) de su capital contable.

f) Proporcionar a NAFIN y al BID información sobre sus registros contables o cualquier otra información relacionada con la situación financiera del Emisor que NAFIN y/o el BID le requieran por escrito de manera razonable, con 5 (cinco) días hábiles de anticipación.

g) Proporcionar a NAFIN y al BID la siguiente información:

1. Dentro de los 45 (cuarenta y cinco) dias siguientes al cierre de cada trimestre de cada ejercicio social del Emisor, estados financieros sin auditar (incluyendo sus relaciones analiticas) individuales del Emisor, al fin de dicho trimestre (en los que comprenda el desglose de los pasivos, incluyendo avales y fianzas otorgadas, así como otros pasivos contingentes), certificados por algún funcionario financiero del Emisor con facultades para ello.
2. Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro de los 120 (ciento veinte) días siguientes al cierre de cada ejercicio social anual del Emisor, un ejemplar de los estados financieros individuales del Emisor por dicho ejercicio, dictaminados por cualquier firma de contadores públicos independientes, de prestigio, incluyendo: (a) un certificado emitido por algún funcionario financiero del Emisor con facultades para ello detallando y certificando el cumplimiento con los indices financieros requeridos y el Fideicomiso de Garantía; y (b) una relacion pormenorizada de la cartera administrada por el Emisor con detalle de las cuentas por cobrar al cierre de dicho ejercicio social.
3. Entregar junto con los documentos que se deberán entregar conforme a los subincisos 1 y 2 anteriores, un certificado de un funcionario financiero autorizado del Emisor, fechado el mismo dia de entrega de dichos documentos, haciendo constar que hasta donde es de su conocimiento, a dicha fecha no ha acontecido ni subsiste alguna Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta o un evento que con el transcurso del tiempo, pueda constituir una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta, y

4. Entregar, tan pronto como sea posible pero en todo caso dentro de los 10 (diez) Dias Hábiles siguientes al acontecimiento de cualquier Causa de

Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta o evento que con el transcurso del tiempo o aviso dado constituiría una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta, un certificado del principal funcionario financiero, indicando los detalles de dicha Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval), Evento de Aceleración Indirecta o dicho evento y las medidas que se propone tomar al respecto.

h) El Emisor se obliga a obtener y mantener pólizas de seguros adecuadas en relación con sus bienes y activos cubriendo los riesgos y los importes requeridos conforme a prácticas sanas de la industria, considerando la naturaleza de los negocios que conduce el Emisor y la ubicación de sus bienes y activos.

i) No contratar cualquier otro adeudo, sin la autorización previa y por escrito de NAFIN y del BID, excepto por:

1. Los adeudos existentes a la fecha del Contrato de Garantía y/o del Contrato de Crédito por Aval.
2. Adeudos derivados del curso ordinario de los negocios del Emisor, y
3. Adeudos que asuma con motivo de cada Emisión de los Certificados Bursátiles, del Contrato de Garantía, del Contrato de Crédito por Aval y del Fideicomiso de Garantía.

j) Notificar a NAFIN y al BID por escrito, de cualquier cambio del Representante Común, con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra el cambio.

k) Entregar a NAFIN y al BID, trimestralmente, dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días naturales siguientes al término de cada uno de los tres primeros trimestres fiscales del Emisor, el caso de que se lo solicite, un informe que contenga el desglose de su cartera, por antigüedad de saldos, incluyendo información relacionada con tiempos de maduración de créditos y saldos en mora.

l) Indemnizar y eximir a NAFIN y al BID, sus ejecutivos, directivos, agentes y empleados de cualquier reclamo, daño, responsabilidad, costo o gasto (incluyendo, sin limitación alguna, los honorarios y demás gastos legales y por concepto de otros servicios profesionales) en que hayan incurrido NAFIN y/o el BID o que se hayan imputado a los mismos en relación o como resultado de cualquier reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal que se entable en relación con el Contrato de Garantía y/o el Contrato de Crédito por Aval,

según sea el caso, sus respectivas negociaciones, la preparación de la documentación pertinente, o la ejecución por parte de NAFIN y/o el BID, según sea el caso, de cualquier derecho o recurso que les hubiesen sido conferidos al amparo de tales documentos, sean o no NAFIN y/o el BID, según sea el caso, una de las partes implicadas en el citado reclamo, investigacion, litigio o procedimiento legal, salvo que dicho reclamo o costo sea producto de la negligencia grave o dolo de NAFIN y el BID, según sea el caso, o de sus representantes autorizados.

m) Suministrar, si NAFIN y/o el BID lo requieren, en caso de que ocurra o sea inminente que ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define en el Contrato de Garantía por Aval) o un Evento de Aceleración Indirecta, en persona y a su costo, en la sede de NAFIN y/o del BID o en el lugar que éstos designen, las explicaciones e información correspondiente y las medidas tomadas para remediar tal situación. Dichas explicaciones y/o informaciones no condicionarán, de manera alguna, los derechos de NAFIN y/o el BID bajo el Contrato de Crédito por Aval, el Contrato de Garantía y el Fideicomiso de Garantía.

n) El Emisor reconoce y acuerda que NAFIN y/o el BID no tendrán derecho a publicar información relativa a demandas, reclamos y procedimientos que por vía judicial, administrativa, arbitral, contenciosa o cualquier otra análoga inicien NAFIN y/o el BID para ejercer o demandar sus derechos conforme al Contrato de Crédito por Aval y/o el Contrato de Garantía, así como al cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito por Aval y/o del Contrato de Garantía, según sea el caso, por parte del Emisor, salvo en los casos en los que se los casos establecidos por la ley.

o) Mantener vigentes todas las licencias, aprobaciones y permisos que sean necesarios para la realización de las actividades comerciales y las operaciones del Emisor que sean indispensables para su operación, incluyendo, pero no limitando, a las emitidas por cualquier autoridad de gobierno que se requieran en virtud de cualquier legislación ambiental y laboral. Asimismo, cumplirá y observará todas las condiciones y limitaciones que figuren en dichas licencias, aprobaciones y permisos, o que hayan sido impuestas por los mismos.

p) El Emisor se obliga a mantener vigente en todo momento la garantía prendaria y el Fideicomiso de Garantía que se otorgarán en favor de NAFIN y del BID, respectivamente, de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Crédito por Aval, en el Contrato de Garantía, en el Fideicomiso de Garantía y en los demás instrumentos que sean necesarios celebrar.

q) Implementar y mantener procedimientos internos y sistemas de control satisfactorios que, de acuerdo a la ley local y de conformidad a los lineamientos internacionales generalmente aceptados, se requieren para facilitar el adecuado conocimiento de sus clientes y operaciones, con el objeto de prevenir que el Emisor pueda ser utilizada como instrumento de terceros para el lavado de dinero, financiamiento de actividades terroristas, fraudes u otras formas de corrupción o actividad ilícita.

r) Salvo autorización previa y por escrito de NAFIN y del BID, el Emisor se abstendrá, durante la vigencia de la Primera Emisión garantizada por NAFIN y el BID de:

1. Garantizar y constituirse como fiador, obligado solidario y/o avalista respecto de deudas de terceros.

2. Celebrar contratos, acuerdos, negocios o transacciones con terceros que no sean en términos transparentes y condiciones de mercado en lo referente a precios, formas de pago, documentación, intereses sobre el monto de las obligaciones pagaderas a plazo, los plazos de entrega de mercaderías, productos o servicios, tasas de descuento u otras semejantes.

3. Constituir, tener o integrar sociedades controladas y/o vinculadas, distintas a las existentes a la fecha de vigencia del Contrato de Crédito por Aval, del Contrato de Garantía y del Fideicomiso de Garantía.

4. Cambiar la naturaleza de sus actividades o modificar sustancialmente sus documentos societarios.

5. Presentar consulta alguna o solicitud de registro, autorización, aclaración o interpretación ante una autoridad de gobierno si por ello pudieran verse afectados los beneficios, exenciones e inmunidades de NAFIN y/o del BID.

6. Permitir o emprender cualquier acción que de cómo resultado o permita que el crédito que en virtud del Contrato de Crédito por Aval, en el caso de NAFIN, y del Contrato de Garantía, en el caso del BID, tenga un rango de privilegio inferior que otras deudas garantizadas contraídas por el Emisor.

7. Pagar honorarios y remuneraciones que contravengan las disposiciones legales vigentes aplicables, y que no sean conforme a las prácticas y montos aceptados en el mercado local para cargos y funciones similares.

8. Realizar pagos prohibidos conforme a las disposiciones legales vigentes o autorizar o permitir que lo realice otra persona que actúe en su nombre.

s) Abstenerse de llevar a cabo cualquier acto que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésima Cuarta del Contrato de Crédito por Aval.

## XIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DEL EMISOR:

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha del presente Título de la Emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, el Emisor se obliga a lo siguiente:

(1) Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado el Emisor en términos de la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones aplicables.

(2) Informar por escrito al Representante Común, sobre cualquier evento que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial su condición financiera.

(3) Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en el presente.

(4) Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y en el listado de valores de la BMV.

(5) Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa las operaciones o la situación financiera del Emisor.

(6) El Emisor deberá implementar y mantener procedimientos internos y sistemas de control satisfactorios que, de acuerdo a la ley local aplicables a las sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas y de conformidad a los lineamientos internacionales generalmente aceptados, se requieren para facilitar el adecuado conocimiento de sus clientes y operaciones, con el objeto de prevenir que el Emisor pueda ser utilizado como instrumento de terceros para el lavado de dinero, financiamiento de actividades terroristas, fraudes u otras formas de corrupción o actividad ilícita.

(7) Permitir al Representante Común o a las personas que éste designe, que practiquen visitas a las instalaciones, inspecciones, auditorías, así como revisión de libros y registros del Emisor, ya sea por iniciativa propia o como resultado de la solicitud de cualquier tenedor o grupo de tenedores, sin importar su porcentaje de tenencia. Las personas designadas para realizar dichas visitas, inspecciones y revisiones deberán contar con

reconocimiento para ejecutar las mismas. Los costos derivados de dichas visitas, auditorias y revisiones correrán a cargo de los tenedores que así lo soliciten. El número de visitas a las instalaciones, auditorias y revisiones se limitarán, en conjunto, a 3 (tres) en un mismo ejercicio fiscal.

(8) No cambiar su objeto social principal o de cualquier otra forma modificar su giro preponderante de su empresa, así como modificar sus documentos societarios.

(9) El Emisor no podrá fusionarse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) la sociedad o entidad que resulte de la fusión asuma expresamente las obligaciones del Emisor (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles), (ii) el Emisor indemnice a los tenedores de los Certificados Bursátiles por cualquier impuesto o carga gubernamental ocasionada por la operación, y (iii) se entregue al Representante Común una opinión legal en el sentido que la operación no afecta los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles.

(10) El Emisor no podrá incrementar sus pasivos bancarios y/o bursátiles actuales por arriba del equivalente a 6 (seis) veces del total de su capital contable al momento de la Primera Emisión.

(11) El Emisor no podrá repartir dividendos ni reducir el capital social durante la vigencia de la Primera Emisión sin contar por escrito con la autorización previa de NAFIN y del BID.

(12) El Emisor se abstendrá, durante la vigencia de la Primera Emisión de: i) garantizar y constituirse como fiador, obligado solidario y/o avalista respecto de deudas de terceros, ii) celebrar contratos, acuerdos, negocios o transacciones con terceros que no sean en términos transparentes y condiciones de mercado en lo referente a precios, formas de pago, documentación, intereses sobre el monto de las obligaciones pagaderas a plazo, los plazos de entrega de mercaderías, productos o servicios, tasas de descuento u otras semejantes.

(13) El Emisor no permitirá o emprenderá cualquier acción que de cómo resultado o permita que la Primera Emisión tenga un rango de privilegio inferior (incluyendo las garantías de la Primera Emisión) que otras deudas garantizadas contraídas por el Emisor.

(14) El Emisor se abstendrá de contratar operaciones con instrumentos financieros derivados, salvo aquéllas de estricta cobertura de conformidad con las Normas de Información Financiera aplicables que reconozca y emita el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C., o que sean reconocidas por la CNBV.

En caso de que el Emisor incumpla con cualquiera de las obligaciones de dar, hacer y no hacer contenidas en los numerales anteriores, todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier tenedor o grupo de

tenedores que representen cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los *Certificados Bursátiles (de acuerdo al valor nominal)* en circulación en ese momento entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso el Emisor se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma del principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados, respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

## XIV. REPRESENTANTE COMÚN:

Se designa como Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos del artículo 64 fracción XIII, 68 y 69 de la Ley del Mercado de Valores, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero ("Representante Común"), quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño. En virtud de la aceptación de su cargo, el Representante Común tendrá la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago de las cantidades adeudadas por Crédito Real.

El Representante Común tendrá, enunciativa mas no limitativamente, las siguientes funciones:

(a) Suscribir este Título de la Emisión de los Certificados Bursátiles habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales aplicables.

(b) Verificar la existencia de las garantías, en su caso.

(c) Vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la Primera Emisión de los Certificados Bursátiles, según fue autorizado por la CNBV.

(d) Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de los Certificados Bursátiles y ejecutar sus decisiones.

(e) Firmar en nombre de los tenedores y previa aprobación de la asamblea general de tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.

(f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los tenedores de los Certificados Bursátiles.

(g) Calcular y publicar los cambios en las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en su caso.

(h) Calcular y publicar los avisos de pago de rendimientos y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles.

(i) Actuar frente a Crédito Real como intermediario respecto de los tenedores de los Certificados Bursátiles, para el pago a estos últimos de los rendimientos y amortización correspondientes.

(j) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la emisión.

(k) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones.

(l) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los tenedores, en los términos del presente Título de la Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los tenedores.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles sean pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

El Representante Común será el encargado de gestionar la ejecución de las garantías en caso de incumplimiento en el pago de las obligaciones del Emisor, así como de realizar la distribución de dichos recursos entre los tenedores de los Certificados Bursátiles.

## XV. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES:

La asamblea general de tenedores de los Certificados Bursátiles representará al conjunto de los tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones legítimamente adoptadas por los tenedores que en lo individual o conjuntamente, posean la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, de acuerdo a su valor nominal, serán válidas respecto de todos los tenedores, aún de los ausentes y disidentes. Las decisiones se tomarán por los tenedores que en lo individual o conjuntamente posean la mayoría de los Certificados Bursátiles.

(a) Las asambleas de los tenedores se regirán, en todo caso, por las disposiciones del presente Título de la Emisión y, en lo no previsto por el mismo, por las disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los tenedores.

(b) La asamblea general de tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

(c) Los tenedores que en lo individual o conjuntamente posean un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar (debiendo ser dentro del domicilio social del Representante Común) y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

(d) La convocatoria para las asambleas de tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier periódico de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

(e) Para que una asamblea de tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en la asamblea aquellos tenedores que en lo individual o en su conjunto, posean por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

(f) Si la asamblea de tenedores se reúne en virtud de segunda u ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, habrá quórum con los tenedores presentes que, en lo individual o conjuntamente, posean cualesquier número de los Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán validas si son tomadas por mayoría de votos de los tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

(g) Se requerirá que estén presentes en la asamblea, los tenedores que, en su conjunto o individualmente posean el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por lo menos por la mitad más uno de los votos de los tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles, en los siguientes casos:

(i) Cuando se trate de revocar la designacion del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

(ii) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor; o

(iii) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos de los Certificados Bursátiles.

De acuerdo con el apartado 2.08 del Contrato de Garantía cualquier modificación en los términos del presente título deberá contar con la aprobación escrita del BID.

(h) Si la asamblea de tenedores se reúne en virtud de segunda u ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en el inciso (g) numerales (i) y (ii) anteriores, se requerirá que estén presentes los tenedores que, individual o conjuntamente, ostenten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles, salvo que se trate de

cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso [illegible] anterior, en cuyo caso se requerirá que estén presentes en la asamblea de tenedores, aquellos que, en lo individual o conjuntamente, posean cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y las decisiones serán aprobadas por lo menos por la mayoría de votos de los tenedores presentes, tomando como base el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

(i) Para concurrir a las asambleas de tenedores, los tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales sean titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de tenedores deba celebrarse. Los tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.

(j) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de tenedores de Certificados Bursátiles aquellos tenedores de Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier otra persona relacionada con el Emisor hayan adquirido en el mercado.

(k) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas así como los títulos, libros de contabilidad y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(l) La asamblea de tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada certificado bursátil en circulación.

(m) No obstante lo establecido para las asambleas de tenedores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que en lo individual o conjuntamente, posean la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas generales de tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio social del Representante Común.

**En ningún caso podrán ser representados o votados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquiera de sus Filiales hubiere adquirido en el mercado.**

Para efectos del párrafo anterior "Filial" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona que, directa o indirectamente, este en control de, sea controlada, o este bajo un control mismo de dicha persona. Para efectos de la presente definición, control de una persona sobre otra significa el poder, directo o indirecto, de la primera para (i) votar sus acciones (u otros valores) para elegir la mayoría de los miembros del consejo de administración (o personas que desempeñen funciones similares) de dicha otra persona, o (ii) dirigir o influir en la administración y en las políticas internas de dicha otra persona, ya sea por su titularidad de acciones que represente por lo menos el 51% de las acciones con derecho a voto, por contrato o por cualquier otra razón.

## XVI. AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

Sujeto a las condiciones del mercado, el Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión ("Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles adicionales i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, garantía y valor nominal de cada certificado bursátil). Los Certificados Bursátiles adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales excepto en el caso en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales no coincida con la fecha de inicio de un periodo de pago de intereses para lo cual se procederá conforme al inciso (d) siguiente.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles de la Primera Emisión, se entendera que los tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles adicionales no requerirá de la autorización de los Tenedores de los

Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que estas 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) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente sumado al monto de la(s) emisión(es) en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de colocación de los Certificados Bursátiles adicionales, el Emisor deberá canjear el título que representa a los Certificados Bursátiles Originales (depositados en el Indeval) por un nuevo título que represente los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles adicionales y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, es decir (i) el monto de la emisión, representado por la suma del monto emitido respecto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto emitido conforme a 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 colocación será la de los Certificados Bursátiles Originales, y (iv) el plazo de vigencia de la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de colocación 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 emisión de los Certificados Bursátiles adicionales podrá realizarse en cualquier día hábil, en el entendido que si dicho día hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al título que documente la emisión, el precio de colocación de los Certificados Bursátiles adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el periodo de intereses vigente y la fecha de colocación de los Certificados Bursátiles adicionales. En el entendido de que los Certificados Bursátiles

adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el periodo en curso en su fecha de emisión.

(e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivados de la misma constituirá novación.

(f) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere el suplemento correspondiente.

(g) El Emisor deberá realizar los trámites necesarios ante las autoridades competentes en relación con la emisión de Certificados Bursátiles adicionales, incluyendo aquellos trámites de actualización de registro de los Certificados Bursátiles ante la CNBV, que deberá realizarse dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de colocación de los Certificados Bursátiles adicionales.

## XVI. DOMICILIO DEL EMISOR:

Av. Insurgentes Sur 664, 3er Piso Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez, C.P. 03100, México Distrito Federal.

## XVII. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:

El presente Título de la Emisión de los Certificados Bursátiles se regira e interpretará de conformidad con las leyes de México.

El Emisor, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, los tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, Distrito Federal, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

**El Emisor**

**Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada**

| | |
|---|---|
| **Ing. Ángel Francisco Romanos Berrondo** | **Lic. Luis Calixto López Lozano** |

**Representante Común de los tenedores**
**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero**

**Ing. Claudia B. Zermeño Inclán o**
**Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén**

El Representante Común acepta y declara haber comprobado la constitución de las garantías otorgadas por BID y NAFIN, así como sus obligaciones y facultades.

**Por Aval (en términos del presente título)**

**Nacional Financiera, S.N.C.,**
**Institución de Banca de Desarrollo**

**Víctor Gabriel Martín del Campo Cervera**

CREAL 11

Esta hoja de firmas forma parte del Certificado Bursátil de largo plazo CREAL 11 suscrito con fecha 18 de noviembre de 2011, por Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, en su calidad de emisor; por Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de avalista y por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común de los Tenedores.

**Anexo 2. Opinión Legal relativa a la Primera Emisión**

JONES DAY

BOSQUE DE ALISOS 47B, PRIMER PISO • BOSQUES DE LAS LOMAS • 05120 MÉXICO, D.F.
TELÉFONO: (5255) 3000.4000 • FACSÍMILE: (5255) 3000.4040

México, Distrito Federal, a 16 de noviembre de 2011.

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.**
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil.
Dirección General de Emisoras.
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, C.P. 01020, México, D.F.

Atención: C.P. María de Lourdes Abán Sánchez,
Dirección General de Emisoras.

Hago referencia a la solicitud (i) para establecer un programa con carácter revolvente de certificados bursátiles de largo plazo de Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (el "Emisor") por un monto total de $2,500'000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Udis, (el "Programa"); y (ii) para llevar a cabo la primera emisión de certificados bursátiles de largo plazo por un monto de hasta $400'000,000.00 (cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.), al amparo del Programa (la "Primera Emisión").

En relación con lo anterior, el Emisor nos ha solicitado la opinión legal que se contiene en la presente, con el fin de dar cumplimiento con lo previsto en los artículos 85 fracción IV y 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores y en los artículos 2 fracción I inciso h) y 87 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 según las mismas han sido modificadas (las "Disposiciones").

Los términos utilizados con mayúscula inicial en la presente opinión, tendrán los mismos significados que se atribuye a dichos términos en el Prospecto de colocación y el Suplemento correspondiente a la Primera Emisión a menos que en la presente se especifique lo contrario.

En virtud de lo anterior, por este medio hacemos de su conocimiento que en nuestra calidad de abogados independientes del Emisor hemos revisado la documentación e información legal del Emisor descrita a continuación a efecto de rendir nuestra opinión legal independiente, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 85 fracción IV y 87 fracción II de la LMV.

Para efectos de la presente opinión hemos examinado los siguientes documentos:

a) La escritura número 85,643, de fecha 12 de febrero de 1993, otorgada ante el Licenciado Arturo Sobrino Franco, Notario número 49 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 170,184 bis, en la que consta la constitución del Emisor.

b) La escritura número 9,369, de fecha 6 de julio de 2011, otorgada ante el Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, Notario número 243 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 170,184 bis, en la que consta el

otorgamiento de poderes a favor de, entre otros, los señores Ángel Francisco Romanos Berrondo, y Luis Calixto López Lozano, para actos de administración y para el otorgamiento y suscripción de títulos de crédito en representación del Emisor.

c) La escritura número 3,640, de fecha 8 de diciembre de 2006, otorgada ante el Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, Notario número 243 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 170,184 bis, en la que consta la protocolización del acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 7 de diciembre de 2006, en la que se acordó (1) la sujeción del Emisor al régimen de sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas; y (2) la reforma total de los estatutos sociales del Emisor.

d) La escritura número 5,109, de fecha 5 de diciembre de 2007, otorgada ante el Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, Notario número 243 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 170,184 bis, en la que consta la protocolización del acta de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 29 de noviembre de 2007, en la que, entre otros, se acordó la reforma total de los estatutos sociales del Emisor.

e) La escritura número 9,369, de fecha 6 de julio de 2011, otorgada ante el Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, Notario número 243 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 170,184 bis, en la que consta la protocolización del acta de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del Emisor de fecha 17 de junio de 2011, en la que, entre otros, se acordó la reforma total de los estatutos sociales del Emisor y la adopción de la modalidad de sociedad anónima promotora de inversión de capital variable.

f) La escritura número 9,544, de fecha 26 de agosto de 2011, otorgada ante el Licenciado Guillermo Escamilla Narváez, Notario número 243 del Distrito Federal, en la que consta la protocolización de la sesión del consejo del Emisor del 19 de agosto del 2011, en la que se acordó (1) llevar a cabo el Programa, así como las disposiciones que se realicen al amparo del mismo a través de ofertas públicas en el mercado de valores; y (2) la designación de los señores Ángel Francisco Romanos Berrondo, Francisco Berrondo Lagos, Eduardo Saiz Fernández, Lorena Margarita Cárdenas Costas y Luis Calixto López Lozano, para que de manera conjunta, cualquiera dos de ellos, como apoderados del Emisor, lleven a cabo los actos jurídicos necesarios para instrumentar y ejecutar los acuerdos respectivos, incluyendo la determinación de las características de cada emisión y oferta pública de los

certificados bursátiles al amparo del Programa ("Acta de Sesión").

g) La escritura número 34,063, de fecha 15 de julio de 2011, otorgada ante el Licenciado Alberto T. Sánchez Colín, Notario número 83 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 686, en la que consta, entre otros, el otorgamiento de (i) poder especial para suscribir títulos de crédito y (ii) poder general para actos de admisnitración otorgado por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común") a favor del señor Héctor Eduardo Vázquez Abén y de de la señora Claudia Beatriz Zermeño Inclán para que lo ejerciten individualmente.

h) El decreto que autoriza a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la fundación de una Sociedad Financiera con carácter de Institución Nacional publicado en el Diario Oficial de la Federación ("D.O.F.") el 31 de agosto de 1933.

i) El decreto que modifica al que autorizó a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la fundación de una Sociedad Financiera, S.A., con carácter de Institución Nacional de Crédito publicando en D.O.F. el 30 de abril de 1934.

j) El decreto por el cual se transforma a Nacional Financiera, Sociedad Anónima, en Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo ("NAFIN") publicado en D.O.F. el 12 de julio de 1985.

k) La Ley Orgánica de Nacional Financiera publicada en D.O.F. el 26 de diciembre de 1986.

l) El Reglamento Orgánico de Nacional Financiera, S.N.C. publicado en el D.O.F. el 2 de abril de 1991.

m) La escritura pública número 47,827 de fecha 28 de noviembre de 2008, otorgada ante el licenciado Rogelio Magaña Luna, notario público número 156 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 81,341, en la que consta el otorgamiento de un poder general para actos de administración por parte de NAFIN a favor del señor Víctor Gabriel Martín del Campo Cervera.

n) La escritura pública número 47,093 de fecha 21 de abril de 2008, otorgada ante el licenciado Rogelio Magaña Luna, notario público número 156 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 81,341, en la que

consta el otorgamiento de un poder general para actos de administración por parte de NAFIN a favor del señor Enrique Ángel Nieto Ituarte.

o) La escritura pública número 48,182 de fecha 23 de abril de 2009, otorgada ante el licenciado Rogelio Magaña Luna, notario público número 156 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en la que consta el otorgamiento de un poder general para suscribir y avalar títulos de crédito por parte de NAFIN a favor del señor Víctor Gabriel Martín del Campo Cervera.

p) Copia del acuerdo de constitución del Banco Interamericano de Desarrollo ("BID") según el mismo ha sido modificado.

q) Certificación emitida por el señor Hugo Eduardo Beteta, secretario del BID respecto de las facultades de los diversos funcionarios de dicha institución.

r) El proyecto de prospecto del Programa (el "Prospecto").

s) El proyecto del suplemento preliminar para la Primera Emisión (el "Suplemento").

t) El proyecto del título que documentará la Primera Emisión (el "Título de la Primera Emisión").

u) Los proyectos de aviso de colocación y de oferta pública respecto a la Primera Emisión (los "Avisos de la Primera Emisión").

v) El proyecto de contrato de crédito por aval que será celebrado entre NAFIN y el Emisor (el "Contrato de Crédito por Aval").

w) El proyecto de contrato de Garantía Parcial del BID a ser suscrito con el Emisor y el Representante Común ("Enhancement Agreement").

Considerando lo anterior, manifiesto a la CNBV que a mi leal saber y entender:

(a) El Emisor se encuentra debidamente constituido y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

(b) De conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales vigentes del Emisor, éste tiene capacidad suficiente para emitir los certificados bursátiles a emitirse al amparo del Programa, incluyendo aquellos correspondientes a la Primera Emisión.

---

(c) El Acta de Sesión de conformidad con las disposiciones legales aplicables, es legal, válida y exigible de conformidad con sus términos.

(d) Asumiendo que no hay modificación alguna en los documentos revisados, tanto el señor Héctor Eduardo Vázquez Abén como la señora Claudia Beatriz Zermeño Inclán están debidamente facultados para suscribir el Título de la Primera Emisión en representación del Representante Común.

(e) Asumiendo que no hay modificación alguna en los proyectos revisados, el Suplemento, el Título de la Primera Emisión, y los Avisos de la Primera Emisión serán, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, válidos, legales y exigibles de conformidad con sus términos.

(f) Asumiendo que no hay modificación alguna en los documentos revisados, los señores Ángel Francisco Romanos Berrondo y Luis Calixto López Lozano, estarán debidamente facultados para suscribir, en representación del Emisor, el Título de la Primera Emisión.

(g) Una vez que con base en (a) la resolución mencionadas en la opinión c) anterior, (b) el Prospecto y el Suplemento del mismo correspondiente a la Primera Emisión, y (c) el Proyecto de Título de la Primera Emisión, los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión hayan sido emitidos y el título que los represente suscrito por las personas autorizadas para ello, (1) los Certificados Bursátiles correspondientes a la Primera Emisión, serán jurídicamente válidos y exigibles en contra del Emisor y de NAFIN en su carácter de avalista, de conformidad con los requisitos que establece la legislación vigente en la materia, y (2) el título de la Primera Emisión constituirá un título de crédito plenamente válido y exigible en sus términos en contra del Emisor y NAFIN, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la LMV y los estatutos sociales del Emisor vigentes en esta fecha, en ambos casos de los incisos (1) y (2) con sujeción en cuanto a su exigibilidad a lo que establece la Ley de Concursos Mercantiles y otras disposiciones que afecten en general los derechos de acreedores.

(h) NAFIN se encuentra debidamente constituido y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

(i) Sujeto a la adopción de los actos corporativos internos requeridos conforme a la legislación aplicable, NAFIN se encuentra debidamente facultado para avalar el Título de la Primera Emisión, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Nacional Financiera.

(j) Asumiendo que no hay modificación alguna en los documentos revisados, el señor Victor Gabriel Martín del Campo Cervera, apoderados de NAFIN cuentan con facultades y poderes suficientes para suscribir el Título de de la Primera Emisión.

---

(k) Una vez que el Emisor suscriba el Título de la Primera Emisión y que NAFIN suscriba el mismo por aval conforme a la legislación aplicable, dicho aval estará debidamente otorgado y constituirá una obligación personal válida y exigible en contra de NAFIN en los términos del Contrato de Crédito por Aval, hasta por el 30% del saldo insoluto del principal de la Emisión.

(l) De conformidad con la certificación emitida por el señor Héctor Eduardo Beteta en su carácter de secretario del BID, el señor Hans Schultz como *General Manager Structured and Corporate Financing Department* del BID está debidamente facultado para firmar el *Enhancement Agreement* en representación del BID.

(m) Una vez que se suscriba el *Enhancement Agreement*, en los términos del proyecto que hemos revisado, constituirá, de conformidad con la legislación mexicana, una obligación válida y exigible para el BID de conformidad con sus términos y condiciones, obligando al BID a responder por hasta el 30% del saldo principal insoluto, sin incluir pagos adicionales. Asimismo y conforme a la opinión emitida por Jones Day, que se adjunta a la presente como Anexo "A", el *Enhancement Agreement*, una vez suscrito en los términos revisados, constituirá una obligación válida y exigible, conforme a la ley de Nueva York, Estados Unidos de América.

(n) Una vez que se suscriba el *Enhancement Agreement*, en los términos del proyecto que hemos revisado y conforme a la opinión emitida por Jones Day, que se adjunta a la presente como Anexo "A", el proceso de ejecución contemplado en el *Enhancement Agreement*, será válido y exigible, conforme a la ley de Nueva York, Estados Unidos de América.

Hemos llegado a las opiniones antes expresadas con base en la documentación que nos fue proporcionada por el Emisor, NAFIN, BID y el Representante Común tras haber realizado el análisis de la misma conforme a los principios de nuestra profesión aplicables al caso.

Para emitir la presente opinión, hemos supuesto: (i) que las copias certificadas de los documentos que revisamos son copias fieles de sus respectivos originales, y que dichos originales son auténticos y que han sido debidamente suscritos; (ii) que los órganos sociales relevantes fueron debidamente convocados y tomaron las decisiones por las mayorías requeridas y de conformidad con su regulación interna; (iii) que a la fecha de la presente, los respectivos estatutos sociales del Emisor no han sufrido modificaciones y los mismos (incluyendo a sus modificaciones) están debidamente inscritos en el Registro Público de Comercio correspondiente; (iv) que a la fecha de la presente los respectivos poderes otorgados por el Emisor y el Representante Común a los apoderados mencionados anteriormente no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna; (v) que las partes que suscribieron los documentos relativos a las emisiones y colocaciones de los certificados bursátiles anteriores a los certificados bursátiles que se emiten conforme a la Primera Emisión, han estado facultadas para hacerlo.

Hemos asumido también, sin llevar a cabo verificación o investigación alguna, respecto de todos los documentos referidos en la presente opinión, que (salvo en la medida establecida en la presente opinión respecto del Emisor y NAFIN): (i) dichos documentos han sido debidamente autorizados, celebrados y entregados de conformidad con cualesquier otra ley distinta a las leyes federales de los Estados Unidos Mexicanos, y que constituyen obligaciones legales, válidas y exigibles de cada una de las partes de dichos documentos, (ii) todos los firmantes de dichos documentos han sido válidamente autorizados, (iii) todas las partes de dichos documentos están debidamente organizadas y existen válidamente y tienen las facultades y poderes (corporativos o de otra clase) para celebrar, entregar y llevar a cabo dichos documentos, y (iv) el *Enhancement Agreement*, que establece que será regido por la ley del estado de Nuevo York, E.U.A. constituye una obligación válida, legal y obligatoria para las partes del mismo, ejecutable de conformidad con sus términos bajo la ley del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América.

La presente opinión legal se encuentra sujeta a las siguientes limitaciones:

a) Esta opinión se basa en información y documentos que nos han sido proporcionados por el Emisor, NAFIN, el BID o el Representante Común para efectos de rendir la presente opinión, y en las circunstancias existentes a la fecha de la misma y de las que tenemos conocimiento y en nuestro poder, por lo que el contenido y la veracidad de la misma se encuentra sujeta a la veracidad de dicha información y documentos;

b) Para efectos de rendir la presente opinión legal, no hemos obtenido ni revisado certificado, constancia o documento alguno expedido por ningún registro público (incluyendo, enunciativa más no limitativamente, el folio mercantil del Emisor, del Representante Común y de NAFIN);

c) La presente opinión legal se basa y tiene fundamento únicamente en las leyes federales aplicables en los Estados Unidos Mexicanos vigentes a la fecha de la presente y, por lo tanto, no se emite opinión alguna respecto de leyes de otras jurisdicciones;

d) La presente no incluye opinión alguna con respecto a ninguna de las subsidiarias o afiliadas del Emisor; y

e) No se expresa opinión alguna respecto de la solvencia del Emisor, de NAFIN o del BID ni respecto de la bondad de los Certificados Bursátiles.

Las opiniones antes expresadas se emiten en la fecha mencionada en este documento y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables y posibles modificaciones por causa de cambios en la legislación y demás disposiciones aplicables, así como a las condiciones y circunstancias de los actos a que hace referencia la presente, además del transcurso del tiempo y otras situaciones similares. No expresamos opinión alguna respecto de cualesquiera cuestiones surgidas con posterioridad a la fecha de la presente opinión y no asumimos responsabilidad u

---

obligación alguna de informar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, o a cualquier otra persona o entidad, respecto de cualesquiera cambios en las opiniones antes expresadas que resulten de circunstancias o eventos futuros.

Esta opinión se expide a favor del Emisor y únicamente para efectos de lo establecido en los artículos 85 fracción IV y 87 fracción II de la LMV, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa.

Atentamente,
Jones Day México, S.C.

Mauricio Castilla Martínez
Socio

## Anexo 3. Calificaciones de la Emisión

México D.F., a 7 de octubre de 2011

**Attn. Lic. Lorena Cárdenas Costas**
**Directora de Finanzas**
**Crédito Real S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.**
Insurgentes Sur #664, Tercer Piso
Col. Del Valle
03100 México, D.F.

**Estimada Licenciada Cárdenas Costas,**

La presente tiene como finalidad informarle que HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings de México), **asignó la calificación crediticia de largo plazo de "HR AA" para la Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, con clave de pizarra CREAL 11 (la Emisión y/o los CEBURS), de Crédito Real S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R (Crédito Real y/o la Empresa y/o el Emisor) por un monto de hasta P$400.0 millones (m) y una vigencia de aproximadamente 1,008 días (equivalente a 3 años).** La emisión con la calificación crediticia de "HR AA" se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las Metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V., en términos del artículo 7, fracción III, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. **La perspectiva de la calificación es Estable.**

**La calificación asignada a la Emisión tiene como base la capacidad de pago de la Empresa (ver "Calificación del Emisor" en este documento), así como las garantías parciales otorgadas para el pago de principal de CREAL 11 por parte de Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).** Cada garantía cubre lo menor entre la cantidad de P$120.0m o el 30% del saldo insoluto del principal vigente de la Emisión, lo que resulta en una garantía acumulada de P$240.0m o el 60% del saldo insoluto del principal vigente de la Emisión (ver "Garantía Parcial de NAFIN" y "Garantía Parcial del BID", respectivamente en ese documento). El funcionamiento de las garantías fue proyectado por HR Ratings de México bajo un escenario económico de alto estrés (ver "Escenario de Alto Estrés proyectado por HR Ratings de México").

**Emisión CREAL 11**

La emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra CREAL 11 se llevará a cabo al amparo del Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Largo Plazo de Crédito Real (el Programa), el cual cuenta con un monto total autorizado de P$2,500.0 millones (m) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) y una vigencia de cinco años a partir de la fecha de autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Las principales características de la Emisión se detallan a continuación:

| Características de los Certificados Bursátiles CREAL 11 | |
|---|---|
| **Tipo de Valor** | Certificados Bursátiles de Largo Plazo |
| **Clave de Pizarra** | CREAL 11 |
| **Monto de la Emisión** | Hasta P$400.0 millones (m) |
| **Plazo de la Emisión** | Hasta 1,008 días (equivalente a 36 periodos de 28 días cada uno) |
| **Periodicidad de Pago de Intereses** | Cada 28 días |
| **Amortización** | Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal de la siguiente manera: (1) 50% del monto de principal de la Emisión dividido en 18 pagos iguales (pagos de P$11,111.1m cada uno) a partir del periodo 18 y hasta el periodo 35; (2) un último pago de principal equivalente a 50% del principal de la Emisión en el periodo 36 (pago de P$200.0m) |
| **Amortización Anticipada** | El Emisor podrá realizar amortización anticipada del principal antes de la fecha de vencimiento pagando una prima calculada como la diferencia (en caso de resultar positiva) entre el promedio aritmético del valor de mercado de los Certificados Bursátiles menos el valor nominal de los Certificados Bursátiles. En caso de que la amortización se realice durante los primeros 12 periodos, se adicionará una tasa de 2.0% sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles |
| **Garantía (s)** | Garantías de NAFIN sobre lo que sea menor entre P$120.0m o el 30% del Saldo Insoluto de Principal de los CEBURS y del BID sobre lo que sea menor entre P$120.0m o el 30% del Saldo Insoluto de Principal de los CEBURS (Garantía total del 60% del Saldo Insoluto de Principal o P$240.0m, lo que sea menor) |
| **Tasa de la Emisión** | TIIE a 28 días + Sobretasa |
| **Destino de los Fondos** | Los recursos serán utilizados para capital de trabajo |
| **Representante Común** | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero |

Fuente: HR Ratings de México con información de la Emprese

## Causas de Vencimiento Anticipado

Los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente de manera automática en los siguientes casos:

- Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV fuere cancelada.
- La falta de pago de cualquiera de las obligaciones a cargo de Crédito Real, derivadas o contenidas en cualquiera de los títulos de las emisiones avaladas por NAFIN, incluyendo la presente Emisión.

NAFIN y el BID, actuando conjuntamente, informarán al Representante Común en cuanto tengan conocimiento de que ha ocurrido alguna Causa de Vencimiento Anticipado y éste dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) la existencia de dicha Causa de Vencimiento Anticipado.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que ocurra cualquier "Evento de Aceleración Indirecta" según lo descrito en el Contrato de Garantía con el BID o cualquiera de los eventos descritos como "Causas de Vencimiento Anticipado" en el Contrato de Crédito por Aval con NAFIN o cualquiera, de NAFIN o el BID, tenga evidencia o razón para creer que cualquiera de dichos eventos ha ocurrido, NAFIN y el BID tendrán derecho de acordar conjuntamente, la aceleración anticipada del Contrato de Garantía con el BID y del Contrato de Crédito por Aval con NAFIN, sin que ello implique el vencimiento anticipado de CEBURS. Al momento en que el BID y NAFIN declaren conjuntamente la aceleración de sus respectivos contratos, cada uno de ellos depositará el Monto Máximo de Garantía (lo que sea menor entre

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

*Supported by know how provided by* CARE

P$120.0m o el 30.0% del Saldo Insoluto de los CEBURS) y el Monto Avalado de la Emisión (lo que sea menor entre P$120.0m o el 30.0% del Saldo Insoluto de los CEBURS), respectivamente, en la Cuenta de Pagos de Garantías a disposición del Representante Común y cada uno tendrán derecho a reclamar a Crédito Real las cantidades previstas en los contratos respectivos.

**Garantía Parcial de NAFIN**

La Emisión cuenta con una garantía parcial otorgada por NAFIN, quien se obliga a pagar ante los Tenedores de los Certificados Bursátiles de la Emisión el saldo insoluto de los mismos por la cantidad que sea menor entre P$120.0m o el 30% del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de pago. La garantía únicamente podrá ser utilizada para el pago de principal de la Emisión, sin incluir intereses o cualquier otro tipo de compromisos a los que se encuentre obligado el Emisor frente a los Tenedores. Asimismo, una vez que se utiliza cualquier monto para realizar una disposición, este monto no puede ser utilizado nuevamente, por lo que la línea no cuenta con revolvencia alguna. La garantía parcial de NAFIN puede ser utilizada en cualquier fecha de amortización de capital o en caso de que se declare el vencimiento anticipado de los CEBURS (ver "Causas de Vencimiento Anticipado").

NAFIN es una institución de banca de desarrollo mexicana, con duración indefinida, que tiene como objeto promover el ahorro y la inversión, así como canalizar apoyos financieros y técnicos al fomento industrial y en general, al desarrollo económico nacional y regional del país. NAFIN cuenta con directrices encaminadas a apoyar el crecimiento económico y social mexicano, contando con objetivos dictados por su Ley Orgánica y que buscan cubrir necesidades del Gobierno Federal en sus planes de desarrollo. Las calificaciones de largo y corto plazo asignadas por HR Ratings de México para NAFIN son de "HR AAA" y de "HR+1" respectivamente a octubre de 2011.

**Garantía Parcial del BID**

La Emisión cuenta con una garantía parcial otorgada por el BID, quien se obliga a pagar ante los Tenedores de los Certificados Bursátiles de la Emisión el saldo insoluto de los mismos por la cantidad que sea menor entre P$120.0m o el 30% del saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de pago. La garantía cuenta con la restricción de que en ningún momento el monto garantizado podrá representar más del 25.0% de los activos totales de Crédito Real y únicamente podrá ser utilizada para el pago de principal de la Emisión, sin incluir intereses o cualquier otro tipo de compromisos a los que se encuentre obligado el Emisor frente a los Tenedores. Asimismo, una vez que se utiliza cualquier monto para realizar una disposición, este monto no puede ser utilizado nuevamente, por lo que la línea no cuenta con revolvencia alguna. La garantía parcial del BID puede ser utilizada en cualquier fecha de amortización de capital o en caso de que se declare el vencimiento anticipado de los CEBURS (ver "Causas de Vencimiento Anticipado").

El BID es una institución que se creó en 1959 como una asociación de 19 países latinoamericanos y los Estados Unidos de América. Su objetivo es ser una fuente de financiamiento para el desarrollo económico, social e institucional sostenible de América Latina y el Caribe. A la fecha lo integran 48 países miembros. El BID concede préstamos a gobiernos nacionales, provinciales y municipales y a instituciones públicas autónomas. Las empresas y organizaciones de la sociedad civil también son sujetos a recibir financiamiento por parte del BID. Actualmente el BID cuenta con una calificación de riesgo contraparte de Largo Plazo equivalente a HR AAA, otorgada por otra agencia calificadora.

**Escenario de Alto Estrés proyectado por HR Ratings de México**

Para la elaboración del escenario de alto estrés proyectado para la emisión con clave de pizarra CREAL 11, se realizó un análisis sobre el monto mínimo de recuperación para los Tenedores de los Certificados Bursátiles en el caso de

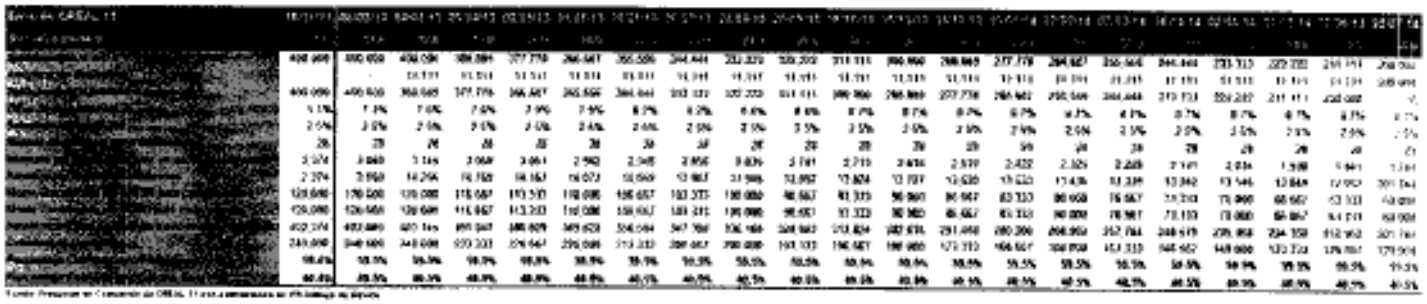
*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

Supported by know how provided by CARE

que Crédito Real no fuera capaz de cubrir los pagos de principal, de acuerdo al calendario de amortización. A continuación se mencionan algunos de los supuestos del escenario de estrés planteado por HR Ratings de México para la Emisión:

1) Crédito Real no tendría los recursos suficientes para liquidar los pagos de capital en las fechas de amortización, por lo que se haría uso de la garantía parcial de NAFIN y del BID a partir de la primera fecha de amortización de capital (periodo 18).
2) Escenario de alto estrés proyectado por HR Ratings de México para la TIIE a 28 días, con un máximo en la tasa de 8.7% para finales de 2013.
3) Estimación de sobretasa estresada en 250 puntos.

Tomando los supuestos anteriores en consideración, el escenario de estrés proyectado por HR Ratings de México se detalla a continuación (*Nota: para fines informativos, se muestra el desempeño de la Emisión a partir del periodo 17, puesto que es cuando comienza la amortización de principal*).



Dentro del escenario observamos un porcentaje de cobertura máximo a través de las garantías de NAFIN y del BID de 59.6%, con un promedio durante la vigencia de la Emisión y un mínimo de cobertura de 59.5%. Cabe mencionar que la cobertura se calcula como la "Cobertura de Garantías", en un periodo determinado, entre la obligación que existiría frente a los Tenedores en caso de una causa de Vencimiento Anticipado.

La cobertura promedio de la Emisión indica que el porcentaje de cobertura es ligeramente menor al garantizado originalmente (60.0%, con 30.0% garantizado por NAFIN y 30.0% garantizado por el BID) debido a que en una causa de Vencimiento Anticipado, los intereses pagaderos en ese periodo tendrían que ser liquidados por Crédito Real.

**Factores de Riesgo de CREAL 11**

La calificación asignada por HR Ratings de México para la emisión con clave de pizarra CREAL 11, podría deteriorarse debido a los siguientes factores de riesgo:

- Condiciones adversas que deterioren la situación financiera de Crédito Real y que por lo tanto impacten sobre la calificación crediticia del Emisor asignada por HR Ratings de México.
- Deterioro en las condiciones económicas a nivel nacional que disminuyan o impacten sobre la calidad crediticia de NAFIN.
- Deterioro económico a nivel internacional que reduzca la calidad crediticia y capacidad de pago del BID.

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

*Supported by know how provided by* CARE

- Que se diera un Evento de Aceleración Indirecta celebrado entre Crédito Real y NAFIN o del Contrato de Garantía Parcial celebrado entre Crédito Real y el BID.

**Opinión Legal de CREAL 11**
El dictamen legal por parte de los abogados Chávez Vargas Abogados, S.C., sobre la garantía parcial otorgada por NAFIN a la Emisión a través del Contrato de Crédito Por Aval celebrado entre Crédito Real y NAFIN y el título único de los Certificados Bursátiles que amparará la Emisión (el Macrotítulo) a emitirse por Crédito Real con la comparecencia de NAFIN y de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (Monex) es el siguiente:

1.- Los Documentos de la Transacción constituirán obligaciones válidas y exigibles de sus respectivas partes conforme a sus términos.

2.- Con base en la Escala de Calificaciones para los Asesores Legales proporcionado por HR Ratings de México, se considera que la estructura analizada cuenta con una calificación legal de "buena".

Debido a que el Contrato de Garantía Parcial entre Crédito Real y el BID se rige bajo ley del Estado de Nueva York de los Estados Unidos de América, el dictamen legal se realizó por parte del despacho Girolami Legal Group A.P.C., el cual tiene sede en San Diego, California, Estados Unidos de América. La opinión de los abogados en cuanto a la garantía parcial otorgada por el BID a la Emisión es la siguiente:

1.- Que el contrato celebrado entre Crédito Real y el BID es legal, valido y representa una obligación para el BID, exigible en los términos del mismo Contrato.

**Calificación del Emisor**
Crédito Real es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, dedicada a tomar en factoraje cuentas por cobrar en parcialidades con el objeto de financiar crédito al consumo. A partir del 2008, la empresa inició el crédito directo a grupos mediante el esquema de obligado solidario, en donde prevalece la marca Crediequipos. Sin embargo, la mayor participación en el total de su cartera la mantiene la Cartera de Descuento por Nómina, con aproximadamente el 83.0% de la misma al segundo trimestre de 2011 (vs. 78.6% al 2T10).

A octubre de 2011, la calificación contraparte de Largo Plazo de Crédito Real se sitúa en "HR A" y puede ser consultada en el reporte de calificación contraparte de Largo Plazo de la Empresa publicado el día 11 de julio de 2011 en la página web www.hrratings.com.

Dentro de los factores positivos que influyeron en la calificación de largo y corto plazo otorgada por HR Ratings de México para Crédito Real se destacan:

1. Incremento en las líneas de crédito contratadas por la Empresa, lo que le permite mayor flexibilidad en el manejo de su estructura de capital.
2. Sanos niveles de cartera vencida dada la industria donde la Empresa opera, con un índice de morosidad de 2.0% al 2T11 (vs. 0.8% al 2T10).
3. Sólido índice de capitalización en 19.6% al 2T11 (vs. 23.8% al 2T10), lo que le brinda fortaleza y seguridad en la operación.
4. Uso de herramientas tecnológicas que permiten una rápida capacitación a todos los promotores de los productos de Crédito Real, homologando la información presentada y asegurando la calidad de la misma.

5. Elevados niveles de rentabilidad, con ROA y ROE Promedio en 3.4% y 19.2% al 2T11 (vs. 6.1% y 31.2% al 2T10).
6. Adecuados niveles de apalancamiento en 4.6x al 2T11 (vs. 4.1x al 2T10).

Factores negativos que afectaron la calificación de la Empresa:

1. Alta volatilidad en los ingresos y gastos por intereses trimestrales debido a la valuación de los contratos de cobertura utilizados para fijar el tipo de cambio sobre los intereses de la emisión internacional.
2. Incremento gradual de competencia en el crédito vía nómina.
3. Elevados índices de eficiencia y eficiencia operativa, en 49.8% y 9.0% al 2T11 (vs. 50.7% y 9.1%), lo que refleja los altos gastos de administración necesarios para el crecimiento de la cartera de Crediequipos.

El análisis de riesgos cuantitativos realizado por HR Ratings de México incluye el análisis de métricas financieras y flujo generado por la Empresa para determinar la capacidad de pago de la misma. Para esto, HR Ratings de México realizó un análisis financiero bajo un escenario económico base y un escenario económico de estrés. Ambos escenarios determinan la capacidad de pago de Crédito Real y su capacidad de hacer frente a las obligaciones en tiempo y forma.

Al 2T11, el índice de morosidad (Cartera de Crédito Vencida Promedio 12 meses / Cartera de Crédito Total Promedio 12 meses) se sitúa en 2.0% (vs. 0.8% al 2T10), lo que representa niveles adecuados para el tipo de cartera como la que Crédito Real maneja, donde el riesgo de la misma es beneficiado por la baja morosidad de la cartera de nómina y el buen comportamiento crediticio que ha mostrado la cartera de Crediequipos. De acuerdo con las condiciones de estrés proyectadas, la morosidad de la cartera de crédito de la Empresa presentaría un serio deterioro proveniente de todas las líneas de productos ofrecidas, demostrando la sensibilidad de la calidad crediticia de los clientes a la situación económica mexicana.

Asimismo, el Margen Financiero Neto Ajustado (MIN Ajustado, Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios últimos 12 meses / Activos Productivos Promedio 12 meses) se ha mantenido dentro de un mismo rango durante los últimos periodos, debido a un crecimiento similar en ingresos por intereses y en activos productivos promedio, lo que lo lleva a 14.5% al 2T11 (vs. 18.7% al 2T10). Este nivel se encuentra por encima del promedio de la industria e indica el buen spread de tasas (tasa activa – tasa pasiva) que Crédito Real maneja frente a sus activos. Bajo condiciones proyectadas de estrés, el MIN Ajustado presenta un serio deterioro debido a la fuerte generación de estimaciones preventivas necesarias para mantener el mismo nivel de cobertura de 1.0x, lo que lleva a una disminución importante en sus niveles. Es importante señalar que debido a la dificultad para proyectar la evaluación de los swaps, el resultado por cambios en el valor razonable de dichos instrumentos no se incluye dentro del análisis de los escenarios base y de estrés.

Por otro lado, el Retorno Sobre Activos Promedio (ROA, Resultado Neto últimos 12 meses / Activos Totales Promedio 12 meses) y el Retorno sobre Capital Promedio (ROE, Resultado Neto últimos 12 meses / Capital Contable Promedio 12 meses) presentan también niveles adecuados para la madurez y el ciclo de la industria donde Crédito Real opera, con niveles de 3.4% y 19.2% respectivamente al 2T11 (vs. 6.1% y 31.2% al 2T10). En el escenario de estrés el ROA y ROE Promedio se deterioran de manera importante debido a la disminución del MIN Ajustado y un incremento en los Gastos de Administración trimestrales, dados los mayores esfuerzos que serían necesarios para controlar el incremento en la cartera vencida.

La eficiencia operativa (Gastos de Administración últimos 12 meses / Activos Productivos Promedio 12 meses) de Crédito Real se sitúa al 2T11 en 9.0% (vs. 9.1% al 2T10), lo que indica que aunque la Empresa ha mejorado en

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

*Supported by know how provided by* CARE

cuanto a la administración de gastos en relación con los activos administrados, estos aún se sitúan en niveles por encima de los promedios de la industria. En el escenario de estrés el índice de eficiencia operativa muestra el fuerte incremento en los Gastos de Administración frente al poco crecimiento de los Activos Productivos Promedio, lo que indica la mayor cantidad de costos necesarios para poder promocionar los productos de la Empresa y al mismo tiempo tratar de disminuir la cartera vencida. El índice de eficiencia (Gastos de Administración últimos 12 meses / (Ingresos Totales de la Operación + Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios de los últimos 12 meses) muestra niveles cercanos a los del promedio de la industria, en 49.8% al 2T11 (vs. 50.7% al 2T10). En el escenario de estrés el índice de eficiencia mostraría un importante incremento importante durante el 2011 debido a una mayor generación de estimaciones preventivas para riesgos crediticios, lo que disminuiría el denominador de la razón.

Asimismo, el índice de capitalización (Capital Contable Promedio 12 meses / Activos Sujetos a Riesgos Totales Promedio 12 meses) se ha mantenido en los mismos niveles mostrados durante los últimos periodos, cerrando el 2T11 en 19.6% (vs. 23.8% al 2T10). Esto debido a que el incremento de resultados acumulados dentro de Capital Contable se ha dado conforme los activos sujetos a riesgo han ido creciendo, lo que lleva a que el índice de capitalización muestre poco movimiento y se mantenga en niveles sólidos para la industria. Bajo el escenario económico adverso propuesto, el índice de capitalización mostraría poco crecimiento debido a la poca acumulación de utilidades dentro del Capital Contable, aunque esto sería compensado con el poco crecimiento en los Activos Sujetos a Riesgo.

El nivel de apalancamiento (Pasivo Total Promedio 12 meses / Capital Contable Promedio 12 meses) se sitúa en niveles adecuados para la situación actual de la Empresa y la industria donde opera, en 4.6x al 2T11 (vs. 4.1x al 2T10). Debido a que el Capital Contable en el escenario de estrés no crecería a un ritmo importante durante los primeros trimestres proyectados, la razón se incrementaría ligeramente. Sin embargo este incremento en el apalancamiento no provendría por una mayor necesidad de fondeo por parte de la Empresa, ya que dado el poco crecimiento de la cartera, las utilidades generadas serían capaces de fondear la operación de Crédito Real, sino que señalizaría más el limitado crecimiento en el denominador.

**Derivado de los factores mencionados, HR Ratings de México asignó la calificación crediticia de "HR AA" para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra CREAL 11.**

Sin otro en particular, y para cualquier duda o comentario sobre la presente, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

José Fernando Montes de Oca Gatica
DIRECTOR DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
Y SOCIEDADES DE INVERSIÓN
HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating.

*Supported by know how provided by* CARE

# Certificados Bursátiles

## Carta Calificación HR AA

*La nueva alternativa en calificación de valores.*

## Contactos

**Fernando Montes de Oca**
Director de Instituciones Financieras y Soc. Inversión
E-mail: fernando.montesdeoca@hrratings.com

**Pedro Latapí**
Analista
E-mail: pedro.latapi@hrratings.com

**Fernando Sandoval**
Analista
E-mail: fernando.sandoval@hrratings.com

**Felix Boni**
Director General de Análisis
E-mail: felix.boni@hrratings.com

C- (52-55) 1500 3130

**La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esta emisión y/o emisor está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia agencia calificadora:**

**Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), mayo de 2008**
**Metodología de Calificación para la Bursatilización de Flujos Futuros (México), agosto de 2008**

**Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/es/metodologia.aspx**

**HR Ratings de México es una calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. A través de una alianza estratégica, cuenta con el respaldo metodológico de la cuarta calificadora de Valores a nivel mundial, CARE (Credit Analysis and Research). HR Ratings de México combina el respaldo y calidad internacional de CARE con un profundo conocimiento del mercado financiero mexicano, al contar con una experiencia combinada de 30 años analizando y calificando la calidad crediticia de empresas y entidades de gobierno en México.**

**Los valores de HR Ratings de México son la Validez, Calidad y Servicio.**

www.hrratings.com

**Paseo de los Tamarindos 400-A Piso 26, Col. Bosques de las Lomas, 05210, México, D.F. Tel 52(55) 1500 3130**

Las calificaciones de HR Ratings de México S.A. de C.V. son opiniones de calidad crediticia y no son recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las Metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V., en términos del artículo 7, fracción III, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. HR Ratings de México basa sus calificaciones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables. HR Ratings de México, sin embargo, no garantiza, la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de los emisores de instrumentos de deuda calificados por HR Ratings de México han pagado una cuota de calificación crediticia basada en la cantidad y tipo emitida por cada instrumento. La bondad del valor o la solvencia del emisor podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso a la alza o a la baja, la calificación, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings de México. La calificación que otorga HR Ratings de México es de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y en cumplimiento de la normativa aplicable que se encuentran en la página de la calificadora www.hrratings.com, donde se puede consultar documentos como el código y políticas de conducta, normas para el uso de información confidencial, metodologías, criterios y calificaciones vigentes.

*The rating is the sole responsibility of HR and CARE disclaims all liability in respect of such ratings and any consequences relating to or arising from such rating

*Supported by know how provided by* CARE

STANDARD
&POOR'S

Prol. Paseo de la Reforma 1015
Torre A Piso 15, Santa Fé
01376 México, D.F.
(52) 55 5081-4400 Tel
(52) 55 5081-4401 Fax
www.standardandpoors.com.mx

México, D.F. a 12 de octubre de 2011

C.P. Lorena Cárdenas
Directora de Finanzas
Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM,. E.N.R.
Insurgentes Sur 664
Col. del Valle
03100 México, D.F.
México

Estimada C.P. Cárdenas:

Nos han solicitado la calificación de la primera emisión de certificados bursátiles, con clave de pizarra **CREAL 11,** al amparo de un Programa por $2,500,000,000.00 M.N. (dos mil quinientos millones de pesos 00/100, moneda nacional) o su equivalente en unidades de inversión (UDIs) inscrito por Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. La presente calificación es para la emisión de certificados bursátiles denominada en pesos a tasa variable por un monto de hasta $400,000,000.00 M.N.(MXN) (cuatrocientos millones de pesos 00/100, moneda nacional).

Esta emisión tendrá una vigencia de 36 periodos de 28 días cada uno y contará con la protección de dos garantías parciales; la primera será otorgada por Nacional Financiera, S.N.C. (Nafin) por un monto total equivalente al 30% del saldo insoluto del principal de los certificados bursátiles y la segunda será provista por el Inter-American Development Bank (también conocido como Banco Interamericano de Desarrollo o BID por su siglas en español) por un monto equivalente al 30% del saldo insoluto del principal de los certificados bursátiles.

Del análisis que efectuamos de la información que nos presentaron para tal fin, se concluye que la calificación otorgada por Standard & Poor's a la primera disposición del programa antes mencionado es de **'mxAA-'**. Esta calificación se basa en la protección crediticia brindada por las garantías parciales de Nafin y el BID.

La calificación de referencia se fundamenta principalmente en:

- Una garantía parcial líquida, incondicional e irrevocable otorgada por Nafin en beneficio de los tenedores de los certificados por un monto total equivalente al 30% de la suma del principal de la emisión.
- Una segunda garantía parcial líquida, incondicional e irrevocable otorgada por el BID para beneficio de los tenedores de los certificados por un monto igual al mínimo entre el 30% del saldo insoluto de principal de los certificados y MXN 120 millones de pesos;

- La calificación de riesgo crediticio de contraparte en escala global de 'AAA' del BID;
- La calificación de riesgo crediticio de contraparte en escala nacional de Nafin de 'mxAAA';
- La calificación de riesgo crediticio de contraparte en escala nacional de Crédito Real de 'mxA-'.

Como en todas las emisiones con garantías parciales que califica Standard & Poor's, la probabilidad de incumplimiento de los certificados bursátiles sigue siendo igual a la calificación de riesgo crediticio de Crédito Real de 'mxA-'. Sin embargo, el hecho de contar con dos garantías parciales líquidas, incondicionales e irrevocables con beneficio directo a los tenedores de los certificados bursátiles por un monto conjunto equivalente al 60% del saldo insoluto del principal, se asemeja a la pérdida esperada para una emisión con calificación de 'mxAA-', como en este caso.

La deuda calificada en esta categoría se considera que tiene una muy fuerte capacidad de pago tanto de intereses como del principal y difiere tan sólo en un pequeño grado de las emisiones calificadas con la máxima categoría. Las calificaciones de 'mxAA' son modificadas agregándoles el signo de más (+) o menos (-) para destacar su relativa fortaleza o debilidad dentro de la categoría.

La documentación legal que soporta nuestro análisis pudiera tener modificaciones posteriores a la fecha de esta carta que a su vez pudieran representar un cambio en la estimación de Standard & Poor's sobre la calidad crediticia de los valores, y por lo tanto en la calificación de los mismos. Standard & Poor's se reserva el derecho de modificar dicha calificación por dicho motivo o, si procediese, retirarla.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Standard & Poor's; así mismo no constituye un asesoramiento financiero o de otro tipo y Uds. no deberán ni podrán considerarlo como tal. La calificación se basa en información proporcionada a Standard & Poor's por Uds. y/o sus agentes o asesores, y no constituye la realización de auditoría alguna por Standard & Poor's. Standard & Poor's no realiza "due diligences" ni verificación independiente de tal información. La asignación de la calificación no crea relación fiduciaria alguna entre Uds. y Standard & Poor's o entre Standard & Poor's y otros receptores de la calificación. Standard & Poor's no consiente ni consentirá ser designado como "experto" bajo las leyes aplicables sobre títulos valores. La calificación no constituye "calificación de mercado" ni implica recomendación para comprar, mantener o vender las obligaciones.

Para mantener la calificación, Standard & Poor's debe recibir, en cuanto la información se encuentre disponible, toda la documentación relevante incluyendo todos los reportes que se envíen al fiduciario. Incluir a Standard & Poor's en la lista de distribución facilitaría este proceso. Asimismo, ustedes deben notificar a Standard & Poor's cualquier cambio esencial en la información financiera y la documentación durante la vigencia de la emisión. Standard & Poor's puede cambiar, suspender, retirar o colocar en Revisión Especial a la calificación como resultado de cambios en, o falta de, la información mencionada. Adicionalmente Standard & Poor's se reserva el derecho de pedir información adicional, cuando crea necesario, para mantener la calificación.

Favor de enviar toda la información al correo electrónico:
**S&P_SF_Surveillance_Mexico@sandp.com**

Si alguna información no está disponible de manera electrónica, favor de enviar copia física a:
**Standard & Poor's, S.A. de C.V.**
**Edificio "Punta Santa Fe"**
**Prolongación Paseo de la Reforma #1015 Torre "A" Piso 15**
**Col. Santa Fé, C.P. 01376**
**México, D.F.**
**Atención: Vigilancia de Financiamiento Estructurado de América Latina**

Como es de su conocimiento, esta calificación podrá ser modificada durante su vigencia.

**Esta carta sustituye a la entregada el pasado 6 de octubre de 2011.**

Atentamente
STANDARD & POOR'S, S.A. DE C.V.

Mauricio Tello
Director

**Anexo 4. Contrato de Crédito por Aval celebrado entre NAFIN y el Emisor el 17 de noviembre de 2011**

**CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO POR AVAL QUE CELEBRAN, POR UNA PRIMERA PARTE, NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, REPRESENTADA POR EL LIC. VICTOR GABRIEL MARTÍN DEL CAMPO CERVERA (EN LO SUCESIVO "NAFIN"), POR UNA SEGUNDA PARTE, CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, REPRESENTADA POR LOS SEÑORES ÁNGEL FRANCISCO ROMANOS BERRONDO Y FRANCISCO BERRONDO LAGOS (EN LO SUCESIVO LA "ACREDITADA" Y/O "GARANTE PRENDARIO"), Y POR UNA TERCERA PARTE, EL SR. ÁNGEL FRANCISCO ROMANOS BERRONDO, POR SU PROPIO DERECHO, EN SU CARÁCTER DEPOSITARIO (EN LO SUCESIVO EL "DEPOSITARIO"), AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:**

## ANTECEDENTES

I. El 15 de noviembre de 2011, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (en lo sucesivo, la "CNBV"), mediante oficio 153/31689/2011, autorizó a la ACREDITADA el programa de certificados bursátiles de largo plazo (en lo sucesivo, el "Programa"). Dicha autorización se agrega al presente contrato como Anexo "A".

II. Conforme a lo anterior, la ACREDITADA emitirá y ofertará públicamente certificados bursátiles (en lo sucesivo, los "Certificados Bursátiles") hasta por un monto de $ 400'000,000.00 (cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.) (en lo sucesivo la "Emisión").

## DECLARACIONES:

**1. Declara NAFIN, a través de su representante, bajo protesta de decir verdad que:**

1.1. Es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, que se rige por su Ley Orgánica, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de diciembre de 1986 y que tiene por objeto la promoción del ahorro y la inversión, así como la canalización de apoyos financieros y técnicos al fomento industrial y en general al desarrollo económico nacional y regional del país.

1.2. Mediante acuerdo de su Comité de Interno de Crédito No. CIC-EXT-13-211-11/2010, en sesión del 8 de noviembre de 2010, se recomendó favorablemente al Comité Ejecutivo de Crédito del Consejo Directivo de Nacional Financiera, S.N.C., autorizar una garantía bursátil hasta por el 50% (cincuenta por ciento) sobre una única emisión de certificados bursátiles de hasta $400'000,000.00 (cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.), al amparo del Programa de Garantía Bursátil Tradicional, así como las características de la Emisión.

1.3. Que en la sesión ordinaria del 18 de noviembre de 2010, su Comite Ejecutivo de Crédito del Consejo Directivo, autorizó que NAFIN garantice hasta el 50% (cincuenta por ciento) de la Emisión, al amparo del Programa de Garantía Bursátil Tradicional.

1.4. Con base en su Programa de Garantía Bursátil, NAFIN ha determinado procedente otorgar a la ACREDITADA una línea de crédito por aval de hasta por el 30% (treinta por ciento) del saldo insoluto del principal de la Emisión

1.5 Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse bajo sus términos a efecto de otorgar en favor de la ACREDITADA un crédito por aval hasta por la cantidad de $120'000,000.00 (ciento veinte millones de pesos 00/100 M.N.) para garantizar hasta el 30% (treinta por ciento) del saldo insoluto del principal de la Emisión.

1.6 Su representante cuenta con los poderes y facultades suficientes para suscribir el presente Contrato, según consta en la escritura número 47,827, del 28 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Rogelio Magaña Luna, Notario Público No. 156 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil número 81341, con fecha 3 de diciembre de 2008. Dichos poderes y facultades a la fecha de firma del presente contrato no le han sido revocados, limitados ni modificados en forma alguna

2. **Declara la ACREDITADA, a través de sus representantes, bajo protesta de decir verdad que:**

2.1. Es una sociedad mercantil, debidamente constituida según consta en la escritura pública número 85,643, de fecha 12 de febrero de 1993, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Sobrino Franco, Notario Público número 49 de la Ciudad de México, Distrito Federal, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 170,184, de fecha 01 de marzo de 1993.

2.2. Mediante escritura pública número 90,558, de fecha 15 de noviembre de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Sobrino Franco, Notario Público número 49 de la Ciudad de México, Distrito Federal, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 170,184 Bis, de fecha 28 de enero de 1997, se protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 21 de junio de 1996, en la que se tomó, entre otros, el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales.

2.3 Mediante escritura pública número 3,640, de fecha 8 de diciembre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narváez, Notario Público número 243 de la Ciudad de México, Distrito Federal, misma que se

encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 170,184 Bis, de fecha 14 de diciembre de 2006, se protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 07 de diciembre de 2006, en la que se acordó la sujeción de la sociedad, al régimen de sociedades financieras de objeto múltiple no reguladas, y la reforma total de los estatutos sociales.

2.4. Mediante escritura pública número 4,116, de fecha 12 de abril de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narváez, Notario Público número 243 de la Ciudad de México, Distrito Federal, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 170,184 "B", de fecha 29 de junio 2007, se protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2007, en la que se tomó, entre otros, el acuerdo de fusionar a Crédito Real, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en su carácter de fusionante con Crediplus, S.A. de C.V., en su carácter de fusionada, subsistiendo así la primera.

2.5. Mediante escritura pública número 5,109, de fecha 05 de diciembre de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narváez, Notario Público número 243 de la Ciudad de México, Distrito Federal, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 170,184-Bis, de fecha 7 de noviembre 2008, se protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 29 de noviembre de 2007, en la que se tomó, entre otros, el acuerdo de reformar totalmente los estatutos sociales.

2.6. Mediante escritura pública número 9,369, de fecha 06 de julio de 2011, otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Escamilla Narvaez, Notario Público número 243 de la Ciudad de México, Distrito Federal, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 170,184 B, de fecha 21 de julio de 2011, se protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de junio de 2011, en la que se tomó, entre otros, la fusión con RASTEROZ, Sociedad Anónima de Capital Variable, y FUTU-IEM, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, así como el acuerdo de adoptar la modalidad de "Sociedad Anónima Promotora de Inversión", para quedar bajo la denominación de Crédito Real, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

2.7. Sus representantes cuentan con los poderes y facultades suficientes para suscribir el presente Contrato, según consta en la escritura pública número 92,706, de fecha 30 de septiembre de 1998, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Sobrino Franco, Notario Público número 49 de la Ciudad de México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad de México, en el folio mercantil número 170,184 Bis, el 13 de noviembre de

1998. Dichos poderes y facultades a la fecha de firma del presente Contrato no les han sido revocados ni modificados en forma alguna.

2.8. Es su intención emitir y colocar una Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, por un valor nominal total de hasta $400'000,000.00 (cuatrocientos millones de pesos 00/100 M.N.), cuyo destino es utilizar los recursos que obtenga para capital de trabajo, a partir de la firma del presente contrato.

2.9. Para poder realizar la Emisión con la garantía de NAFIN, deberá obtener las autorizaciones necesarias y realizar las notificaciones correspondientes.

2.10. En caso de emitirse los Certificados Bursátiles, previa obtención de las autorizaciones correspondientes, la ACREDITADA estará obligada a pagar a sus tenedores, de conformidad con los términos y condiciones que se establezcan en los títulos que amparen la Emisión: (i) los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles, los cuales se liquidarán de acuerdo al calendario y en las fechas que se establezcan en el título definitivo de la Emisión, copia del cual se le entregará a NAFIN en la fecha de la Emisión; y (ii) el monto principal de los Certificados Bursátiles, el cual se amortizará de acuerdo al calendario y en las fechas de amortización de principal que se establezcan en el título que ampare la Emisión (en lo sucesivo, la "Obligación de Pago").

2.11 Solicitó a NAFIN un crédito por aval hasta por la cantidad de $120'000,000.00 (ciento veinte millones de pesos 00/100 M.N.), para garantizar hasta el 30% (treinta por ciento) del saldo insoluto del principal de la Emisión.

2.12. Se encuentra tramitando simultáneamente un Contrato de Garantía Parcial con el Banco Interamericano de Desarrollo (en lo sucesivo, "Contrato de Garantía"), en términos similares a los establecidos en el presente contrato con el objeto de garantizar un 30% (treinta por ciento) de la Emisión, adicional a la garantía otorgada por NAFIN.

2.13 Está dispuesto a constituir garantía prendaria en primer lugar y grado de prelación a favor de NAFIN respecto de los títulos de crédito que conforman la cartera (en lo sucesivo, la "Cartera"), para garantizar el crédito, sus intereses y accesorios que en este acto se le otorgan.

2.14. Asimismo, presenta una relación de la Cartera, de la cual es legítimo titular, y que se agrega al presente contrato como Anexo "B".

2.15 Es su voluntad celebrar el presente Contrato y obligarse en sus términos.

2.16 Conforme a lo dispuesto por la fracción X del artículo 5 de la Ley Orgánica de Nacional Financiera, declara que conoce que el crédito se otorga con el apoyo de NAFIN, exclusivamente para fines de desarrollo nacional.

3. ***Declara* por su propio derecho el DEPOSITARIO que:**

3.1. Que es una persona física, de nacionalidad mexicana, mayor de edad y por tanto que cuenta con facultades suficientes para obligarse en términos del presente contrato.

3.2. Está de acuerdo en constituirse como DEPOSITARIO de los bienes dados en garantía, de conformidad con lo establecido en el presente instrumento, por tener interés jurídico y económico en que se otorgue el Crédito, por actualmente fungir como Director General de la ACREDITADA.

Expuesto lo anterior, las Partes otorgan y se obligan al tenor de las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.-**

**I.- APERTURA DE CRÉDITO POR AVAL.-** En este acto, NAFIN abre a favor de la ACREDITADA, un crédito hasta por la cantidad de $120'000,000.00 (ciento veinte millones de pesos 00/100 M.N.) (en lo sucesivo, el "Crédito").

Las Partes convienen que (i) dentro del importe del Crédito no quedan comprendidos los intereses, comisiones y demás gastos que la ACREDITADA deba cubrir a NAFIN conforme al presente contrato, y (ii) la ACREDITADA no está obligada a hacer las provisiones a que se refiere el artículo 297 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Independientemente de lo estipulado en la Cláusula "Mecánica para el Cumplimiento de la Obligación Asumida", la ACREDITADA deberá notificar a NAFIN su intención de realizar la Emisión en la que solicita que NAFIN otorgue su aval, con cuando menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha estimada , para lo cual deberá firmar a través de su representante legal y entregar a NAFIN una carta de términos y condiciones (en lo sucesivo, la "Carta de Términos y Condiciones") la cual formará parte de este contrato como Anexo "C", en la que deberá especificar las principales características de la Emisión, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el importe de la Emisión, la cantidad a ser garantizada por NAFIN, la forma de pago del principal y los intereses, la fecha de vencimiento, etc. En todo caso NAFIN únicamente garantizará hasta el 30% (treinta por ciento) del saldo insoluto del principal de la Emisión (en lo sucesivo, el "Monto Avalado de la Emisión"), en ningún caso el Monto Avalado de la Emisión, podrá exceder el monto del Crédito o exceder el plazo máximo del mismo.

La Carta de Términos y Condiciones una vez suscrita por la ACREDITADA establecerá las características de la Emisión, la cual deberá ajustarse a lo pactado en el presente contrato.

II.- **AVAL.**- De acuerdo a lo establecido en el numeral anterior, en ejercicio del crédito NAFIN en este acto se obliga con la ACREDITADA, a otorgar su aval en el título que ampare los Certificados Bursátiles de la Emisión (en lo sucesivo, el "Título de la Emisión"), hasta por el Monto Avalado de la Emisión.

**SEGUNDA: DESTINO.**- El Crédito que se otorga a la ACREDITADA tiene como único objeto que NAFIN asuma como avalista de la Emisión al amparo del Programa, una obligación parcial de pago frente a los tenedores de ésta de tiempo en tiempo, por conducto de su representante común (en lo sucesivo, el "Representante Común"), del principal que deba ser pagado hasta por el Monto Avalado de la Emisión. Dicha suma únicamente cubre el principal de la Emisión, y no incluye el pago de intereses ordinarios y moratorios o ningún otro accesorio de conformidad con los términos de la Emisión.

**TERCERA: COMISIÓN.**- La ACREDITADA pagará a NAFIN las comisiones siguientes:

a) Una comisión por apertura del crédito de 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) sobre el monto garantizado, pagadera por única ocasión, a más tardar en la fecha de la Emisión.
b) Una comisión por el otorgamiento de la garantía equivalente al 2.125% (dos punto ciento veinticinco por ciento) sobre el saldo insoluto garantizado. Esta comisión será pagada a más tardar en la fecha de la Emisión, la cual tendrá un importe de $6'197,916.67 (seis millones ciento noventa y siete mil novecientos diez y seis pesos con 67/100 M.N.) más el IVA correspondiente.

El cálculo de la comisión que establece el inciso b) inmediato anterior se efectuará considerando el saldo insoluto garantizado de cada uno de los 36 (treinta y seis) periodos multiplicado por el porcentaje de la comisión, considerando el plazo de los periodos de pago de intereses que devenguen los certificados bursátiles de la Emisión con divisor de 360 (trescientos sesenta) de acuerdo al calendario de pago del Título de la Emisión.

En caso de que la ACREDITADA no efectúe puntual y oportunamente el pago de estas comisiones, la ACREDITADA se obliga a pagar a NAFIN intereses sobre el monto de dicha comisión a la tasa de interés establecida en la Cláusula identificada como "Intereses Moratorios", los cuales se calcularán desde la fecha en que ocurra dicho incumplimiento y hasta la fecha de su pago total.

El cálculo de los intereses moratorios se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales trascurridos con divisor de 360 (trescientos sesenta).

**CUARTA: PLAZO DEL CRÉDITO.**- El presente contrato estará vigente hasta por un plazo máximo de 36 (treinta y seis) periodos de 28 (veintiocho) días contados a partir de la fecha de la Emisión. No obstante lo anterior, las obligaciones señaladas a continuación subsistirán:

a) Para NAFIN, mientras se encuentre pendiente de pago del Monto Avalado de la Emisión de conformidad con lo señalado en este contrato.

b) Para la ACREDITADA, hasta que haya pagado a NAFIN totalmente las cantidades dispuestas conforme al presente instrumento, sus intereses ordinarios, intereses moratorios, gastos, comisiones y cualquier otra obligación contraída por la ACREDITADA

**QUINTA: DISPOSICIÓN.**- El plazo de disposición del crédito es igual a 36 (treinta y seis) periodos de 28 (veintiocho) días, contados a partir de la fecha de la Emisión avalada por NAFIN.

En virtud de lo anterior, NAFIN se obliga a suscribir como avalista, hasta el Monto Avalado de la Emisión, mediante apoderado legalmente facultado para suscribir títulos de crédito, en la misma fecha en que la ACREDITADA y el Representante Común realicen la suscripción del Título de la Emisión. Asimismo, NAFIN se obliga a entregar las cantidades en efectivo correspondientes al Monto Avalado de la Emisión, conforme a lo señalado en la Cláusula sobre la "Mecánica para el Cumplimiento de la Obligación Asumida".

El aval del Título de la Emisión, así como la ejecución del acto del que resulte la obligación que contraiga NAFIN por cuenta de la ACREDITADA, disminuirán desde luego el saldo del Crédito; sin embargo, aparte de los gastos, comisiones, premios y demás prestaciones que se causen por el uso del Crédito, de acuerdo con el presente contrato, la ACREDITADA sólo estará obligada a devolver las cantidades que realmente supla NAFIN al pagar las obligaciones que en su carácter de avalista contraiga por cuenta de la ACREDITADA.

De acuerdo a lo anterior, se entenderá que la ACREDITADA dispone efectivamente del Crédito hasta el momento en que NAFIN supla las obligaciones de la ACREDITADA mediante los pagos que efectúe como avalista de la Emisión garantizada en términos de este contrato, hasta el Monto Avalado de la Emisión.

La ACREDITADA autoriza expresamente a NAFIN en este acto, a ceder los derechos que deriven del presente contrato, en los términos de la legislación aplicable, en el entendido que dicha cesión de derechos no limitará ni modificará las obligaciones que NAFIN asuma como avalista de los Certificados Bursátiles, mismas que se mantendrán vigentes en sus términos conforme al Título de la Emisión y el presente contrato.

De igual forma, la ACREDITADA como un mecanismo de disposición del Crédito, en este acto instruye de manera irrevocable a NAFIN, para que con cargo al Crédito y en el caso de que se ejerza cualquier Causa de Vencimiento Anticipado, constituya una provisión de fondos en beneficio de los tenedores de los Certificados Bursátiles para asegurar el pago del Monto Avalado de la Emisión y lo mantenga a disposición de los mismos hasta en tanto le sean requeridos conforme a lo establecido en la Cláusula "Mecánica para el Cumplimiento de la Obligación Asumida", por lo que a partir del momento en que constituya la provisión antes señalada, se entenderá que NAFIN suple a la ACREDITADA en sus obligaciones de pago. En este supuesto, la ACREDITADA

tendrá la obligación de pagar a NAFIN las cantidades que ésta haya suplido, a partir del día hábil inmediato siguiente al de la suplencia.

**SEXTA: MECÁNICA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN ASUMIDA.-** La obligación de pago que asume NAFIN como avalista de los Certificados Bursátiles (la "Obligación NAFIN") será cumplida, en caso de que la ACREDITADA no cuente con recursos o éstos no sean suficientes para cumplir con su obligación de pago a los tenedores de los Certificados Bursátiles y la ACREDITADA no pague en su vencimiento cualquier suma de principal, de acuerdo a lo siguiente, en el entendido que lo pactado en la presente Cláusula deberá hacerse constar en términos sustancialmente iguales dentro del Título de la Emisión, y en su caso, en el suplemento informativo:

a) A más tardar 11 (once) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha de vencimiento de cualquier Obligación NAFIN conforme al Título de la Emisión, la ACREDITADA se obliga a entregar a NAFIN, con copia para el Representante Común, el formato de aviso (en lo sucesivo, el "Requerimiento de la ACREDITADA") que se adjunta al presente Contrato como Anexo "D", en el cual deberá hacer mención de:

    1. La cantidad que la ACREDITADA efectivamente pagará a los tenedores de los Certificados Bursátiles, así como el porcentaje que representa dicha cantidad de la Obligación de Pago de la Emisión próxima a vencer;
    2. El monto de la Obligación NAFIN que, en su caso, NAFIN deberá pagar como avalista de los Certificados Bursátiles, no podrá exceder el Monto Avalado de la Emisión; y
    3. Las instrucciones necesarias a efecto de que NAFIN, lleve a cabo el pago correspondiente a los tenedores de los Certificados Bursátiles a través del Representante Común (en tanto éste ejerza las atribuciones que le concede el artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito) conforme a las instrucciones que se incluirán en el Requerimiento de la ACREDITADA, precisamente en la fecha de vencimiento que corresponda.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso a) anterior, el Representante Común podrá exigir directamente a NAFIN el pago, en su calidad de avalista de los Certificados Bursátiles, hasta por el Monto Avalado de la Emisión, para lo cual el Representante Común deberá notificar a NAFIN, al día hábil siguiente a la fecha de vencimiento de cualquier Obligación de Pago de la Emisión conforme al respectivo Título de la Emisión, en el domicilio que para tales efectos se indica más adelante, con copia a la ACREDITADA, mediante escrito dirigido a NAFIN con base en el formato que se adjunta al presente como Anexo "E" (en lo sucesivo, el "Requerimiento del Representante Común"), en el cual se deberá hacer mención de:

    1. El monto de la Obligación de Pago de la Emisión que, en su caso, NAFIN deba pagar como avalista de los Certificados Bursátiles, en el entendido que los montos a pagar de la Emisión sólo cubrirán hasta el Monto Avalado de la Emisión, y

2. Las instrucciones necesarias a efecto de que NAFIN lleve a cabo el pago correspondiente a los tenedores de los Certificados Bursátiles o al Representante Común dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes al requerimiento del Representante Común (en tanto este ejerza las atribuciones que le concede el artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito) del monto de la cantidad a pagar, en el entendido, sin embargo, que dicho monto sólo cubrirá hasta el 30% (treinta por ciento) del saldo insoluto del principal no cubierto por la ACREDITADA, es decir del Monto Avalado de la Emisión.

El Requerimiento de la ACREDITADA y, en su caso, el Requerimiento del Representante Común deberán entregarse en el domicilio que más adelante se indica, antes de las 12:00 horas tiempo del centro de México, en el entendido de que si el Requerimiento de la ACREDITADA o, en su caso, el Requerimiento del Representante Común es recibido por NAFIN después de las 12:00 horas tiempo del centro de México, se considerará como recibido el día hábil inmediato siguiente, en el entendido además que la fecha y hora de recepción de cualquiera de las referidas notificaciones se comprobará únicamente mediante el sello o acuse de recibido.

c) No obstante cualquier estipulación en contrario en el presente contrato, la obligación de NAFIN de pagar cualquier cantidad que se haya obligado a pagar conforme al aval será incondicional ante los tenedores, será exigible y no será afectada en forma alguna por el incumplimiento de cualquier obligación de la ACREDITADA o del Representante Común, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, la obligación de entregar el Requerimiento de la ACREDITADA, o en su caso el Requerimiento del Representante Común.

No obstante lo dispuesto en el presente inciso c), la ACREDITADA se obliga a indemnizar y sacar en paz y a salvo a NAFIN en el supuesto que NAFIN, sin haber recibido el Requerimiento de la ACREDITADA, o en su caso el Requerimiento del Representante Común, asuma y efectivamente pague cualquier obligación de pago en su carácter de avalista de los Certificados Bursátiles y como consecuencia se le ocasione un detrimento patrimonial, fuera de lo contemplado en el presente contrato.

d) En caso de que se presente una Causa de Vencimiento Anticipado (según se define más adelante) de los Certificados Bursátiles conforme al Título de la Emisión, NAFIN pagará las cantidades correspondientes a su obligación de pago, conforme al Monto Avalado de la Emisión.

**SÉPTIMA: REEMBOLSO.-** La ACREDITADA deberá pagar a NAFIN las cantidades que ésta haya suplido, en un plazo de hasta 90 (noventa) días naturales, contados a partir del día hábil inmediato siguiente al de la suplencia.

Para pagar a NAFIN las cantidades que en su carácter de avalista, supla, la ACREDITADA tendrá en todo momento el derecho de efectuar dichos reembolsos de forma anticipada, parcial o totalmente, sin pena ni premio alguno, previa notificación por escrito a NAFIN.

Las cantidades que la ACREDITADA reembolse a NAFIN, en virtud del pago que esta hiciera en su carácter de avalista del Título de la Emisión, no podrán estar de nuevo cuenta a disposición de la ACREDITADA.

En virtud de lo anterior, todos los pagos del Crédito que la ACREDITADA deba hacer a NAFIN de acuerdo con el presente contrato, los hará sin necesidad de previo cobro, en la cuenta número 444726758, CLABE 012180004447267585, que NAFIN (en su calidad de banco agente) tiene en el Banco BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple

NAFIN se reserva el derecho de cambiar el número de cuenta y/o el banco donde la ACREDITADA deba hacer los abonos, siempre que así lo comunique a la ACREDITADA por escrito con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que deba surtir efectos dicho cambio.

**OCTAVA: INTERESES ORDINARIOS.-** Las cantidades adeudadas por la ACREDITADA conforme al presente contrato, como consecuencia de la suplencia realizada por NAFIN en términos de lo establecido en este contrato, causarán intereses sobre saldos insolutos a partir de la fecha de dicha suplencia y hasta el día en que la ACREDITADA cubra a NAFIN las cantidades desembolsadas, a la tasa de interés anual que resulte de adicionar 6 (seis) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (en lo sucesivo, "TIIE") a plazo de 28 (veintiocho) días que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. La tasa aplicable al periodo de interés será precisamente la que se publique el día en que se realice la disposición del Crédito o en su defecto, el día hábil inmediato anterior más próximo a dicha fecha.

Los intereses serán pagaderos en forma vencida por periodos mensuales y serán computados, para el primer periodo de interés, a partir de la fecha de la suplencia de NAFIN en las Obligaciones de Pago de la Emisión y hasta el último día en que transcurra un mes calendario en que se deba efectuar dicho pago. Para los periodos de interés posteriores, los intereses serán computados a partir del día siguiente a aquel en que termine el periodo de intereses anterior y hasta el último día del periodo de que se trate, en el entendido que, a partir de la fecha en que la ACREDITADA pague el principal de las cantidades que deba rembolsar a NAFIN de conformidad con la Cláusula "Reembolso", los intereses sólo se devengarán hasta la fecha en que se realice dicho pago.

La tasa aplicable al primer periodo de intereses será precisamente la que se publique el día en que se realice la disposición del Crédito correspondiente y será revisable mensualmente. En caso de que la TIIE no sea publicada el día de la revisión, la TIIE aplicable será la que se haya publicado el día hábil inmediato anterior.

El pago de intereses deberá efectuarse el último día del mes posterior a la fecha de la suplencia de NAFIN en las Obligaciones de Pago de la Emisión. El cálculo se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales efectivamente transcurridos en cada periodo de pago de intereses, con divisor 360 (trescientos sesenta)

En caso de que Banco de México o la autoridad correspondiente dejare de determinar la TIIE, se tomará como base para el cálculo de intereses, la nueva tasa o el instrumento que Banco de México establezca oficialmente en sustitución de ésta.

**NOVENA: INTERESES MORATORIOS.-** En caso de que la ACREDITADA incurra en mora en el cumplimiento del pago oportuno y suficiente del Crédito, la(s) suma(s) vencida(s) y no pagada(s) causará(n) intereses moratorios a la TIIE más 6 (seis) puntos, multiplicada por el factor 2 (dos), en cuyo caso, no se generarán intereses ordinarios conforme a lo previsto en la Cláusula "Intereses Ordinarios".

Para el cálculo de los intereses moratorios, la TIIE será revisable cada 28 (veintiocho) días.

El cálculo de los intereses moratorios se efectuará desde la fecha en que se origine el incumplimiento y hasta la fecha de su liquidación total, utilizando el procedimiento de días naturales efectivamente transcurridos con divisor de 360 (trescientos sesenta)

**DÉCIMA: IRRENUNCIABILIDAD.-** NAFIN y la ACREDITADA en este acto manifiestan que no podrán renunciar al Crédito, sus políticas, lineamientos y mecánica de operación, mismas que se encuentran señaladas en este contrato. La omisión de cualquiera de las Partes de exigir el estricto cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente contrato de ninguna forma podrá ser interpretada como una renuncia de cualquier derecho contenido en el mismo, ni limitará la posibilidad de que la parte afectada exija el cumplimiento de dicha disposición o de cualquier otra disposición establecida por las Partes en el presente contrato.

**DÉCIMA PRIMERA: GARANTÍA DEL CRÉDITO.-** EL GARANTE PRENDARIO constituye en este acto garantía prendaria (en lo sucesivo, la "Garantía") a favor de NAFIN respecto de los títulos de crédito que constituyen la Cartera, que como Anexo "B" se agrega al presente contrato y forma parte integrante del mismo.

La Garantía se constituye para garantizar el pago del crédito, intereses ordinarios, moratorios, comisiones y demás obligaciones a cargo de la ACREDITADA, derivados de este contrato, de la Ley o de resoluciones judiciales dictadas a favor de NAFIN, con motivo del referido contrato.

La prenda se constituye en términos del artículo 334, Fracción II, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 69 y 70 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás que resulten aplicables.

Para efectos de identificación de la garantía el GARANTE PRENDARIO deberá proporcionar a NAFIN, el Anexo "B" que consiste en una relación en papel membretado del GARANTE PRENDARIO, en la cual se detallen los títulos de crédito que constituirán la garantía con al menos las características siguientes: tipo de crédito, número de título de crédito, importe, nombre del suscriptor, detalle de las fechas de suscripción y vencimiento y en su caso garantías y avalistas. El Anexo "B" forma parte integrante de

este contrato. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan que el Anexo "B" podrá sustituirse sin necesidad de realizar convenio modificatorio, bastando para ello la entrega de la actualización correspondiente que debe realizar el GARANTE PRENDARIO en los términos previstos en el presente contrato.

La relación deberá ser firmada por el DEPOSITARIO y por el funcionario responsable de las finanzas del GARANTE PRENDARIO, manifestando que se ha constituido la garantía en la forma debida a favor de NAFIN.

NAFIN se reserva el derecho de rechazar los títulos de crédito que componen la Cartera cuando los mismos no cumplan con los siguientes criterios de elegibilidad. i) Cartera vigente que en su historial de pago no haya presentado morosidad por más de 45 días ( dos pagos mínimos y sin incumplimientos, buró de crédito con pagos al corriente y sin claves de prevención), ii) documentada legalmente en moneda nacional; iii) Concentración de acreditado final no mayor al 3%, y iv) Cartera del producto "crédito con pago por nómina".

En caso de que NAFIN aceptara algún título de crédito y posteriormente se entera de que no cumple con los criterios de elegibilidad antes descritos, el GARANTE PRENDARIO deberá liquidar a NAFIN la cantidad dispuesta, sus intereses y accesorios por dicho financiamiento, o bien deberá sustituir los títulos de crédito en un plazo no mayor de 10 (diez) días hábiles contados a partir de la notificación que le haga NAFIN, pues en caso contrario NAFIN podrá dar por vencidos en forma anticipada los plazos concedidos al GARANTE PRENDARIO en este contrato y exigir el reembolso inmediato de las cantidades dispuestas más accesorios.

El GARANTE PRENDARIO para constituir debidamente la garantía deberá endosar en garantía a favor de NAFIN los títulos de crédito que documenten la Cartera, a través de apoderado debidamente facultado para ello y entregarlos al DEPOSITARIO, a disposición de NAFIN, para los efectos acordados en la presente cláusula.

**DÉCIMA SEGUNDA: CARACTERÍSTICAS DE LA GARANTÍA.-** La garantía que por este acto se otorga deberá:

1.- Guardar en todo momento una proporción de por lo menos 1.3 (uno punto tres) a 1.0 (uno punto cero) con relación al saldo del Crédito (en lo sucesivo, el "Aforo").

2.- Las partes acuerdan que en el caso de que la ACREDITADA llegare a otorgar un Aforo superior al que se señala en el numeral 1 anterior, a un tercero en nuevas emisiones de certificados bursátiles o en bien en las ya existentes, la proporción de 1.3 (uno punto tres) a 1.0 (uno punto cero) se incrementará automáticamente sin necesidad de celebrar algún convenio modificatorio, obligándose la ACREDITADA a incrementar la proporción de la garantía en la proporción que resulte necesaria para llegar al menos a la proporción mayor que exista o llegue existir en el mercado.

3.- Coincidir con la información contenida en el Anexo "B" cada vez que éste sea actualizado, en los términos previstos en la Cláusula "Garantía del Crédito".

4.- Ser aprobada por NAFIN en todo momento, en caso contrario, la ACREDITADA se obliga a sustituirla a entera satisfacción de NAFIN en un plazo no mayor a 10 (diez) días. Cabe señalar que la referida aprobación no será negada por parte de NAFIN injustificadamente.

5.- Entenderse y se entiende que se otorga con todos los accesorios que le corresponden.

6.- Permanecer disponible a favor de NAFIN, mientras exista cualquier saldo insoluto del Crédito, bastando una solicitud por escrito por parte de NAFIN para que dentro del término de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de dicha solicitud le sea entregada por el DEPOSITARIO junto con su histonal a partir de su constitución.

7.- En caso de que la cartera relacionada en el Anexo "B" venza antes del plazo de vencimiento de este contrato, el GARANTE PRENDARIO se obliga a sustituir la Cartera por otra con mismas características aceptables por NAFIN.

8. En el caso de que sea necesario la reconstitución del Aforo de la garantía conforme a lo establecido en el numeral 2 anterior, la ACREDITADA se obliga a reconstituir la garantía a más tardar el décimo día hábil siguiente a la fecha en que se obligue a constituir cualquier Aforo superior de 1.3 (uno punto tres) a 1.0 (uno punto cero) en otras emisiones.

9.- Conforme sean realizadas por la ACREDITADA las amortizaciones parciales por principal que establece el Título de la Emisión, NAFIN liberará de la garantía, la Cartera que sea equivalente a los importes de las amortizaciones parciales realizadas por la ACREDITADA, debiendo conservar la garantía, la proporción que refiere el numeral 1.- anterior, con respecto al saldo insoluto por principal de los Certificados Bursátiles de la Emisión. Por lo tanto, el Anexo "B", deberá actualizarse conforme a lo anterior.

**DÉCIMA TERCERA: DEPOSITARIO.-** El GARANTE PRENDARIO entrega en la fecha de firma del presente instrumento al DEPOSITARIO, la Cartera que se menciona en el Anexo "B", quien se considerará y así lo acepta en este acto, como simple depositario, firmado como acuse de recibo a calce de este contrato. En tal virtud, no podrá enajenarla, darla en garantía, ni transmitirla bajo cualquier concepto, salvo previa autorización por escrito de NAFIN, obligándose a responder de los daños, menoscabos o perjuicios que pueda sufrir por su culpa, malicia o negligencia, para los fines de la responsabilidad civil y penal, en los términos del artículo 329 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

NAFIN tendrá derecho a revocar en cualquier tiempo el nombramiento de depositario, nombrando a otro en su lugar, y a quien deberá entregar de inmediato los títulos de crédito sobre los cuales se constituye la prenda.

**DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DEL GARANTE PRENDARIO.-** El GARANTE PRENDARIO en este acto se obliga a:

1.- Hacer entrega de la Cartera que se menciona en el Anexo "B" y que integra la Garantía al DEPOSITARIO para los efectos señalados en este instrumento.

2.- Administrar la cartera que se menciona en el Anexo "B" y que integra la Garantía de acuerdo a sus estándares de calidad y a las políticas que tiene establecidas en el manejo de sus negocios.

3.- Preparar o sustituir mensualmente por cartera propia en la fecha de pago de intereses los documentos que se mencionan en el Anexo "B" y que integran la Cartera otorgada en garantía, cuando los documentos que integren la Garantía presenten retraso de pago por un plazo superior a los 90 (noventa) días de su vencimiento, calculados a la fecha de pago de intereses inmediata anterior.

4.- Permitir a NAFIN cuando ésta lo estime conveniente la supervisión de su cartera total a efecto de compararla con la que conforma la Garantía.

**DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES DEL DEPOSITARIO.-** El DEPOSITARIO en este acto se obliga a:

1.- Conservar en su carácter de DEPOSITARIO los títulos de crédito otorgados en garantía que le sean entregados por el GARANTE PRENDARIO.

2.- Dar todas las facilidades al GARANTE PRENDARIO a efecto de que efectúe la debida administración de la Garantía.

3.- Permitir a NAFIN el acceso a la Garantía a efecto de verificar su debida administración. Lo anterior en el entendido de que cualquier solicitud deberá ser previamente presentada al GARANTE PRENDARIO y las visitas deberán hacerse dentro de horarios y días de trabajo, sin entorpecer el desarrollo de las actividades del GARANTE PRENDARIO.

4.- Solicitar al GARANTE PRENDARIO dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles de cada mes calendario a partir de la fecha de firma de este instrumento le haga el depósito de los títulos de crédito que integran la Cartera sobre la cual se constituye prenda, obligándose a mantener actualizado el Anexo "B".

5.- Informar a NAFIN mensualmente cómo se encuentra integrada la GARANTÍA, a más tardar el día 15 (quince) de cada mes.

6.- Informar a NAFIN a más tardar el día 15 (quince) de cada mes a partir de la fecha de firma del presente instrumento cuando el GARANTE PRENDARIO no le haya depositado documentación complementaria a la GARANTÍA, no haya hecho el GARANTE PRENDARIO modificación a la misma, cuando no haya atendido alguna solicitud o cuando considere que hay alguna situación anómala respecto de la GARANTÍA.

7.- Entregar a NAFIN el Anexo "B" dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de que ésta se lo solicite.

8.- En su caso, entregar al DEPOSITARIO que lo sustituya, con copia a NAFIN la Garantía y el Anexo "B" vigentes al momento de sustitución del DEPOSITARIO así como un informe detallado del historial de la Garantía desde la fecha en que se haya constituido como DEPOSITARIO de la misma.

**DÉCIMA SEXTA: VIGILANCIA DE LA GARANTÍA.-** El GARANTE PRENDARIO faculta a NAFIN para que supervise y de seguimiento a la Cartera, con el objeto de vigilar la correcta integración de la GARANTÍA con la periodicidad que considere conveniente, con el objeto de que cumpla con las características establecidas en el presente contrato. Además, NAFIN queda facultada para ordenar que se practiquen auditorías con la periodicidad que juzgue pertinente, por auditores designados por NAFIN. Lo anterior en el entendido de que cualquier solicitud deberá ser previamente presentada al GARANTE PRENDARIO y las visitas deberán hacerse dentro de horarios y días de trabajo, sin entorpecer el desarrollo de las actividades del GARANTE PRENDARIO.

En todo caso, los gastos y honorarios justificados y documentados que se ocasionen con motivo de esta vigilancia serán a cargo del GARANTE PRENDARIO, las cantidades que NAFIN erogue para cubrir los citados conceptos sin la provisión por parte del GARANTE PRENDARIO, les serán reintegrados por éste, en los siguientes términos:

1.- Dentro del término de 3 (tres) días posteriores a la fecha en que se los solicite NAFIN por cualquier medio con acuse de recibo.

2.- En caso de que el GARANTE PRENDARIO no efectúe el pago de acuerdo al punto anterior, pagará intereses sobre la cantidad requerida a partir de que se haya hecho la erogación y hasta la fecha de pago total a la tasa de vigente del Crédito.

**DÉCIMA SÉPTIMA: GASTOS.-** Serán por cuenta de la ACREDITADA todos los gastos comprobables, justificados y documentados que NAFIN erogue en el trámite y operación del Crédito que por este acto se le concede, la ACREDITADA reintegrará a NAFIN, sin causa de intereses y dentro de un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba por escrito el aviso acompañado de una factura de NAFIN, las sumas erogadas por dicho concepto.

Si la ACREDITADA no reintegrare a NAFIN el importe de los citados gastos dentro del plazo señalado, las sumas desembolsadas causarán intereses a la tasa estipulada en la Cláusula "Intereses Moratorios". El cálculo se efectuará desde la fecha en que NAFIN haya erogado el gasto y hasta la fecha de su liquidación total por parte de la ACREDITADA.

La ACREDITADA se obliga a rembolsar a NAFIN los gastos derivados de la recuperación judicial o extrajudicial del Crédito que por el presente contrato le otorga, sus intereses y accesorios, con causa de intereses de conformidad con lo establecido en la Cláusula "Intereses Moratorios"

**DÉCIMA OCTAVA: IMPUESTOS.-** Todos los impuestos que se generen con motivo del presente contrato serán cubiertos por las partes según lo establezcan las disposiciones aplicables.

**DÉCIMA NOVENA: VENCIMIENTO EN DÍA INHÁBIL.-** Cualquier pago a cargo de la ACREDITADA derivado de las obligaciones consignadas en este contrato, lo efectuará la ACREDITADA precisamente el día de su vencimiento, o bien, el día hábil inmediato siguiente sin recálculo de intereses, si el día del vencimiento resulta inhábil, salvo de que se trate del vencimiento final, en cuyo caso sí habrá recálculo de intereses.

Para efectos de este contrato, el término día hábil significa cualquier día, que no sea sábado, domingo o días festivos, en que las instituciones de crédito y los mercados de valores de los Estados Unidos Mexicanos estén autorizados para celebrar operaciones conforme a lo establecido por la CNBV.

**VIGESIMA: SISTEMAS DE CONTABILIDAD.-** Mientras se encuentre vigente el presente contrato, la ACREDITADA se obliga a mantener los sistemas de contabilidad, conforme a las Normas de Información Financiera aceptadas en México, que permitan una administración eficiente y el registro completo, correcto y oportuno de todas sus operaciones.

A solicitud de NAFIN, previo aviso por escrito entregado a la ACREDITADA con por lo menos 2 (dos) días hábiles de anticipación, NAFIN tendrá la facultad de inspeccionar los libros corporativos, registros contables e instalaciones y operaciones en general de la ACREDITADA a través de los representantes que al efecto designe. El acceso a las instalaciones se hará en días y horas hábiles, cuidando las normas que la ACREDITADA aplique regularmente para evitar o prever interrupciones en sus operaciones o accidentes.

**VIGESIMA PRIMERA: VIGILANCIA.-** La ACREDITADA faculta a NAFIN para vigilar la correcta marcha de sus negocios, incluyendo sin limitar sus aspectos técnicos, financieros y contables. En el aspecto contable, NAFIN queda facultada para ordenar que se practiquen auditorías con la periodicidad que juzgue pertinente, por auditores designados por NAFIN en el momento que esté ocurriendo algún evento que pueda ocasionar o haya ocasionado deterioro sustancial en la situación financiera, legal o administrativa de la ACREDITADA. En todo caso, los gastos y honorarios justificados que se ocasionen con motivo de estas auditorías serán repercutidos a la ACREDITADA.

**VIGESIMA SEGUNDA: AVISO DE MODIFICACIONES.-** La ACREDITADA se obliga a informar a NAFIN de cualquier modificación a sus estatutos sociales, de todo cambio de representantes frente a NAFIN y de cualquier modificación de las facultades de que estén investidos los propios representantes. Estas comunicaciones deberán acompañarse con los documentos justificativos correspondientes y deberán enviarse dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha en que se hayan formalizado las modificaciones o cambios de que se trate.

**VIGÉSIMA TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES.-** La ACREDITADA deberá cumplir con las siguientes obligaciones, salvo que exista consentimiento previo y por escrito de los representantes legales de NAFIN que la releve de su cumplimiento:

a) La ACREDITADA no podrá incrementar sus pasivos bancarios y/o bursátiles actuales por arriba del equivalente a 6.5 (seis punto cinco) veces del total de su capital contable a la firma del presente contrato. Cualquier monto que exceda este importe, en pasivos bancarios y bursátiles, se entenderá como un nuevo pasivo, en cuyo caso, la ACREDITADA deberá solicitar autorización a NAFIN a fin de que se realice la validación necesaria al índice de apalancamiento.

b) La ACREDITADA no podrá repartir dividendos ni reducir el capital social durante la vigencia de las Emisión si no está en cumplimiento con las condiciones del presente contrato y cuenta por escrito con la autorización previa de NAFIN. Para la supervisión de esta obligación, se tomarán como referencia las cifras que aparecen en los estados financieros de la ACREDITADA al 31 de diciembre de 2010.

c) No deberá la ACREDITADA, sin anuencia por escrito de NAFIN, realizar inversiones u otorgar préstamos a sus accionistas, directores y empleados en exceso a las prestaciones sociales permitidas por la ACREDITADA, incluyendo a sociedades controladas y vinculadas, que se aparten del curso ordinario de su negocio.

d) La ACREDITADA se obliga a incluir en el Título de la Emisión como causa de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, la falta de pago de cualquiera de las obligaciones a cargo de la ACREDITADA, derivadas o contenidas en la Emisión. Asimismo, la ACREDITADA se obliga a incluir en el Título de la Emisión cláusulas según las cuales, en el caso en que cualquier tenedor de los Certificados Bursátiles devenga en accionista o sociedad relacionada a la ACREDITADA, dichos tenedores no tendrían derechos de voto bajo el Título de la Emisión con respecto a la ejecución o aceleración de los Certificados Bursátiles y la votación se realizará sin tomar en consideración el capital total de los Certificados Bursátiles propiedad de dichos tenedores. La ACREDITADA se obliga a incluir similar cláusula para el caso en que el Garante devenga tenedor de Certificados Bursátiles.

e) Informar sobre cualquier cambio de domicilio de sus oficinas centrales en la Ciudad de México, Distrito Federal, con 15 (quince) días de anticipación a la fecha en que se modifique su actual domicilio.

f) Informar sobre cualquier demanda o acción legal entablada en su contra o de cualquier sentencia o laudo arbitral dictado en su contra, a más tardar a los 5 (cinco) días hábiles siguientes a aquel en que ocurra, en el supuesto que dicha demanda o acción legal pudiera afectar de forma importante adversamente el curso ordinario de los negocios de la ACREDITADA o que el monto reclamado exceda el equivalente al 15% (quince porciento) de su capital contable.

g) Proporcionar a NAFIN información sobre sus registros contables o cualquier otra información relacionada con la situación financiera de la ACREDITADA que NAFIN

le requiera por escrito de manera razonable, con 5 (cinco) días hábiles de anticipación.

h) Proporcionar a NAFIN la siguiente información.

1. Dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días siguientes al cierre de cada trimestre de cada ejercicio social de la ACREDITADA, estados financieros (incluyendo sus relaciones analíticas) individuales de la ACREDITADA, al fin de dicho trimestre (en los que comprenda el desglose de los pasivos, incluyendo avales y fianzas otorgadas, así como otros pasivos contingentes), certificados por algún funcionario financiero de la ACREDITADA con facultades para ello

2. Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro de los 120 (ciento veinte) días siguientes al cierre de cada ejercicio social de la ACREDITADA, un ejemplar de los estados financieros individuales de la ACREDITADA por dicho ejercicio dictaminados por cualquier firma de contadores públicos independientes de prestigio, incluyendo una relación pormenorizada de la cartera administrada por la ACREDITADA con detalle de las cuentas por cobrar al cierre de dicho ejercicio social.

3. Entregar junto con los documentos que se deberán entregar conforme a los subincisos 1 y 2 anteriores de este subinciso 3 , un certificado de un funcionario autorizado de la ACREDITADA, fechado el mismo día de entrega de dichos documentos, haciendo constar que hasta donde es de su conocimiento, a dicha fecha no ha acontecido ni subsiste alguna Causa de Vencimiento Anticipado (según dicho término se define más adelante) o un evento que con el aviso dado o con el transcurso del tiempo, o ambos, constituirá una Causa de Vencimiento Anticipado (según se define más adelante), y

4. Entregar, tan pronto como sea posible pero en todo caso dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes al acontecimiento de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado (según se define más adelante) o evento que con el transcurso del tiempo o aviso dado constituiría una Causa de Vencimiento Anticipado, un certificado del principal funcionario financiero, indicando los detalles de dicha Causa de Vencimiento Anticipado o evento y las medidas que se propone tomar al respecto

i) La ACREDITADA se obliga a obtener y mantener seguros adecuados en relación con sus activos, cubriendo los riesgos y hasta por los importes que se requieran conforme a prácticas sanas de la industria, considerando la naturaleza de los negocios que conduce la ACREDITADA y la ubicación de sus activos.

j) No contratar cualquier otro adeudo, sin la autorización previa y por escrito de NAFIN, excepto por:

1. Los adeudos existentes a la fecha de este contrato.
2. Adeudos derivados del curso ordinario de los negocios de la ACREDITADA, y

3. Adeudos que asuma con motivo de cada Emisión de los Certificados Bursátiles

k) Notificar a NAFIN por escrito, de cualquier cambio del Representante Común, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que ocurra el cambio.

l) Entregar a NAFIN en el caso de que se lo solicite, un informe que contenga el desglose de su cartera, por antigüedad de saldos.

m) Indemnizar y eximir a NAFIN, sus ejecutivos, directivos, agentes y empleados de cualquier reclamo, daño, responsabilidad, costo o gasto (incluyendo, sin limitación alguna, los honorarios y demás gastos legales y por concepto de otros servicios profesionales) en que haya incurrido NAFIN o que se hayan imputado a la misma en relación o como resultado de cualquier reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal que se entable en relación con el presente contrato, sus respectivas negociaciones, la preparación de la documentación pertinente, o la ejecución por parte de NAFIN de cualquier derecho o recurso que le hubiesen sido conferidos al amparo de tales documentos, sea o no NAFIN una de las partes implicadas en el citado reclamo, investigación, litigio o procedimiento legal, salvo que dicho reclamo o costo sea producto de la negligencia grave o dolo de NAFIN, o de su representante autorizado.

n) Suministrar, si NAFIN lo requiere, en caso de la ocurrencia o inminencia de una Causa de Vencimiento Anticipado (según se define más adelante), en persona y a su costo, en la sede de NAFIN o en el lugar que ésta designe, las explicaciones e información correspondiente y las medidas tomadas para remediar tal situación. Dichas explicaciones y/o informaciones no condicionarán, de manera alguna, los derechos de NAFIN bajo el presente contrato.

o) La ACREDITADA reconoce y acuerda que NAFIN no tendrá derecho a publicar información relativa a demandas, reclamos y procedimientos que por vía judicial, administrativa, arbitral, contenciosa o cualquier otra análoga inicie NAFIN para ejercer o demandar sus derechos bajo este contrato, así como al cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de la ACREDITADA, salvo en los casos establecidos por la ley.

p) Mantener vigentes todas las licencias, aprobaciones y permisos que sean necesarios para la realización de las actividades comerciales y las operaciones de la ACREDITADA que sean indispensables para su operación, incluyendo, pero no limitando, a las emitidas por cualquier autoridad de gobierno que se requieran en virtud de cualquier legislación ambiental y laboral. Asimismo, cumplirá y observará todas las condiciones y limitaciones que figuren en dichas licencias, aprobaciones y permisos, o que hayan sido impuestas por los mismos.

q) Implementar y mantener procedimientos internos y sistemas de control satisfactorios que, de acuerdo a la ley local y de conformidad a los lineamientos internacionales generalmente aceptados, se requieren para facilitar el adecuado conocimiento de

sus clientes y operaciones, con el objeto de prevenir que la ACREDITADA pueda ser utilizada como instrumento de terceros para el lavado de dinero, financiamiento de actividades terroristas, fraudes u otras formas de corrupción o actividad ilícita

n) Salvo autorización previa y por escrito de NAFIN, la ACREDITADA se abstendrá durante la vigencia de la Emisión garantizada por NAFIN de:

1. Garantizar y constituirse como fiador, obligado solidario y/o avalista respecto de deudas de terceros.

2. Celebrar contratos, acuerdos, negocios o transacciones con terceros que no sean en términos transparentes y condiciones de mercado en lo referente a precios, formas de pago, documentación, intereses sobre el monto de las obligaciones pagaderas a plazo, los plazos de entrega de mercaderías productos o servicios, tasas de descuento u otras semejantes.

3. Constituir, tener o integrar sociedades controladas y/o vinculadas, distintas a las existentes a la fecha de vigencia del presente contrato y del Contrato de Garantía y a las expresamente divulgadas a NAFIN, con anterioridad a la celebración del presente contrato

4. Cambiar la naturaleza de sus actividades o modificar sus documentos societarios, con la salvedad de los cambios divulgados a NAFIN con anterioridad a la celebración del presente contrato.

5. Presentar consulta alguna o solicitud de registro, autorización, aclaración o interpretación ante una autoridad de gobierno si por ello pudieran verse afectados los beneficios, exenciones e inmunidades de NAFIN

6. Permitir o emprender cualquier acción que de cómo resultado o permita que el Crédito tenga un rango de privilegio inferior (incluyendo la Garantía) que otras deudas garantizadas contraídas por la ACREDITADA;

7. Pagar honorarios y remuneraciones que contravengan las disposiciones legales vigentes aplicables, y que no sean conforme a las prácticas y montos aceptados en el mercado local para cargos y funciones similares.

8. Realizar pago prohibido alguno o autorizar o permitir que lo realice otra persona que actúe en su nombre.

**VIGÉSIMA CUARTA: CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** NAFIN podrán dar por vencido anticipadamente el presente contrato en los casos en que la ACREDITADA, se ubique en cualquiera de los supuestos siguientes (en lo sucesivo, "Causa de Vencimiento Anticipado"), en el entendido, sin embargo, que dicho vencimiento anticipado, no limitará ni modificará las obligaciones que los Garantes asumen como avalista, en el caso de NAFIN y garante, en el caso del BID, de los Certificados Bursátiles hasta ese momento emitidos:

1. Cuando exista una situación de incumplimiento por parte de la ACREDITADA a cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente contrato, en los Contratos del BID siempre y cuando no exista un plazo para remediar dicho incumplimiento y no se remediare en el plazo especificado en dichos contratos.

2. Si se requiere a NAFIN suplir a la ACREDITADA en sus Obligaciones de Pago de la Emisión y la ACREDITADA no realice el pago de la Emisión.

3. Cuando sea ejercida la totalidad del Monto Avalado de la Emisión por un vencimiento anticipado de la totalidad de los Certificados Bursátiles.

4 Si la ACREDITADA dejare de pagar cualquier adeudo con instituciones de crédito, organizaciones auxiliares de crédito o cualquier pasivo bursátil.

5. Si la ACREDITADA deja de cubrir cualquier pago de principal, intereses ordinarios o moratorios, gastos o comisiones, o incumple cualquier otra obligación que se derive de presente Contrato o del Contrato de Garantía.

6. Si la información que le proporcione a NAFIN resulta ser falsa o incorrecta. En caso de que la información sea incorrecta, la ACREDITADA deberá corregirla en un plazo máximo de 30 (treinta) días a partir de que cualquiera de las partes se de cuenta del error.

7. Si se presentaran conflictos de carácter laboral que afecten el buen funcionamiento de la ACREDITADA, cuando así lo considere NAFIN en forma justificada.

8. Si la ACREDITADA no cumple con sus obligaciones fiscales o si deja de pagar las cuotas correspondientes a seguridad social y, con dicho incumplimiento se origina un embargo de parte sustancial de los activos de la ACREDITADA.

9. Si se declara el concurso mercantil de la ACREDITADA.

10. Si cualquier otro acreedor financiero de la ACREDITADA da por vencido anticipadamente algún crédito bancario o financiero contratado por ellos.

11. Si cualquier autoridad o cualquier persona confiscare, expropiare o asumiere la custodia o el control de todos o una parte sustancial de los bienes de la ACREDITADA.

12. Si se declara la invalidez o inexigibilidad del Contrato de Garantía.

13. Si por cualquier causa durante la vigencia de este contrato, los accionistas que en la fecha de celebración de este contrato detentan el control de la ACREDITADA, dejaren de tenerlo. A los efectos de esta cláusula, control significará, acumulativamente, lo siguiente (i) el poder, directo o indirecto, de

determinar, dirigir o encausar la dirección de la administración y políticas de la ACREDITADA, ya sea mediante la propiedad de acciones con derecho a voto, mediante contrato o mediante cualquier otra manera, (ii) el poder, directo o indirecto, de designar a la mayoría de los miembros del Directorio de la ACREDITADA, y (iii) el poder, directo o indirecto, de designar a los miembros de los principales puestos de gerencia de la ACREDITADA.

14. Si en cualquier momento durante la vigencia de este contrato no se mantuviera el Aforo de la garantía, es decir, la Cartera respecto al saldo insoluto garantizado del Crédito no mantuviera una proporción de cuando menos 1.3 (uno punto tres) a 1.0 (uno punto cero) y esto no se remediare en el plazo establecido.

15. Si la asamblea de accionistas de la ACREDITADA resolviera su escisión o fusión con cualquier otra sociedad o resolviere su liquidación o transformación. Asimismo, será Causa de Vencimiento Anticipado la transferencia por parte de cualquier persona de acciones de la ACREDITADA, ya sea directa o indirectamente, en exceso al 5% (cinco por ciento) del capital accionario de la ACREDITADA, si dicha transferencia viola (o si, si consumada de acuerdo a los términos propuestos, violaría o causaría a la ACREDITADA a violar), o el que transfiere la propiedad de las acciones viola o violaría, Prácticas Prohibidas, Normas anti-lavado y de control de activos extranjero aplicables en México o eventualmente resultaría en que individuos o entidades objetables para los Garantes dada la naturaleza de las actividades, incluyendo temas relacionados con integridad y gobierno corporativo, fueron propietarios de acciones de la ACREDITADA.

16. Si la ACREDITADA hiciere o permitiere cualquier cambio sustancial en el giro de sus negocios o su actividad preponderante, o terminare con dicha actividad

17. Si la ACREDITADA celebra cualquier contrato o convenio por medio del cual sea administrada por terceros.

18. Si la ACREDITADA vende, cede o de cualquier forma dispone o transfiere sus activos fijos y con ello se deteriora su situación financiera.

19. En caso de que no de aviso a NAFIN que el Representante Común dejó de tener atribuciones como tal

20. Si la ACREDITADA no cumpliere con las obligaciones de hacer y no hacer contempladas en la Cláusula "Obligaciones Especiales" y no se remediaren en el plazo especificado en el presente contrato.

**VIGÉSIMA QUINTA: OBLIGACIONES DE HACER.-** La ACREDITADA se obliga a hacer entrega a NAFIN dentro de los plazos que a continuación se señalan, los siguientes documentos:

a) *Copia del Título de la Emisión que ampare los Certificados Bursátiles*, en el cual se haga constar las obligaciones a cargo de NAFIN en su carácter de avalista; en un plazo máximo de 3 (tres) días hábiles contados a partir de la Emisión

**VIGÉSIMA SEXTA: ANEXOS.-** Todos los anexos que se mencionan en este instrumento, se agregan rubricados por las Partes formando parte integral del mismo.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: DOMICILIOS.-** Todas las notificaciones, avisos y en general cualquier comunicación que las Partes deban hacerse en el cumplimiento de este contrato, incluyendo el emplazamiento en caso de juicio, se harán en los siguientes domicilios:

| | |
|---|---|
| De NAFIN: | Av. Insurgentes Sur No 1971<br>Torre IV, Piso 10<br>Col Guadalupe Inn<br>Delegación Álvaro Obregón<br>C.P. 01020, México, D F<br>Atención. Lic. Victor Gabriel Martín<br>Del Campo Cervera<br>Teléfono (55) 53 25 6000 |
| De la ACREDITADA Y/O GARANTE PRENDARIO. | Av. Insurgentes Sur No 664, 3er Piso<br>Col. Del Valle<br>Delegación Benito Juarez<br>C.P. 03100, México, D.F.<br>Atención: Ángel Francisco Romanos Berrondo<br>Francisco Berrondo Lagos<br>Teléfono: (55) 52 28 97 00 |
| Del DEPOSITARIO. | Av. Insurgentes Sur No. 664, 3er Piso<br>Col. Del Valle<br>Delegación Benito Juarez<br>C.P 03100, México, D.F.<br>Atención: Ángel Francisco Romanos Berrondo<br>Teléfono: (55) 52 28 97 00 |

Cualquier cambio de domicilio de las Partes deberá ser notificado por escrito, dirigido a la otra parte, con acuse de recibo. Sin este aviso, todas las comunicaciones se entenderán válidamente hechas en los domicilios aquí señalados.

**VIGÉSIMA OCTAVA: TRANSMISIÓN DE OBLIGACIONES.-** Las Partes convienen que si por cualquier motivo NAFIN transfiere sus obligaciones contraídas bajo el presente contrato, la causahabiente de dichas obligaciones asumirá las mismas, en los términos y condiciones estipulados en el presente contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA: JURISDICCIÓN.-** Las Partes se someten a las leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos y en caso de controversia respecto a la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, las Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, haciendo renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o cualquier otra causa

Enteradas las Partes del contenido, alcance y fuerza legal del presente contrato, lo firman de conformidad en 6 (seis) ejemplares, correspondiendo 2 (dos) para NAFIN y 4 (cuatro) para la ACREDITADA, en México, Distrito Federal, el 17 de noviembre de 2011.

**NACIONAL FINANCIERA, S.N.C.**
**INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**

**LIC. VICTOR GABRIEL MARTIN DEL CAMPO CERVERA**

**LA ACREDITADA**
**CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R.**

**ÁNGEL FRANCISCO ROMANOS BERRONDO**

**FRANCISCO BERRONDO LAGOS**

**EL DEPOSITARIO POR ACUSE DE RECIBO**

**ÁNGEL FRANCISCO ROMANOS BERRONDO**

Anexo "A"

## Autorización del Programa

Anexo "B"
Cartera

CREDITO REAL

ANEXO B

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

CREDITO REAL

| | | |

CREDITO REAL

CREDITO REAL

[illegible]

Angel Francisco Romanos Bernardo, en su carácter de Director, y Lorena Margarita Cárdenas Cosío, en su carácter de Gerente de Contraloría Financiera de Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., manifestamos bajo protesta de decir verdad que los estados financieros y sus notas de revelación proporcionados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en términos de las Disposiciones Generales Primera y Décima Segunda de las Sanas Prácticas de Crédito por Arrendamiento del Sector [illegible] de noviembre de 2011.

Lorena Margarita Cárdenas Cosío
Gerente de Finanzas

Angel Francisco Romanos Bernardo
Director

**Anexo "C"**

Carta de Términos y Condiciones

## CARTA DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

| | |
|---|---|
| Monto de la emisión. | Hasta $400'000,000.00 (Cuatrocientos millones de pesos 00/100 M N.) |
| Plazo de la emisión | Hasta 1,008 (mil ocho) días, equivalente a 36 (treinta y seis) periodos de 28 (veintiocho) días cada uno |
| Denominación. | Pesos. |
| Última Calificación | Calificación de Standard & Poor's con la garantía parcial mxAA-<br>Calificación de HR Ratings: con la garantía parcial HR AA. |
| Pagos de capital e intereses: | Los intereses se pagarán en 36 periodos de 28 días.<br>El capital se pagará: (i) 50% del monto de principal de la emisión dividido en 18 (dieciocho) pagos lineales a partir del periodo 18 (décimo octavo) y hasta el periodo 35 (trigésimo quinto), y (ii) un último pago de principal equivalente a 50% del principal de la emisión en el periodo 36 (trigésimo sexto) al vencimiento. |
| Destino de los recursos: | Capital de trabajo. |
| Intermediario colocador. | Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte |
| Representante común. | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V Monex Grupo Financiero. |
| Garantía | Aval hasta el 30% (Treinta por ciento) del saldo insoluto del principal de la Emisión, es decir un importe hasta $120'000,000.00 (Ciento veinte millones de pesos 00/100 M.N.) |

**Anexo "D"**
Requerimiento de la ACREDITADA

## REQUERIMIENTO DE LA ACREDITADA

[*Fecha*]
[NOTA: Debe ser en día hábil, con 11 Días Hábiles de anticipación a la fecha de vencimiento de la Obligación de Pago.]

**Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo**
Av. Insurgentes Sur No. 1971
Torre IV, 4o. piso
Col. Guadalupe Inn
Delegación Álvaro Obregón
C.P. 01020, México, D.F.

**Atención: C.P. _____**
**Director de Administración Crediticia.**

El que suscribe, representante legal de _____ (la "Acreditada"), hago referencia al Contrato de Apertura de Crédito por Aval de fecha __ de _____ de _____ (el "Contrato de Crédito NAFIN"), celebrado entre LA ACREDITADA, Nacional Financiera, S.N.C. ("NAFIN") y el señor _____, como Depositario.

Los términos utilizados con mayúscula inicial en la presente y no definidos expresamente en la misma, serán utilizados tal como se les define en el Contrato de Crédito NAFIN.

Sobre el particular y de conformidad con el inciso (a) de la Cláusula Sexta del Contrato de Crédito NAFIN, por medio del presente, LA ACREDITADA le notifica a NAFIN, que en virtud de la Obligación de Pago a su cargo conforme al título de los Certificados Bursátiles y al Contrato de Crédito NAFIN, requiere que NAFIN, en su carácter de avalista, asuma el [___]% de la Obligación NAFIN conforme a los siguientes términos:

(i) (a) Monto principal: $_____.00 (_____ pesos 00/100) M.N.) y monto de los intereses ordinarios: $_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.), haciendo un total de la Obligación de Pago de: $_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.).

(b) Monto que LA ACREDITADA efectivamente pagará a los tenedores de los Certificados Bursátiles: $_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.).

(c) Porcentaje que dicho monto representa de la Obligación de Pago: ___ % (_____ por ciento)

(ii) Monto de la Obligación de Pago que NAFIN deberá pagar como avalista de los Certificados Bursátiles: $_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.).

(iii) Fecha de la Disposición: [__] de [_____] de [_____] *[es precisamente la fecha de vencimiento de la Obligación de Pago próxima a vencer]*;

(iv) LA **ACREDITADA** en este acto solicita e instruye expresa e irrevocablemente a NAFIN para que el monto total de la Obligación de Pago lo deposite en la siguiente cuenta bancaria: [*incluir datos de la cuenta de Depósito (del Representante Común o Tenedores de los Certificados Bursátiles)*];

Atentamente.

*Referir el nombre del cliente.*

_____

Nombre: [_____]
Cargo: [_____]

C.c.p. Representante Común

## REQUERIMIENTO DEL REPRESENTANTE COMÚN

[*Fecha*]
[NOTA: Debe ser en el día hábil inmediato siguiente a la fecha de vencimiento de la Obligación de Pago.]

**Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo**
Av. Insurgentes Sur No. 1971
Torre IV, 4o. piso
Col. Guadalupe Inn
Delegación Álvaro Obregón
C.P. 01020, México, D.F.

**Atención: C.P. _____.**
**Director de Administración Crediticia.**

El que suscribe, representante legal de _____ (el "Representante Común"), hago referencia al Contrato de Apertura de Crédito por Aval de fecha __ de _____ de _____ (el "Contrato de Crédito NAFIN"), celebrado entre Nacional Financiera, S.N.C. ("NAFIN"), _____ (la "Acreditada") y el Señor _____, como Depositario.

Los términos utilizados con mayúscula inicial en la presente y no definidos expresamente en la misma, serán utilizados tal como se les define en el Contrato de Crédito NAFIN.

De conformidad con el inciso (b) de la Cláusula Sexta del Contrato de Crédito NAFIN, por medio del presente, el Representante Común le notifica a NAFIN, que en virtud de la Obligación de Pago a cargo de LA ACREDITADA conforme al título de los Certificados Bursátiles, requiere que NAFIN, en su carácter de avalista, asuma el [___]% de la Obligación de Pago conforme a los siguientes términos:

(i) (a) Monto principal: $_____.00 (_____ pesos 00/100) M.N.) y monto de los intereses ordinarios: $_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.), haciendo un total de la Obligación de Pago de: $_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.).

(b) Monto que LA ACREDITADA efectivamente pagará a los tenedores de los Certificados Bursátiles: $_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.).

(c) Porcentaje que dicho monto representa de la Obligación de Pago: ___ % (_____ *por ciento)*

(ii) (a) Monto de la Obligación de Pago que NAFIN deberá pagar como avalista de los Certificados Bursátiles: $_____.00 (_____ pesos 00/100 M.N.).

(b) Porcentaje que dicho monto representa de la Obligación de Pago: ___ % (_____ por ciento).

(iii) Fecha de la Disposición: [__] de [_____] de [_____] *[es precisamente la fecha de vencimiento de la Obligación de Pago próxima a vencer]*;

(iv) LA ACREDITADA en este acto solicita e instruye expresa e irrevocablemente a NAFIN para que el monto total de la Obligación de Pago lo deposite en la siguiente cuenta bancaria: [*incluir datos de la cuenta de Depósito (del Representante Común o Tenedores de los Certificados Bursátiles)*];

Atentamente,

_____

Nombre: [_____]
Cargo: [_____]

C.c.p. Referir el nombre del Acreditado

## Anexo 5. Contrato de Garantía

EXECUTION VERSION

# PARTIAL CREDIT ENHANCEMENT AGREEMENT

**among**

**INTER-AMERICAN DEVELOPMENT BANK**

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

**and**

**CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R**

**Dated as of November 17, 2011**

TABLE OF CONTENTS


ARTICLE I DEFINITIONS AND INTERPRETATION ..... 2

Section 1.01 Definitions ..... 2
Section 1.02 Interpretation ..... 5
Section 1.03 Conversion of Amounts ..... 6
Section 1.04 Business Day Adjustment ..... 6
Section 1.05 Absence of Rights of Third Parties ..... 6

ARTICLE II PARTIAL CREDIT ENHANCEMENT ..... 6

Section 2.01 Establishment of Enhancement ..... 6
Section 2.02 Enhancement Payments ..... 7
Section 2.03 Method of Enhancement Payments ..... 7
Section 2.04 Reinstatement of Available Enhancement Amount ..... 8
Section 2.05 Continuing Obligation ..... 8
Section 2.06 Waivers of Defenses ..... 8
Section 2.07 Subrogation ..... 8
Section 2.08 Termination Events ..... 9

ARTICLE III MISCELLANEOUS ..... 9

Section 3.01 Taxes ..... 9
Section 3.02 Notices ..... 10
Section 3.03 Governing Law ..... 11
Section 3.04 Language ..... 12
Section 3.05 Waiver of IDB Security ..... 12
Section 3.06 Waiver of Trial by Jury ..... 12
Section 3.07 Waiver of Immunity ..... 12
Section 3.08 Amendments, Modifications, Etc. ..... 13
Section 3.09 Entire Agreement ..... 13
Section 3.10 Successors and Assigns ..... 13
Section 3.11 Severability ..... 13
Section 3.12 Counterparts ..... 13
Section 3.13 Saving of Rights; Waivers and Remedies ..... 13
Section 3.14 Not an Insurance Product ..... 14

Exhibit A Demand Certificate

Exhibit B Liquidity Certificate

This PARTIAL CREDIT ENHANCEMENT AGREEMENT (this "**Enhancement Agreement**"), dated as of November 17, 2011, among:

INTER-AMERICAN DEVELOPMENT BANK, an international organization established by the Agreement Establishing the Inter-American Development Bank among its member countries ("**IDB**");

MONEX CASA DE BOLSA S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, a *Sociedad Anónima de Capital Variable* organized under the laws of Mexico, not in its individual capacity but solely as bond representative (the "**Bond Representative**") under the Issuing Instrument, and

CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V. SOFOM, E.N.R. a *Sociedad Anónima Promotora de Inversión, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada* established under the laws of Mexico (the "**Issuer**")

Capitalized terms used but not defined herein shall have the meanings set forth in the Reimbursement Agreement (as defined below). Certain capitalized terms used herein shall have the meanings set forth in Article I hereof.

**WHEREAS:**

(A) Ixe Casa de Bolsa S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, a *Sociedad Anónima de Capital Variable* established under the laws of Mexico, and IDB have entered into the Framework Agreement, dated as of December 2, 2008, pursuant to which, among other things, IDB has the right to grant partial credit enhancements for one or more specific transactions, at its sole discretion;

(B) Pursuant to the terms of the *Certificados Bursátiles*, dated as of November, 2011 between the Issuer and the Bond Representative (the "**Issuing Instrument**"), the Issuer will issue *Certificados Bursatiles* (Corporate Bonds) in an aggregate principal amount of four hundred million Pesos (MXN$ 400,000,000) (the "**Securities**");

(C) The Bond Representative has requested IDB to issue a partial credit enhancement, up to the Maximum Enhancement Amount, to cover certain capital payments on the Securities;

(D) IDB, the Issuer and Bond Representative are parties to the Reimbursement Agreement;

(E) IDB is authorized to issue partial credit enhancements, and is willing, pursuant to the terms and conditions of the Reimbursement Agreement, and in consideration of the payment and reimbursement obligations of the Issuer contained in the Reimbursement Agreement, to issue this Enhancement Agreement with respect to the Securities; and

(F) It being understood that the Issuer is party to this Enhancement Agreement only for the purposes of accepting its obligations and acknowledging the provisions of Section 2.02, Section 2.03 and Section 3.01.

NOW THEREFORE, for good and valuable consideration, the receipt and adequacy of which are hereby acknowledged, the acceptance hereof by the Bond Representative constitutes evidence of such agreement:

## ARTICLE I

## DEFINITIONS AND INTERPRETATION

**Section 1.01 Definitions** The following capitalized terms used in this Enhancement Agreement shall have the following meanings:

"**Applicable Law**" means any statute, law, treaty, convention, regulation, ordinance, rule, judgment, order, decree, grant, franchise, concession, agreement, directive, permit, authorization, license, requirement or any form of decision of or determination by, or any interpretation or administration of any of the foregoing that has the effect of law with respect to any Person by, any Authority, whether now or hereafter in effect, including any of the foregoing relating to money laundering or terrorism.

"**Authority**" means any nation or any supranational, national, regional or local government or any other political subdivision thereof, any governmental, administrative, arbitral, regulatory, fiscal, judicial or government-owned body, department, commission, authority, tribunal, agency, central bank (or any Person, whether or not government owned and howsoever constituted or called, that exercises the functions of a central bank) or other entity of any kind exercising executive, legislative, judicial, regulatory or administrative functions of or pertaining to government.

"**Available Amount Deficit**" means the available amount deficit certified to in the Liquidity Certificate that is necessary for the Issuer to make a Scheduled Payment Amount on any Payment Date.

"**Available Enhancement Amount**" means, for any date of determination, an amount denominated in Pesos equal to:

(a) the Maximum Enhancement Amount as of such date of determination,

minus

(b) the aggregate of all Enhancement Payments heretofore made as of such date of determination.

"**Bond Representative**" has the meaning set forth in the preamble.

"**Business Day**" means a day on which banks are open for business in Mexico City, Mexico and New York, New York.

"**Closing Date**" means the date on which all the conditions set forth in Section 2.02 of the Reimbursement Agreement have been satisfied and the Securities have been issued.

**"Demand Certificate"** means a request issued by the Bond Representative pursuant to the form set forth in Exhibit A hereto.

**"Enhancement Agreement"** has the meaning set forth in the preamble.

**"Enhancement Payment"** means an amount in Pesos equal to:

(a) any payment made by IDB into the Enhancement Payment Account, due to the occurrence of an Enhancement Payment Event; or

(b) any other payment made by IDB or on its behalf in respect of this Enhancement Agreement.

**"Enhancement Payment Account"** means the account in Mexico specified by the Bond Representative into which the IDB shall make any payments under this Enhancement Agreement.

**"Enhancement Payment Event"** means:

(a) the Bond Representative has provided a Demand Certificate because the Issuer has failed to pay a Scheduled Payment Amount on any Payment Date;

(b) the Issuer has provided a Liquidity Certificate, no later than eleven (11) Business Days prior to any Payment Date;

(c) the Bond Representative has provided a Demand Certificate because the entire principal amount of the Securities has been declared immediately due and payable and some or all of such amount remains outstanding; or

(d) an Indirect Acceleration Event occurs.

**"Enhancement Premium"** has the meaning set forth in the Reimbursement Agreement.

**"IDB"** has the meaning set forth in the preamble.

**"Indirect Acceleration Event"** has the meaning set forth in Section IX of the Issuing Instrument.

**"Issuing Instrument"** has the meaning set forth in the recitals of this Enhancement Agreement.

**"Liquidity Certificate"** means a certificate delivered by the Issuer to the IDB, with copy to the Bond Representative, pursuant to the form set forth in Exhibit B hereto, certifying that the Issuer has insufficient resources to pay the Scheduled Payment Amount on the relevant Payment Date and setting forth the Available Amount Deficit.

**"Maturity Date"** means August 21, 2014, the maturity date of the Securities.

"**Maximum Enhancement Amount**" means, as of any date of determination, an amount equal to the lesser of:

(a) MXN$120,000,000;

or

(b) 30% of the aggregate outstanding principal balance of the Securities as of such date;

provided that the Maximum Enhancement Amount shall not exceed 25% of the Issuer's total assets, including any receivables contributed by the Issuer to the Security Trust, measured at book value, as shown on the Issuer's financial statements (either quarterly or annual) most recently delivered to IDB pursuant to the Reimbursement Agreement prior to the issuance date of the Securities.

"**Mexico**" means the United Mexican States.

"**NAFIN**" means Nacional Financiera, S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo.

"**NAFIN Guarantee**" has the meaning set forth in Section 1.01 of the Reimbursement Agreement.

"**Payment Date**" means each of the dates on which principal on the Securities is to be paid, including the Maturity Date.

"**Person**" means an individual, partnership, corporation, business trust, joint stock company, trust, unincorporated association, joint venture, Authority or other entity of whatever nature.

"**Pesos**" or "**MXN$**" means the lawful currency of Mexico.

"**Process Agent**" has the meaning set forth in Section 3.03(d).

"**Reimbursement Agreement**" means the Partial Credit Enhancement Issuance and Reimbursement Agreement, dated as of November 17, 2011, among the Issuer, the Bond Representative and IDB, pursuant to which, among other things, the Issuer commits to reimburse IDB for Enhancement Payments and any other amounts due to IDB under this Enhancement Agreement and the Partial Credit Enhancement Issuance and Reimbursement Agreement.

"**Scheduled Payment Amount**" means, for any Payment Date, the amount of scheduled principal due on the Securities on such Payment Date.

"**Securities**" has the meaning set forth in the recitals of this Enhancement Agreement.

"**Securities Holders**" means the Persons that appear as owners of the Securities in the applicable registers.

"**Security Trust**" means the *Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión*, dated as of November 14, 2011, among Deutsche Bank México S.A., Security Trustee and IDB as first beneficiary and the Issuer, as settlor, pursuant to which the Issuer has transferred title to the Collateral (as defined therein) to the Security Trustee for the benefit of IDB as security for the obligations of the Issuer under the Reimbursement Agreement.

"**Termination Date**" means the earlier of (i) the date on which all scheduled principal with respect to the Securities has been paid in full, (ii) the date on which the aggregate Enhancement Payments equal the Maximum Enhancement Amount, (iii) the date on which this Enhancement Agreement is terminated or cancelled pursuant to Section 2.08 (iv) the date on which the Issuing Instrument is terminated, and (v) the Maturity Date, as long as there is no amount outstanding under the Securities as of that date, or, if there is any amount outstanding, IDB has not received from the Bond Representative a Demand Certificate in accordance with Section 2.02(c) within 15 Business Days following the Maturity Date.

"**Termination Event**" has the meaning set forth in Section 2.08.

"**Transaction Documents**" means the following documents or agreements:

(a) the Issuing Instrument;

(b) the Reimbursement Agreement;

(c) this Enhancement Agreement;

(d) the Security Trust; and

(e) any other documents so designated by the Issuer.

"**US Dollars**" or "**US$**" means the lawful currency of the United States of America.

**Section 1.02 Interpretation** In this Enhancement Agreement, unless the context otherwise requires:

(a) headings are for convenience only and do not affect the interpretation of this Enhancement Agreement;

(b) words importing the singular include the plural and vice versa;

(c) a reference to an Article, a Section, a paragraph, a recital, the preamble, an Exhibit or a Schedule is a reference to an Article, a Section, a paragraph, a recital, the preamble, an Exhibit or a Schedule of or to this Enhancement Agreement, unless otherwise indicated;

(d) a reference to a document includes an amendment or supplement to that document, provided that such amendment or supplement has not been made in breach of this Enhancement Agreement;

(e) a reference to a party to any document includes that party's successors and permitted assigns; and

(f) any reference to treaties, statutes and related regulations shall include any amendments of the same and any successor treaties, statutes and regulations.

**Section 1.03 Conversion of Amounts** Whenever any provision of this Enhancement Agreement requires (i) conversion of an amount expressed in US Dollars into an equivalent Peso amount or (ii) conversion of an amount expressed in Pesos into an equivalent US Dollar amount, unless otherwise provided herein, the conversion rate as of the close of business of the Business Day preceding the date of determination (which shall be the relevant payment date unless otherwise specified herein), published by the Mexican Central Bank (*Banco de México*) for the purchase or sale of US Dollars, as applicable, for its commercial operations (or, if such conversion rate is unavailable, the applicable Reference Rate (as defined in the Reimbursement Agreement), shall be used for purposes of such conversion.

**Section 1.04 Business Day Adjustment** Unless otherwise provided, where the day on or by which a payment is due to be made is not a Business Day (in the place of payment), that payment shall be made on the immediately following Business Day (in the place of payment). In such case, interest, fees and charges (if any) accrue for the period from the due date which is not a Business Day (in the place of payment) to such immediately following Business Day (in the place of payment).

**Section 1.05 Absence of Rights of Third Parties** None of the terms of this Enhancement Agreement is intended to confer any rights, benefits, remedies, obligations or liabilities upon any person who is not a party to this Enhancement Agreement (including any holder of Securities) and no such person may enforce any of its terms. Only the Bond Representative, for the benefit of the Securities Holders, and IDB, may enforce the terms of this Enhancement Agreement. IDB shall have no liability to any of the Securities Holders or to any agent or representative thereof, except for the Bond Representative.

## ARTICLE II

## PARTIAL CREDIT ENHANCEMENT

**Section 2.01 Establishment of Enhancement** (a) Subject to the terms and conditions of this Enhancement Agreement and each of the conditions set forth in Section 2.02 of the Reimbursement Agreement being satisfied on the Closing Date, IDB hereby establishes a partial credit enhancement, up to the Available Enhancement Amount, in favor of the Bond Representative for the benefit of the Securities Holders and upon the Closing Date until the Termination Date, IDB's commitment to make Enhancement Payments under this Enhancement Agreement (up to the Available Enhancement Amount) pursuant to this Enhancement Agreement is irrevocable and unconditional, in accordance with the terms of this Enhancement Agreement.

(b) Except as provided in 2.02(d) herein, Enhancement Payments may be used only to make Scheduled Payment Amounts and any Scheduled Payment Amounts that are

declared immediately due and payable, and the Enhancement Payments shall not cover any other amounts, including any additional amounts, indemnification amounts, interest and default interest (if any) payable on the Securities, fees, expenses, costs or other amounts payable pursuant to any Transaction Document or the NAFIN Guarantee.

(c) The Bond Representative shall comply with its obligations under the Issuing Instrument.

(d) Notwithstanding anything to the contrary in this Agreement, no Enhancement Payment shall be made until authorization from the Supervisory Authority to issue the Securities has been obtained.

**Section 2.02 Enhancement Payments**(a) If:

(i) no Termination Event has occurred and is continuing;

(ii) an Enhancement Payment Event has occurred;

then the IDB shall, on the terms and conditions hereof, make the Enhancement Payment (up to the Available Enhancement Amount) by depositing the applicable Peso amount in the Enhancement Payment Account in accordance with clauses (b), (c) and (d) below.

(b) If the Enhancement Payment Event consists of the delivery by the Issuer to the IDB of a Liquidity Certificate, pursuant to the form set forth in Exhibit B hereto, certifying that the Issuer has insufficient resources to pay the Scheduled Payment Amount on the relevant Payment Date and setting forth the Available Amount Deficit, then the IDB shall, upon receipt of the Liquidity Certificate, deposit the Available Amount Deficit in the Enhancement Payment Account (up to the Available Enhancement Amount) on or before the 10th Business Day following IDB's receipt of this Liquidity Certificate.

(c) If the Enhancement Payment Event consists of (i) the failure of Issuer to pay a Scheduled Payment Amount on any Payment Date or (ii) if the entire principal amount of the Securities has been declared immediately due and payable and some or all of such amount remains outstanding, then the Bond Representative may submit a Demand Certificate to IDB informing IDB of such Enhancement Payment Event and setting forth the amount of the requested Enhancement Payment, and the IDB shall, upon receipt of the Demand Certificate, deposit the requested Enhancement Payment (up to the Available Enhancement Amount) in the Enhancement Payment Account on or before the 10th Business day following IDB's receipt of the Demand Certificate.

(d) Notwithstanding anything to the contrary in this Section 2.02, if an Indirect Acceleration Event occurs, the IDB may deposit the Available Enhancement Amount in the Enhancement Payment Account, to the credit of the Bond Representative. For the avoidance of doubt, the Issuer agrees that this deposit will be considered an Enhancement Payment for all purposes including, without limitation, for purposes of commencing the 90-day period referenced in Section 2.03(a) of the Reimbursement Agreement.

**Section 2.03 Method of Enhancement Payments**

(a) Demand Certificates and Liquidity Certificates shall be submitted by facsimile and confirmed by telephone on the day of submission.

(b) IDB shall make each Enhancement Payment by depositing the applicable Peso amount in immediately available funds to the credit of the Bond Representative in the Enhancement Payment Account.

(c) Any amounts paid by the IDB in excess of the amounts required to be paid by IDB pursuant to this Enhancement Agreement, will be immediately returned by the Bond Representative to IDB in Pesos to the account indicated by IDB

(d) In submitting a Demand Certificate, the Bond Representative shall not setoff any amounts owed by NAFIN, the Issuer or IDB under any Transaction Document against any credits the IDB has against the Bond Representative or any of its affiliates, including any amounts or funds on deposit with the Bond Representative or any of its affiliates.

(e) In submitting a Liquidity Certificate, the Issuer shall not setoff any amounts owed by NAFIN, the Bond Representative or IDB under any Transaction Document against any credits the IDB has against the Issuer or any of its affiliates, including any amounts or funds on deposit with the Issuer or any of its affiliates.

**Section 2.04 Reinstatement of Available Enhancement Amount**

Prior to the Termination Date, any amount of Enhancement Payments reimbursed to IDB will not be available for new Enhancement Payments or affect the Available Enhancement Amount.

**Section 2.05 Continuing Obligation**

This Enhancement Agreement is a continuing obligation and IDB's obligations hereunder shall remain in full force and effect until the occurrence of the Termination Date. Accordingly, such obligations shall not be discharged except by performance (and then only to the extent of such performance) or by termination or as otherwise provided in this Enhancement Agreement.

**Section 2.06 Waivers of Defenses**

For the benefit of Bond Representative, who acts for the benefit of the Securities Holders, and for purposes of this Enhancement Agreement only, IDB waives diligence, notice of acceptance, presentment, protest, notice of dishonor or non-payment hereunder. Nothing in this Section 2.06 requires IDB to perform under this Enhancement Agreement if a Termination Event has occurred.

**Section 2.07 Subrogation** IDB shall from time to time be subrogated to the rights of the Securities Holders to the extent of each Enhancement Payment, arising as a result thereof by way of right of subrogation, contribution, reimbursement, indemnity or otherwise, all of which rights shall in all respects be *pari passu* with all other unsubordinated obligations of the Issuer. IDB shall also be entitled at any time, including prior to the repayment of the Securities in full, to enforce its rights against the Issuer as provided for in the Security Trust, including with respect to any collateral provided by the Issuer thereunder. Notwithstanding its subrogation rights as set

forth above, nothing herein shall restrict IDB's rights to enforce its direct rights under the Reimbursement Agreement and the Security Trust at any time against the Issuer to the fullest extent permitted by Applicable Law (including prior to any recourse against the Security Trust).

**Section 2.08 Termination Events**(a) Each of the following shall constitute a "Termination Event":

(i) any amendment, modification, waiver or consent of, to or under any of the Issuing Instrument or this Enhancement Agreement is agreed to or implemented by any party to any of the Issuing Instrument or this Enhancement Agreement, in each case without the prior written consent of IDB;

(ii) the Termination Date shall occur; or

(iii) the Supervisory Authority does not approve the issuance of the Securities within a term of 60 days from the date of this Enhancement Agreement.

(b) If any Termination Event occurs and is continuing (whether it is voluntary or involuntary, or results by operation of law or otherwise), IDB may immediately terminate its obligations under this Enhancement Agreement (including any obligation to make Enhancement Payments for any Demand Certificates or Liquidity Certificates delivered prior to such Termination Event for which an Enhancement Payment has not yet been made), and IDB shall not be required to make any further Enhancement Payments.

(c) The termination of this Enhancement Agreement pursuant to this Section 2.08 shall be effective automatically upon the occurrence of a Termination Event; from and after such date all obligations of IDB hereunder shall terminate and be of no further force or effect without the need of any notice or other action on the part of IDB.

(d) Notwithstanding the foregoing, this Enhancement Agreement and all obligations of IDB hereunder shall automatically terminate, without delivery of any notice or performance of any act by any party, upon the Termination Date.

(e) Any termination of this Enhancement Agreement shall not in any respect whatsoever affect any of the rights of IDB or the obligations of the Issuer or the Bond Representative under the Reimbursement Agreement or the Security Trust, each of which shall remain in full force and effect.

## ARTICLE III

## MISCELLANEOUS

**Section 3.01 Taxes** All payments of principal, interest, and other amounts payable to IDB in connection with this Enhancement Agreement, including amounts payable to IDB (i) as a result of IDB's subrogation rights set forth in Section 2.07 or (ii) in repayment to IDB of any Enhancement Payments made hereunder, shall be made without deduction and without

withholding for or on account of any taxes, duties, assessments or governmental charges. If the Bond Representative or the Issuer, as the case may be, is prevented by operation of law or otherwise from making or causing to be made such payments without deduction and without withholding, the principal or (as the case may be) interest, fees or other amounts due as a result of IDB's subrogation rights or otherwise under this Enhancement Agreement, as the case may be, shall be increased to such amount as may be necessary so that IDB receives the full amount it would have received (taking into account any taxes, duties, assessments or governmental charges payable on amounts payable by the Bond Representative or the Issuer, as the case may be, under this subsection) had those payments been made without such deduction and without such withholding.

**Section 3.02 Notices** Any notice, demand, request, consent or other communication to be given or made under this Enhancement Agreement to by the Issuer to IDB or the Bond Representative shall be in writing. Such notice, demand, request, consent or other communication shall be delivered by hand, courier, email or facsimile to the party's address specified below or at such other address as that party notifies to the other party hereto from time to time, and will be effective upon receipt.

For the Bond Representative:

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

Paseo de la Reforma 284, piso 9,

Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc

C.P. 06600, México Distrito Federal

Tel. (55) 52.31.00.00

Fax. (55) 52.31.01.75

For the Issuer:

Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM

Insurgentes Sur no. 664 Piso 3,
Colonia del Valle,
Delegación Benito Juárez,
C.P. 03100

Tel.: 52289700
Attn. Claudia Patricia Jolly Zarazúa
Tel. 52289781
cjolly@creditoreal.com.mx

For IDB:

Inter-American Development Bank
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577
Fax No.: (202) 312-4135
Telephone No.: 202-623-2490
Email: primailbox@iadb.org
Attention: General Manager and Portfolio Management Unit, Structured and Corporate Finance Department

**Section 3.03 Governing Law** (a) This Enhancement Agreement shall be governed by and construed in accordance with the law of the State of New York of the United States of America, without regard to the conflict of law rules thereof (other than Section 5-1401 of the New York General Obligations Law and successor provisions thereto).

(b) Each of the parties hereto hereby irrevocably and unconditionally submits itself and its property in any legal action, suit or proceeding arising out of or relating to this Enhancement Agreement to the exclusive jurisdiction of the Supreme Court of the State of New York sitting in the Borough of Manhattan and of the United States District Court for the Southern District of New York, and any appellate court from any thereof and hereby irrevocably waives any right it may have to bring suit in any other jurisdiction, whether by virtue of its present or future domicile or for any other reason. Final judgment in any such legal action, suit or proceeding shall be conclusive and may be enforced in any other jurisdiction, including Mexico, by suit on the judgment, a certified or exemplified copy of which shall be conclusive evidence of the judgment. The parties hereto acknowledge and agree that neither the agreement by IDB to submit to the jurisdiction of the courts described above nor any other provision of this Enhancement Agreement, constitutes or implies, or shall be deemed to constitute or imply, a waiver by IDB of any privilege or immunity granted in the Agreement Establishing the Inter-American Development Bank, any other international treaty, any international convention or any other Applicable Law.

(c) In addition, the Bond Representative and the Issuer irrevocably waive, to the fullest extent permitted by Applicable Law, (i) any objection which they may now or hereafter have to the laying of venue of any action, suit or proceeding brought in any court referred to in this Section 3.03, and (ii) any claim that any such action, suit or proceeding brought in any such court has been brought in an inconvenient forum.

(d) The Bond Representative and the Issuer hereby agree that service of process in any such action, suit or proceeding may be effected by mailing a copy thereof by registered or certified mail (or any substantially similar form of mail) to Capitol Services, Inc. (the "**Process Agent**") as such Person's registered agent in New York City for service of process at its address at 1218 Central Avenue Suite 100, Albany NY, 12205 or at such other address in New York City of which IDB shall have been notified by the Bond Representative or the Issuer (as applicable).

(e) Each of the Bond Representative and the Issuer shall, for so long as they shall be bound to IDB under this Enhancement Agreement, maintain the Process Agent (or if the Process Agent can no longer perform its functions of agent for service of process, another agent satisfactory to IDB) as their duly appointed agent to receive for and on their behalf service of summons, complaint or other legal process in any legal action, suit or proceeding IDB may bring in New York, New York, in respect of this Enhancement Agreement or any other Transaction Document.

(f) Service of process in the manner provided in this Section 3.03 in any such action, suit or proceeding shall be deemed personal service and accepted by each of the Bond Representative and the Issuer as such and shall be valid and binding upon each of the Bond Representative and the Issuer for all the purposes of any such action suit or proceeding.

**Section 3.04 Language** This Enhancement Agreement is signed in the English language, which shall be binding upon the parties hereto, and the parties hereby agree that only a duly executed English version of this Enhancement Agreement is a valid version of this Enhancement Agreement.

**Section 3.05 Waiver of IDB Security** To the extent that the Securities Holders or the Bond Representative and the Issuer may, in any suit, legal action or proceeding brought in any court in Mexico, the United States, the State of New York or any other jurisdiction arising out of or in connection with this Enhancement Agreement or any other Transaction Document, be entitled to the benefit of any provision of any Applicable Law requiring the IDB, in such suit, legal action or proceeding, to post security for the costs of the Securities Holders or the Bond Representative or to post a bond or to take similar action, the Bond Representative and the Issuer hereby irrevocably waive such benefit to the fullest extent now or hereafter permitted under the laws of Mexico, the United States, the State of New York and, as the case may be, such other relevant jurisdictions.

**Section 3.06 Waiver of Trial by Jury** The Bond Representative and the Issuer hereby acknowledge that the IDB shall, under Applicable Law, including without limitation the provisions of the International Organizations Immunities Act of 1945 (22 U.S.C. §288) and the regulations issued thereunder, be entitled to immunity from a trial by jury in any action, suit or proceeding arising out of or relating to this Enhancement Agreement, or any other Transaction Document or the transactions contemplated hereby or thereby, that may be brought against the IDB in any court of the United States. TO THE MAXIMUM EXTENT PERMITTED BY APPLICABLE LAW, THE BOND REPRESENTATIVE HEREBY IRREVOCABLY AND UNCONDITIONALLY WAIVES TRIAL BY JURY IN ANY LEGAL ACTION OR PROCEEDING RELATING TO THIS ENHANCEMENT AGREEMENT OR ANY OTHER TRANSACTION DOCUMENT AND FOR ANY COUNTERCLAIM WITH RESPECT THERETO. The Bond Representative and the Issuer agree that the waivers set forth above shall have the fullest extent permitted under the Foreign Sovereign Immunities Act of 1976 of the United States (28 U.S.C. §§1602-1611) and are intended to be irrevocable and not subject to withdrawal for purposes of such Act.

**Section 3.07 Waiver of Immunity** To the extent that each of the Bond Representative and the Issuer may be entitled in any jurisdiction to claim for themselves or their property

immunity in respect of their obligations under this Enhancement Agreement or any other Transaction Document from any suit, execution, attachment (whether provisional or final, in aid of execution, before judgment or otherwise) or other legal process or to the extent that in any jurisdiction that immunity (whether or not claimed) may be attributed to them or their property, the Bond Representative and the Issuer irrevocably agree not to claim and irrevocably waive such immunity to the fullest extent permitted now or in the future by the laws of such jurisdiction.

**Section 3.08 Amendments, Modifications, Etc.** No amendment, modification or waiver of any provision of this Enhancement Agreement shall be effective unless such amendment, modification or waiver shall be in writing and signed by each of the parties hereto and the same shall be effective only for the period and on the conditions and for the specific instances specified therein.

**Section 3.09 Entire Agreement** The obligations of the parties hereunder are governed by this Enhancement Agreement and the Reimbursement Agreement only and, in the event of any conflict between this Enhancement Agreement and the Reimbursement Agreement on the one hand, and any other Transaction Document on the other hand, the terms of this Enhancement Agreement and the Reimbursement Agreement shall govern. This Enhancement Agreement and the Reimbursement Agreement represent the final and complete agreement of the parties hereto with respect to the subject matter hereof, and all prior negotiations, representations, understandings, writings and statements of any nature with respect thereto are hereby superseded in their entirety by the terms of this Enhancement Agreement and the Reimbursement Agreement.

**Section 3.10 Successors and Assigns** This Enhancement Agreement shall bind and inure to the benefit of the respective successors and permitted assigns of the parties hereto. The Bond Representative and the Issuer may not transfer or assign this Enhancement Agreement, or their rights or obligations under this Enhancement Agreement, without the prior written consent of IDB.

**Section 3.11 Severability** Any provision of this Enhancement Agreement which is prohibited or unenforceable in any jurisdiction shall, as to such jurisdiction, be ineffective to the extent of such prohibition or unenforceability without invalidating the remaining provisions hereof, and any such prohibition or unenforceability in any jurisdiction shall not invalidate or render unenforceable such provision in any other jurisdiction.

**Section 3.12 Counterparts** This Enhancement Agreement may be executed in several counterparts, each of which shall be deemed an original, but all of which together shall constitute one and the same agreement.

**Section 3.13 Saving of Rights; Waivers and Remedies** (a) No course of dealing or waiver by IDB in connection with any condition of an Enhancement Payment under this Enhancement Agreement shall impair any right, power or remedy of IDB with respect to any other condition of such Enhancement Payment, or be construed to be a waiver thereof; nor shall the action of IDB with respect to any Enhancement Payment affect or impair any right, power or remedy of IDB with respect to any other Enhancement Payment.

(b) Without prejudice to the generality of Section 3.13(a), the right of IDB to require compliance with any condition under this Enhancement Agreement that may be waived by IDB with respect to any Enhancement Payment is expressly preserved for the purposes of any subsequent Enhancement Payment.

(c) No course of dealing and no failure or delay by IDB in exercising, in whole or in part, any power, remedy, discretion, authority or other right under this Enhancement Agreement or any other agreement shall waive or impair, or be construed to be a waiver of or an acquiescence in, such or any other power, remedy, discretion, authority or right under this Enhancement Agreement, or in any manner preclude its additional or future exercise.

**Section 3.14 Not an Insurance Product** This Enhancement Agreement is not, is not intended to be, and shall not be construed as, financial guaranty insurance, but as a credit enhancement product.

[SIGNATURE PAGES FOLLOW]

**INTER-AMERICAN DEVELOPMENT BANK**

By: _____

Name: Hans Schulz

Title: General Manager, Structured and Corporate Finance Department

District of Columbia: SS
Subscribed and Sworn to before me,
this 14 day of NOV, 2011

_____
Jonathan P. Mann, Notary Public, D.C.
My commission expires October 14, 2015

IN WITNESS WHEREOF, the parties hereto, acting through their duly authorized representatives, have caused this Reimbursement Agreement to be signed as of the date first above written.

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

By: _____
Name: Héctor EduardoVázquez Abén.
Title: Legal Representative

**CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM E.N.R**

By: _____
Name:
Title:

By: _____
Name:
Title:

**EXHIBIT A**

**Form of Demand Certificate**

[Date]

Inter-American Development Bank
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577
Fax No.: (202) 312-4135
Attn: General Manager and Portfolio Management Unit, Structured and Corporate Finance Department

Re: [-]

1. Reference is made to the Partial Credit Enhancement Agreement, dated as of [_____], 2011 (the "**Enhancement Agreement**"), between Inter-American Development Bank ("**IDB**"), MONEX CASA DE BOLSA S.A. de C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO (the "**Bond Representative**") and Crédito Real, S.A.P.I. de C.V. Sofom, E.N.R. (the "**Issuer**").

2. Capitalized terms used but not defined herein have the meanings assigned to them in the Enhancement Agreement.

3. In accordance with the Enhancement Agreement, we submit to you this Demand Certificate and we hereby certify to you that either:

(i) the Issuer has failed to pay the following Scheduled Payment Amount(s) due on the Payment Date(s) and the following amount of such payment remains outstanding as of the date hereof under the Issuing Instrument:

Scheduled Payment Amount(s): MXN$ _____

(ii) the entire principal balance of the Securities have been declared immediately due and payable, and MXN$ _____ in principal remains outstanding under the Issuing Instrument.

IDB is requested and instructed to make an Enhancement Payment in Pesos of the amount set forth above (up to the Available Enhancement Amount) to the below referenced Enhancement Payment Account on or before the 10th Business Day following IDB's receipt of this Demand Certificate:

[*insert account details*]

To induce you to make such payment and as contemplated by the Enhancement Agreement, we further certify that (i) the payment amount specified under this Demand Certificate does not exceed the Available Enhancement Amount calculated as of today and that

upon making said payment, you will not exceed your liability under the Maximum Enhancement Amount, (ii) we have complied with all terms and conditions of the Enhancement Agreement; (iii) upon your payment, you shall automatically have full rights against the Issuer arising as a result thereof by way of right of subrogation, contribution, reimbursement, indemnity or otherwise, as well as all rights in respect of the Security Trust, (iv) no Termination Event has occurred and (v) the making and submission of this Demand Certificate has been duly authorized by the Bond Representative through all appropriate action.

We understand and acknowledge that you are entitled at any time, including prior to the repayment of the Securities in full, to enforce your rights against the Issuer as provided for in the Security Trust, including with respect to any collateral provided by the Issuer thereunder or your direct reimbursement rights against the Issuer as you deem applicable.

We further undertake to notify you immediately (by telephone, confirmed in writing) in the event that subsequent to the delivery of this Demand Certificate (but prior to your payment of the relevant Enhancement Payment) any of the amounts claimed hereby shall be paid by the Issuer or out of the Security Trust, and to adjust the amount claimed hereby to reflect any such payment.

In addition, we undertake to at all times act in a commercially reasonable manner with respect to the Security Trust in such a manner so as to protect your interest therein and rights arising by reason of subrogation.

We attach the demand made by the Issuer under the NAFIN Guarantee as of the date first written above and for an amount equivalent to the amount claimed under this Demand Certificate.

Very truly yours,

MONEX CASA DE BOLSA S.A. de C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

By:_____
Name:_____
Title:_____

**EXHIBIT B**

**Form of Liquidity Certificate**

[Date]

Inter-American Development Bank
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577
Fax No.: (202) 312-4135
Attn: Manager and Portfolio Management Unit, Structured and Corporate Finance Department

C/c Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Domicilio: Paseo de la Reforma 284, piso 9,
Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06600, México Distrito Federal
Teléfono: (55) 52.31.00.00
Fax: (55) 52.31.01.75

Re: [-]

1. Reference is made to the Partial Credit Enhancement Agreement, dated as of [_____], 2011 (the "**Enhancement Agreement**"), between Inter-American Development Bank ("**IDB**"), [-] (the "**Bond Representative**") and Crédito Real, S.A.P.I. de C.V. Sofom, E.N.R. (the "**Issuer**").

2. Capitalized terms used but not defined herein have the meanings assigned to them in the Enhancement Agreement.

3. In accordance with the Enhancement Agreement, we submit to you this Liquidity Certificate and we hereby certify to you that either:

(i) We have insufficient resources to pay the following Scheduled Payment Amount on such Payment Date and we further certify that the Available Amount Deficit is as follows:

Scheduled Payment Amount(s): [MXN$] _____
Payment Date: _____
Available Amount Deficit: _____]; or

IDB is requested and instructed to make an Enhancement Payment in Pesos in the amount set forth above (up to the Available Enhancement Amount) to the below referenced Enhancement Payment Account on or before the 10th Business Day following IDB's receipt of this Liquidity Certificate:

[*insert account details*]

To induce you to make such payment and as contemplated by the Enhancement Agreement, we further certify that (i) the payment amount specified under this Liquidity Certificate does not exceed the Available Enhancement Amount calculated as of today and that upon making said payment, you will not exceed your liability under the Maximum Enhancement Amount; (ii) we have complied with all terms and conditions of the Enhancement Agreement; (iii) upon your payment, you shall automatically have full rights against us arising as a result thereof by way of right of subrogation, contribution, reimbursement, indemnity or otherwise, as well as all rights in respect of the Security Trust, (iv) no Termination Event has occurred and (v) the making and submission of this Liquidity Certificate has been duly authorized by us through all appropriate action.

We understand and acknowledge that you are entitled at any time, including prior to the repayment of the Securities in full, to enforce your rights against us as provided for in the Security Trust, including with respect to any collateral provided by us thereunder or your direct reimbursement rights against us, as you deem applicable.

We further undertake to notify you immediately (by telephone, confirmed in writing) in the event that subsequent to the delivery of this Liquidity Certificate (but prior to your payment of the relevant Enhancement Payment) we obtain sufficient resources to pay the following Scheduled Payment Amount on such Payment Date.

In addition, we undertake to at all times act in a commercially reasonable manner with respect to the Security Trust in such a manner so as to protect your interest therein and rights arising by reason of subrogation.

We attach the demand made by the Issuer under the NAFIN Guarantee as of the date first written above and for an amount equivalent to the amount claimed under this Demand Certificate.

Very truly yours,

**CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R**

By:_____
Name:_____
Title:_____

By:_____
Name:_____
Title:_____

TRADUCCIÓN
19.01.2012

**VERSIÓN DE EJECUCIÓN**

# CONTRATO DE AMPLIACIÓN PARCIAL DE CRÉDITO

**entre**

**BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO**

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

**Y**

**CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R.**

**De fecha 17 de noviembre de 2011**

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

# ÍNDICE

ARTÍCULO I DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN ..... 2
Sección 1.01 Definiciones ..... 2
Sección 1.02 Interpretación ..... 5
Sección 1.03 Conversión de Montos ..... 6
Sección 1.04 Ajuste de Días Hábiles ..... 6
Sección 1.05 Ausencia de Derechos de Terceros ..... 6

ARTÍCULO II AMPLIACIÓN PARCIAL DEL CRÉDITO ..... 6
Sección 2.01 Establecimiento de la Ampliación ..... 6
Sección 2.02 Pagos de Ampliación ..... 7
Sección 2.03 Método de Pagos de Ampliación. ..... 7
Sección 2.04 Restablecimiento del Monto Disponible de Ampliación. ..... 7
Sección 2.05 Obligación Continua. ..... 7
Sección 2.06 Renuncia de Defensas. ..... 8
Sección 2.07 Subrogación ..... 8
Sección 2.08 Eventos de Terminación ..... 8

ARTÍCULO III MISCELÁNEO ..... 9
Sección 3.01 Impuestos ..... 9
Sección 3.02 Avisos ..... 9
Sección 3.03 Ley Aplicable ..... 10
Sección 3.04 Idioma ..... 13
Sección 3.05 Renuncia a Garantía del IDB ..... 13
Sección 3.06 Renuncia a Juicio por Jurado ..... 13
Sección 3.07 Renuncia a Inmunidad ..... 13
Sección 3.08 Reformas, Modificaciones, Etc. ..... 14
Sección 3.09 Acuerdo Completo ..... 14
Sección 3.10 Causahabientes y Cesionarios ..... 14
Sección 3.11 Divisibilidad ..... 14
Sección 3.12 Ejemplares ..... 14
Sección 3.13 Salvaguarda de Derechos, Renuncias y Remedios ..... 14
Sección 3.14 No es un Producto de Seguro ..... 15

Anexo A Certificado de Demanda

Anexo B Certificado de Liquidez

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

TRADUCCIÓN
19.01.2012

Este CONTRATO DE AMPLIACIÓN PARCIAL DEL CRÉDITO (el "**Contrato de Ampliación**"), de fecha 17 de noviembre de 2011, entre:

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO, una organización internacional establecida por el Tratado que Establece al Banco Interamericano de Desarrollo entre sus países miembros ("**IDB**");

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, una Sociedad Anónima de Capital Variable constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, no en su capacidad como individuo, sino únicamente como representante del bono (el "**Representante del Bono**") bajo el Instrumento Emisor; y

CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R., una Sociedad Anónima Promotora de Inversión, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada establecida conforme a las leyes de México (el "**Emisor**").

Los términos con mayúscula inicial no definidos en el presente Contrato tendrán el significado que se establece en el Contrato de Reembolso (según se define a continuación). Ciertos términos con inicial mayúscula utilizados en este Contrato tendrán el significado que es establece en el Artículo I del mismo.

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) Ixe Casa de Bolsa S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero, una Sociedad Anónima de Capital Variable constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y el IDB han celebrado el Contrato Marco, de fecha 2 de diciembre del 2008, de conformidad con el cual, entre otras cosas, IDB tiene el derecho de otorgar mejoramientos parciales al crédito para una o más operaciones específicas, a su entera discreción;

(B) De conformidad con los términos de los Certificados Bursátiles, de fecha noviembre 2011 entre el Emisor y el Representante del Bono (el "**Instrumento Emisor**"), el Emisor emitirá Certificados Bursátiles en un monto total de capital de cuatrocientos millones de Pesos (MXN$ 400,000,000) (los "**Valores**");

(C) El Representante del Bono le ha solicitado al IDB que emita una ampliación parcial del crédito, hasta por el Monto Máximo de Ampliación, para cubrir ciertos pagos de capital sobre los Valores;

(D) IDB, el Emisor y el Representante del Bono son partes en el Contrato de Reembolso;

(E) IDB está autorizada para emitir ampliaciones parciales al crédito, y está dispuesta, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Reembolso, y en consideración del pago y del reembolso de obligaciones del Emisor contenidas en el Contrato de Reembolso, para emitir este Contrato de Ampliación con respecto a los Valores; y

LIC. MARTIN ALONSO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

(F) Se entiende que el Emisor es parte de este Contrato de Ampliación solo con el propósito de aceptar sus obligaciones y reconocer las disposiciones del Inciso 2.02, Inciso 2.03 e Inciso 3.01.

POR LO TANTO, por una buena y valiosa contraprestación, cuya recepción e idoneidad se reconocen en este acto, la aceptación del presente por parte del Representante del Bono constituye evidencia de dicho acuerdo:

## ARTÍCULO I

## DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

**Sección 1.01 Definiciones** Los siguientes términos utilizados con inicial mayúscula en este Contrato de Ampliación tendrán los siguientes significados:

"**Ley Aplicable**" significa cualquier norma, ley, tratado, convención, reglamento, ordenanza, regla, sentencia, orden, decreto, otorgamiento, franquicia, concesión, contrato, directiva, permiso, autorización, licencia, requerimiento o cualquier forma de decisión de o determinación, o cualquier interpretación o aplicación de cualesquiera de las anteriores, que tenga el efecto de una ley con respecto de cualquier Persona por, cualquier Autoridad, en vigor ya sea ahora o posteriormente, incluyendo cualquiera de las anteriores con respecto de lavado de dinero o terrorismo.

"**Autoridad**" significa cualquier nación o gobierno supranacional, nacional, regional o local; o cualquier otra subdivisión política de los mismos, cualquier órgano gubernamental, administrativo, arbitral, regulatorio, fiscal, judicial o propiedad del gobierno, departamento, comisión, autoridad, tribunal, agencia, banco central (o cualquier Persona, sea o no propiedad del gobierno y como sea que esté constituida o que se llame, que ejerza las funciones de un banco central) u otra entidad de cualquier especie que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias o administrativas del gobierno o relacionadas con el mismo.

"**Déficit del Monto Disponible**" significa el déficit del monto disponible certificado en el Certificado de Liquidez que se requiere para que el Emisor realice un Monto de Pago Programado en cualquier Fecha de Pago.

"**Monto Disponible de Ampliación**" significa, a la fecha de determinación, un monto denominado en Pesos igual a:

(a) El Monto Máximo de Ampliación a dicha fecha de determinación,

menos

(b) el total de todos los Pagos de Ampliación efectuados desde este momento y hasta dicha fecha de determinación.

"**Representante del Bono**" tiene el significado que se establece en el proemio.

**"Día Hábil"** significa un día en que los bancos estén abiertos para sus clientes en la Ciudad de México, México y en la Ciudad de Nueva York, Nueva York.

**"Fecha de Cierre"** significa la fecha en la que todas las condiciones que se establecen en la Sección 2.02 del Contrato de Reembolso se hayan cumplido y los Valores hayan sido emitidos.

**"Certificado de Demanda"** significa una solicitud llevada a cabo por el Representante del Bono de conformidad con el formato establecido en el Anexo A del presente Contrato.

**"Contrato de Ampliación"** tiene el significado que se establece en el proemio.

**"Pago de Ampliación"** significa un monto en Pesos igual a:

(a) cualquier pago efectuado por el IDB a la Cuenta de Pagos de Ampliación, debido a la realización de un Evento de Pago de Ampliación; o

(b) cualquier otro pago efectuado por el IDB o en representación de él en relación con el presente Contrato de Ampliación.

**"Cuenta de Pagos de Ampliación"** significa la cuenta en México especificada por el Representante del Bono a la cual el IDB le efectuará pagos de conformidad con este Contrato de Ampliación.

**"Evento de Pago de Ampliación"** significa que:

(a) el Representante del Bono ha entregado un Certificado de Demanda porque el Emisor ha incumplido con el pago de un Monto de Pago Programado en cualquier Fecha de Pago;

(b) el Emisor ha proporcionado un Certificado de Liquidez, a más tardar once (11) Días Hábiles antes de cualquier Fecha de Pago; o

(c) el Representante del Bono ha entregado un Certificado de Demanda porque el monto total de capital de los Valores haya sido declarado inmediatamente vencido y exigible y parte de o la totalidad de dicho monto permanezca insoluto; o

(d) ocurre un Evento de Aceleración Indirecta.

**"Prima de Ampliación"** tiene el significado que se establece en el Contrato de Reembolso.

**"IDB"** tiene el significado que se establece en el proemio.

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

"**Evento de Aceleración Indirecta**" tiene el significado establecido en el Artículo IX del Instrumento Emisor.

"**Instrumento Emisor**" tiene el significado que se establece en las Declaraciones del presente Contrato de Ampliación.

"**Certificado de Liquidez**" significa un certificado que entregará el Emisor al IDB, con copia al Representante del Bono, conforme al formato establecido en el Anexo B de este documento, certificando que el Emisor no cuenta con recursos suficientes para efectuar el Monto de Pago Programado en la Fecha de Pago e indicando el Déficit del Monto Disponible.

"**Fecha de Vencimiento**" significa el 21 de agosto de 2014, fecha de vencimiento de los Valores.

"**Monto Máximo de Ampliación**" significa, en cualquier fecha de la determinación, un monto igual al que resulte menor de:

(a) MXN$120,000,000;

o

(b) el 30% del saldo total de capital insoluto de los Valores a dicha fecha;

siempre y cuando el Monto Máximo de Ampliación no exceda del 25% de los activos totales del Emisor, incluyendo cualesquier cobrables aportados por el Emisor al Fideicomiso de Garantía, medido a valor libros, según se muestre en los estados financieros (trimestrales o anuales) del Emisor más recientemente entregados al IDB de conformidad con el Contrato de Reembolso antes de la fecha de emisión de los Valores.

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

"**NAFIN**" significa Nacional Financiera, S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo.

"**Garantía NAFIN**" tiene el significado establecido en el Inciso 1.01 del Contrato de Reembolso.

"**Fecha de Pago**" significa cada una de las fechas en las que el capital de los Valores deba pagarse, incluyendo la Fecha de Vencimiento.

"**Persona**" significa un individuo, sociedad, sociedad mercantil, fideicomiso que desarrolle actividades empresariales, sociedad anónima, fideicomiso, asociación no constituida, alianza estratégica, Autoridad u otra entidad de cualquier naturaleza.

"**Pesos**" o "**MXN$**" significa la moneda de curso legal en México.

"**Agente de Proceso**" tiene el significado que se establece en la Sección 3.03(d).

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

"**Contrato de Reembolso**" significa el Contrato de Emisión de Ampliación Parcial del Crédito y de Reembolso, de fecha 17 de noviembre de 2011, entre el Emisor, el Representante del Bono y el IDB, de conformidad con el cual, entre otras cosas, el Emisor se compromete a rembolsar al IDB por los Pagos de Ampliación y cualesquiera otros montos adeudados al IDB bajo el presente Contrato de Ampliación y la Emisión Parcial de Ampliación de Crédito y el Contrato de Reembolso.

"**Monto de Pago Programado**" significa, para cualquier Fecha de Pago, el monto de capital adeudado programado por los Valores en esa Fecha de Pago.

"**Valores**" tiene el significado que se establece en las declaraciones del presente Contrato de Ampliación.

"**Tenedores de Valores**" significa las personas físicas que aparezcan como propietarios de los Valores en los registros aplicables.

"**Fideicomiso de Garantía**" significa el Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión de fecha 14 de noviembre de 2011, entre Deutsche Bank México S.A., el Fiduciario de Valores y el IDB, como fideicomisarios en primer lugar y el Emisor, como fideicomitente, de conformidad con el cual el Emisor ha transmitido el título de la Garantía (como ahí se le define) al Fiduciario de Valores, para beneficio del IDB como garantía de las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Reembolso.

"**Fecha de Terminación**" significa lo primero de (i) la fecha en que todo el capital programado relativo a los Valores haya sido enteramente pagado, (ii) la fecha en que el monto total de los Pagos de Ampliación sea igual al Monto Máximo de Ampliación, (iii) la fecha en que este Contrato de Ampliación sea terminado o cancelado de conformidad con la Sección 2.08, (iv) la fecha en que se termine el Instrumento Emisor, y (v) la Fecha de Vencimiento, mientras que no exista cantidad pendiente de pago bajo los Valores a esa fecha, o, en caso de haber alguna cantidad pendiente de pago, que el IDB no haya recibido del Representante del Bono un Certificado de Demanda conforme al Inciso 2.02(c) dentro de los 15 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Vencimiento.

"**Evento de Terminación**" tiene el significado que se establece en la Sección 2.08.

"**Documentos de Transacción**" significa los siguientes documentos o contratos:

(a) el Instrumento Emisor;

(b) el Contrato de Reembolso;

(c) este Contrato de Ampliación;

(d) el Fideicomiso de Garantía; y

(e) cualesquiera otros documentos designados como tales por el Emisor.

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

"**Dólares de los Estados Unidos**" ó "**US$**" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

**Sección 1.02 Interpretación**En el presente Contrato de Ampliación, salvo que por contexto deba entenderse otra cosa:

(a) los encabezados son sólo por conveniencia y no afectarán la interpretación del presente Contrato de Ampliación;

(b) las palabras definidas en singular incluyen a su plural y viceversa;

(c) cualquier referencia a un Artículo, Sección, párrafo, declaración, proemio, Anexo o Apéndice será una referencia a un Artículo, Sección, párrafo, declaración, proemio, Anexo o Apéndice del presente Contrato de Ampliación, salvo que de otro modo se indique;

(d) cualquier referencia a un documento incluye las modificaciones y adiciones al mismo, siempre y cuándo dichas mejoras y adiciones no se hayan hecho en incumplimiento de este Contrato de Ampliación;

(e) cualquier referencia a una parte de cualquier documento incluye a sus causahabientes y cesionarios permitidos; y

(f) cualquier referencia a tratados, leyes y regulación relativa a los mismos incluirá cualesquier reformas a los mismos y de tratados, leyes y regulación que los sucedan.

**Sección 1.03 Conversión de Montos**Cuando cualquier disposición del presente Contrato de Ampliación ordene (i) la conversión de un monto en Dólares de los Estados Unidos al monto equivalente en Pesos, ó (ii) la conversión de un monto expresado en Pesos a un monto equivalente en Dólares de los Estados Unidos, salvo que otra cosa se establezca en el presente Contrato, se efectuará al tipo de cambio al cierre de negocios del Día Hábil anterior a la fecha de determinación (que será la fecha de pago relevante salvo que otra cosa se establezca en el presente Contrato de Ampliación), publicado por el Banco Central de México (*Banco de México*) para la compra o venta de Dólares de los Estados Unidos, según sea el caso, para sus transacciones comerciales (o, si dicha fecha de conversión no está disponible, la Tasa de Referencia aplicable (según se define en el Contrato de Reembolso), se utilizará para efectos de dicha conversión.

**Sección 1.04 Ajuste de Días Hábiles.** Salvo que de otro modo se establezca, si el día en que vence un pago o en el cual un pago deba efectuarse no es un Día Hábil (en el lugar del pago), dicho pago se hará en el Día Hábil inmediato siguiente (en el lugar del pago). En tal caso, los intereses, honorarios y recargos (si los hay) se devengarán para el periodo entre la fecha de vencimiento que no sea Día Hábil (en el lugar del pago) hasta dicho Día Hábil inmediato siguiente (en el lugar de pago).

**Sección 1.05 Ausencia de Derechos de Terceros.** Ninguno de los términos de este Contrato de Ampliación tiene la intención de otorgar derecho, beneficio, recurso, obligación o responsabilidad alguna sobre cualquier persona que no sea parte del mismo (incluyendo a cualquier tenedor de Valores) y ninguna de dichas personas podrá exigir el cumplimiento de sus

términos. Sólo el Representante del Bono, en beneficio de los Tenedores de Valores, y el IDB, podrá exigir los términos del presente Contrato de Ampliación. El IDB no tendrá responsabilidad alguna para con los Tenedores de Valores o sus agentes o representantes, salvo por el Representante del Bono.

## ARTÍCULO II

## AMPLIACIÓN PARCIAL DEL CRÉDITO

**Sección 2.01 Establecimiento del Aumento.** (a) Sujeto a los términos y condiciones del presente Contrato de Ampliación y al cumplimiento de cada una de las condiciones establecidas en la Sección 2.02 del Contrato de Reembolso a la Fecha de Cierre, el IDB en este acto establece una ampliación parcial al crédito, hasta por el Monto Disponible de Ampliación, en favor del Representante del Bono en beneficio de los Tenedores de Valores y a la Fecha de Cierre hasta la Fecha de Terminación, el compromiso del IDB para efectuar Pagos de Ampliaciones bajo el presente Contrato de Ampliación (hasta por el Monto Disponible de Ampliación) de conformidad con este Contrato de Ampliación es irrevocable e incondicional, de conformidad con los términos de este Contrato de Ampliación.

(b) Excepto por lo previsto en 2.02(d) de este documento, los Pagos de Ampliación podrán ser usados únicamente para pagar Montos de Pago Programados y cualesquier Montos de Pagos Programados que sean declarados vencidos y exigibles, y los Pagos de Ampliación no cubrirán otros montos, incluyendo cualesquier montos adicionales, montos de indemnización, interés e interés por incumplimiento (si los hay) debidos sobre los Valores, honorarios, gastos, costos u otros montos adeudados de conformidad con cualquiera de los Documentos de Transacción o la Garantía NAFIN.

(c) El Representante del Bono cumplirá con sus obligaciones bajo el Instrumento Emisor.

(d) No obstante cualquier disposición en contrario en este Contrato, no se hará Pago alguno de Ampliación hasta que se obtenga la autorización de la Autoridad Supervisora para emitir los Valores.

**Sección 2.02 Pagos de Ampliación (a) Si:**

(i) No ha ocurrido ni continúa ocurriendo Evento de Terminación alguno;

(ii) Ha ocurrido un Evento de Pago de Ampliación;

entonces el IDB hará, en los términos y condiciones de este documento, el Pago de Ampliación (hasta el Monto Disponible de Ampliación) depositando el monto en Pesos en la Cuenta de Pago de Ampliación de conformidad con los incisos (b), (c) y (d) más adelante.

(b) En caso de que el Evento de Pago de Ampliación consista en la entrega por parte del Emisor al IDB de un Certificado de Liquidez, conforme al formato establecido en el Anexo B de este documento, certificando que el Emisor tiene suficientes recursos para pagar el Monto de

Pago Programado en la Fecha relevante de Pago y estableciendo el Déficit del Monto Disponible, entonces el IDB depositará, una vez que reciba el Certificado de Liquidez, el Déficit del Monto Disponible en la Cuenta de Pago de Ampliación (hasta el Monto Disponible de Ampliación) a los diez días del recibo por parte del IDB del Certificado de Liquidez o antes de esta fecha.

(c) En caso de que el Evento de Pago de Ampliación consista en (i) la falta del Emisor de pagar un Monto de Pago Programado en cualquier Fecha de Pago o (ii) si se ha declarado inmediatamente vencido y pagadero el total del monto principal de los Valores y algunos o la totalidad de ese monto queda pendiente de pago, entonces, el Representante del Bono podrá enviar un Certificado de Demanda al IDB, informándole de dicho Evento de Pago de Ampliación y estableciendo el monto del Pago de Ampliación solicitado y el IDB depositará, una vez recibido el Certificado de Demanda, el Pago de Ampliación solicitado (hasta por el Monto Disponible de Ampliación) en la Cuenta de Pago de Ampliación a los diez días del recibo por parte del IDB del Certificado de Liquidez o antes de esta fecha.

(d) No obstante cualquier disposición en contrario en este inciso 2.02, en caso de ocurrir un Evento Indirecto de Aceleración, el IDB podrá depositar el Monto Disponible de Ampliación en la Cuenta de Pago de Ampliación para el crédito del Representante del Bono . Para evitar dudas el Emisor está de acuerdo en que este depósito se considere como un Pago de Ampliación para todos los propósitos, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa, para el propósito del comienzo del período de 90 días referido en el Inciso 2.03(a) del Contrato de Reembolso.

**Sección 2.03 Método de Pagos de Ampliación.**

(a) Los Certificados de Demanda y los Certificados de Liquidez se enviarán por facsímil y se confirmarán por teléfono el día del envío.

(b) El IDB efectuará cada Pago de Ampliación mediante depósito del monto aplicable en Pesos en fondos inmediatamente disponibles a nombre del Representante del Bono en la Cuenta de Pagos de Ampliación.

(c) Cualesquier montos pagados por el IDB en exceso de los montos que deban ser pagados por el IDB de conformidad con el presente Contrato de Ampliación, serán inmediatamente devueltos por el Representante del Bono al IDB en Pesos en la cuenta indicado por IDB.

(d) Al presentar un Certificado de Demanda, el Representante del Bono no descontará ninguno de los montos adeudados por NAFIN, el Emisor o el IDB bajo cualquiera de los Documentos de la Transacción contra cualquiera de los créditos que tenga el IDB contra el Representante del Bono o cualquiera de sus filiales, incluyendo cualesquier montos o fondos en depósito con el Representante del Bono o cualquiera de sus filiales.

(e) Al presentar un Certificado de Liquidez, el Emisor no compensará cantidad alguna debida por NAFIN, el Representante del Bono o IDB conforme a Documento de la Transacción alguno contra créditos que IDB tenga frente al Emisor o cualquiera de sus filiales, incluyendo montos o fondos en depósito con el Emisor o cualquiera de sus filiales.

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

**Sección 2.04 Restablecimiento del Monto Disponible de Ampliación.**

Antes de la Fecha de Terminación, no estará disponible monto alguno por Pagos de Ampliación reembolsados al IDB para nuevos Pagos de Ampliación, ni afectará el Monto Disponible de Ampliación.

**Sección 2.05 Obligación Continua.**

El presente Contrato de Ampliación es una obligación continua, y las obligaciones del IDB bajo el mismo seguirán en pleno vigor y eficacia hasta que llegue la Fecha de Terminación. De acuerdo con lo anterior, dichas obligaciones no se agotarán sino mediante el cumplimiento (y únicamente en la medida de dicho cumplimiento) o mediante terminación, según se establece en este Contrato de Ampliación.

**Sección 2.06 Renuncia de Defensas.**

Para beneficio del Representante del Bono, que actúa a su vez para beneficio de los Tenedores de Valores, y únicamente para efectos de este Contrato de Ampliación, el IDB renuncia a la diligencia, aviso de aceptación, presentación, objeción, aviso de rechazo o de incumplimiento de pago bajo el presente Contrato de Ampliación. Nada en esta Sección 2.06 le requerirá al IDB conducirse de conformidad con este Contrato de Ampliación, si hubiere ocurrido un Evento de Terminación.

**Sección 2.07 Subrogación .** El IDB se subrogará de tiempo en tiempo en los derechos de los tenedores de valores hasta el monto de cada Pago de Ampliación, que resulten de los mismos a partir del derecho de subrogación, contribución, reembolso, indemnización u otro, siendo estos derechos en igualdad de condiciones (*pari passu*) en todos los aspectos con las demás obligaciones no subordinadas del Emisor. El IDB también tendrá derecho en cualquier tiempo, incluyendo con anterioridad al pago de la totalidad de los Valores, de exigir sus derechos contra el Emisor según se establece en el Fideicomiso de Garantía, incluyendo con respecto de cualquier garantía proporcionada por el Emisor bajo el mismo. Sin menoscabo de los derechos de subrogación aquí establecidos, nada de lo dispuesto en el presente contrato restringirá los derechos del IDB para exigir sus derechos directos bajo el Contrato de Reembolso y el Fideicomiso de Garantía en cualquier tiempo contra el Emisor hasta donde lo permita la Ley Aplicable (incluyendo con anterioridad al ejercicio de cualquier recurso contra el Fideicomiso de Garantía).

**Sección 2.08 Eventos de Terminación.** (a)Cada uno de los siguientes constituirá un "**Evento de Terminación**":

(i) cualquier reforma, modificación, renuncia o consentimiento ya sea del, al o bajo el Instrumento Emisor o este Contrato de Ampliación que se convenga o se implemente por cualquiera de las partes ya sea para el Instrumento Emisor o este Contrato de Ampliación, en cada caso sin el consentimiento anterior por escrito del IDB;

(ii) que ocurra la Fecha de Terminación; o

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

(iii) que la Autoridad Supervisora no apruebe la emisión de los Valores dentro de un término de 60 días desde la fecha del Contrato de Ampliación.

(b) Si ocurre o continúa un Evento de Terminación (sea voluntario o involuntario, o resulta de oficio o de otra forma), el IDB podrá terminar de inmediato sus obligaciones bajo el presente Contrato de Ampliación (incluyendo cualquier obligación de efectuar Pagos de Ampliación por cualesquier Certificados de Demanda o Certificados de Liquidez entregados con anterioridad a dicho Evento de Terminación por el cual aún no se haya efectuado un Pago de Ampliación), y el IDB no estará obligado a efectuar Pagos de Ampliación adicionales.

(c) La terminación del presente Contrato de Ampliación de conformidad con esta Sección 2.08 entrará en vigor automáticamente al ocurrir algún Evento de Terminación; desde y después de dicha fecha todas las obligaciones del IDB bajo el presente se terminarán, dejarán de estar en vigor y no surtirán sus efectos sin necesidad de aviso u otra acción por parte de IDB.

(d) No obstante lo anterior, este Contrato de Ampliación y todas las obligaciones del IDB bajo el mismo se terminarán automáticamente, sin la entrega de aviso alguno ni el cumplimiento de acto alguno por cualquiera de las partes, a la Fecha de Terminación.

(e) Cualquier terminación del presente Contrato de Ampliación no afectará de manera alguna cualquiera de los derechos del IDB o las obligaciones del Emisor o del Representante del Bono bajo el Contrato de Reembolso o el Fideicomiso de Garantía, cada uno de los cuales permanecerá en pleno vigor y eficacia.

## ARTÍCULO III

## MISCELÁNEO

**Sección 3.01 Impuestos**Todos los pagos de capital, intereses y otros montos pagaderos al IDB en relación con este Contrato de Ampliación, incluyendo los montos debidos al IDB (i) como resultado de los derechos de subrogación del IDB establecidos en la Sección 2.07 ó (ii) como repago al IDB de cualesquier Pagos de Ampliación hechos de conformidad con el mismo, se efectuarán sin deducción alguna y sin retenciones o a cuenta de cualesquier impuestos, derechos, aprovechamientos o cobros gubernamentales. Si el Representante del Bono o el Emisor, según sea el caso, está obligado por ministerio de ley o por cualquier otra causa a no efectuar o causar que se efectúen dichos pagos sin deducción o retención, el capital o (según sea el caso) interés, honorarios u otros montos adeudados como resultado de los derechos de subrogación del IDB u otros de conformidad con el presente Contrato de Ampliación, según sea el caso, se aumentarán en la cantidad que resulte necesaria para que el IDB reciba el monto completo que habría recibido (considerando cualesquier impuestos, derechos, aprovechamientos o cobros gubernamentales adeudados sobre los montos adeudados por el Representante del Bono o el Emisor, según sea el caso, bajo este inciso) como si dichos pagos se hubieren hecho sin deducciones y retenciones.

**Sección 3.02 Avisos**Cualquier aviso, requerimiento, solicitud, consentimiento u otra comunicación que deba darse o efectuarse bajo el presente Contrato de Ampliación [a] por el Emisor al IDB o al Representante del Bono se hará por escrito. Dicho aviso, requerimiento,

solicitud, consentimiento u otra comunicación deberá llevarse a cabo a mano, por servicio de mensajería, correo electrónico o facsímil al domicilio de la parte que a continuación se especifica o a la dirección que dicha parte le notifique a la otra parte del presente Contrato de Ampliación de tiempo en tiempo, y surtirá efectos a la fecha de su recepción.

Para el Representante del Bono:

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

Paseo de la Reforma 284, piso 9,

Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc

C.P. 06600, México Distrito Federal

Tel. (55)52.31.00.00

Fax: (55) 52.31.01.75

Para el Emisor

Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM

Insurgentes Sur No. 664 piso 3,

Colonia del Valle,

Delegación Benito Juárez,

C.P. 03100

Tel.: 52289700

Atención: Claudia Patricia Jolly Zarazua

Tel.: 52289781

cjolly@creditoreal.com.mx

LIC. MARIO ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

Para el IDB:

Inter-American Development Bank
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577
Fax No.: (202) 312-4135

Teléfono No.: 202-623-2490
Email: primailbox@iadb.org
Atención: *General Manager and Portfolio Management Unit, Structured and Corporate Finance Department*

**Sección 3.03 Ley Aplicable.** (a) El presente Contrato de Ampliación se regirá e interpretará de conformidad con las leyes del Estado de Nueva York de los Estados Unidos de América, sin apego a las normas conflictuales de derecho (distintas de la Sección 5-1401 de la Ley General de Obligaciones de Nueva York y disposiciones que la sustituyan).

(b) Cada una de las partes del presente Contrato de Ampliación en este acto irrevocable e incondicionalmente se sujeta a sí misma y a sus propiedades en cualquier acción legal, demanda o procedimiento que surja o se relacione con este Contrato de Ampliación a la jurisdicción exclusiva de la Corte Suprema del Estado de Nueva York con sede en el Municipio de Manhattan y al Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Nueva York, y a cualquier corte de apelaciones de cualquiera de los anteriores, y en este acto renuncia irrevocablemente a cualquier derecho que pudiere tener de demandar en otra jurisdicción, ya sea en virtud de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra razón. La sentencia final de cualquiera de dichas acciones, demandas o procedimientos será concluyente y podrá ser exigida en cualquier otra jurisdicción, incluyendo a México, mediante demanda de cumplimiento de sentencia, copia certificada o ejemplificada, la cual será evidencia concluyente de dicha sentencia. Las partes del presente Contrato de Ampliación reconocen y aceptan que ni el acuerdo del IDB para someterse a la jurisdicción de los tribunales descritos anteriormente ni ninguna otra disposición de este Contrato de Ampliación, constituye o implica, ni se considerará que constituye o implica, renuncia por parte del IDB a cualquier privilegio o inmunidad otorgada en el Tratado que Establece el Banco Interamericano de Desarrollo, otro tratado internacional, cualquier convención internacional o cualquier otra Ley Aplicable.

(c) Adicionalmente, el Representante del Bono y el Emisor renuncian irrevocablemente, hasta donde lo permita la Ley Aplicable, a (i) cualquier objeción que puedan tener ahora o con posterioridad a la determinación de competencia de cualquier acción, demanda o procedimiento llevado ante cualquiera de los tribunales a que se refiere la presente Sección 3.03, y (ii) cualquier reclamación en el sentido de que dicha acción, demanda o procedimiento llevado ante dicha corte haya sido llevado a un foro no idóneo.

(d) El Representante del Bono y el Emisor en este acto conviene que el emplazamiento de dicha acción, demanda o procedimiento podrá efectuarse mediante envío de una copia de la misma mediante correo certificado o registrado (o cualquier forma de correspondencia sustancialmente similar) a Capitol Services, Inc. (el "**Agente de Proceso**") como el representante registrado de dicha Persona en la ciudad de Nueva York para oír y recibir notificaciones en su domicilio ubicado en 1218 Central Avenue Suite 100, Albany NY, 12205 o en aquella otra dirección en la Ciudad de Nueva York de la cual el IDB reciba notificación por parte del Representante del Bono o el Emisor (según sea el caso).

(e) Tanto el Representante del Bono como el Emisor deberán, mientras permanezcan obligados para con el IDB bajo este Contrato de Ampliación, mantener al Agente de Proceso (o, si el Agente de Proceso ya no pudiere desempeñar sus funciones como

*representante* para oír y recibir notificaciones, a otro agente a satisfacción del IDB) como su representante debidamente designado para oír y recibir por y en su representación, el emplazamiento, las notificaciones de queja u otro proceso legal en cualquier acción legal, demanda o procedimiento que el IDB pudiere entablar en Nueva York, Nueva York, con respecto de este Contrato de Ampliación u otro Documento de Transacción.

(f) Las notificaciones procesales de la manera prevista en la presente Sección 3.03 en cualquier acción, demanda o procedimiento se considerarán notificación personal y serán aceptadas tanto por el Representante del Bono como por el Emisor como tales, y serán válidas y vinculantes tanto para el Representante del Bono como para el Emisor para todos los efectos de dicha acción o procedimiento.

**Sección 3.04 Idioma.** El presente Contrato de Ampliación se firma en idioma inglés, que obligará a todas las partes del mismo, y las partes convienen que sólo la versión debidamente firmada en inglés del presente Contrato de Ampliación es la versión válida del mismo.

**Sección 3.05 Renuncia a Garantía del IDB.** En la medida en que los Tenedores de Valores o el Representante del Bono y el Emisor pudieren, en cualquier demanda, acción legal o procedimiento llevado ante cualquier corte de México, los Estados Unidos de América, el Estado de Nueva York o cualquier otra jurisdicción derivada de o relacionada con este Contrato de Ampliación o cualquier otro Documento de Transacción, tener derecho a beneficiarse de cualquier disposición de la Ley Aplicable que le exija al IDB, en dicha demanda, acción legal o procedimiento, a otorgar una garantía para los costos de los Tenedores de Valores o el Representante del Bono, o a otorgar una fianza o emprender una acción similar, el Representante del Bono y el Emisor en este acto irrevocablemente renuncia a dicho beneficio hasta donde lo permitan las Leyes Aplicables actualmente o con posterioridad en México, los Estados Unidos de América, el Estado de Nueva York y, según sea el caso, otras jurisdicciones relevantes.

**Sección 3.06 Renuncia a Juicio por Jurado.** El Representante del Bono en este acto reconoce que el IDB tendrá derecho, de conformidad con la Ley Aplicable, incluyendo sin limitación las disposiciones de la Ley de Inmunidad de los Organismos Internacionales de 1945 (22 U.S.C. §288) y los reglamentos emitidos bajo la misma, a inmunidad a juicio por jurado en cualquier acción, demanda o procedimiento derivado de o en relación con este Contrato de Ampliación, o cualquier otro Documento de Transacción o a las transacciones contempladas en éste o en aquéllos, que fuere entablada contra el IDB en cualquier tribunal de los Estados Unidos de América. HASTA DONDE RESULTE PERMISIBLE DE CONFORMIDAD CON LA LEY APLICABLE, EL REPRESENTANTE DEL BONO EN ESTE ACTO RENUNCIA IRREVOCABLE E INCONDICIONALMENTE AL JUICIO POR JURADO EN CUALQUIER ACCIÓN LEGAL O PROCEDIMIENTO RELACIONADO CON ESTE CONTRATO DE AMPLIACIÓN O CON CUALQUIER OTRO DOCUMENTO DE LA TRANSACCIÓN Y RESPECTO A CUALQUIER OTRA CONTRA RECLAMACIÓN RELACIONADA CON LOS MISMOS. El Representante del Bono y el Emisor conviene en que las renuncias establecidas anteriormente tendrán la extensión permitida en la Ley de Inmunidad de Soberanías Extranjeras de 1976 de los Estados Unidos de América (28 U.S.C. §§1602-1611) y se efectúan con la intención de ser irrevocables y no sujetas a retiro para efectos de dicha Ley.

MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

**Sección 3.07 Renuncia a Inmunidad.** En la medida en que tanto el Representante del Bono como el Emisor puedan tener derecho de reclamar en cualquier jurisdicción, para si o para sus bienes, inmunidad con respecto de sus obligaciones bajo el presente Contrato de Ampliación o bajo cualquier otro Documento de Transacción de cualquier demanda, ejecución, embargo (sea precautorio o definitivo, en apoyo de una ejecución, antes de juicio o de otro modo) u otro proceso legal o en la medida en que, en alguna jurisdicción, dicha inmunidad (sea o no solicitada) pueda atribuírsele a ellos o a su propiedad, el Representante del Bono y el Emisor convienen irrevocablemente en no reclamarla, e irrevocablemente renuncian a dicha inmunidad, hasta donde lo permitan las leyes de dicha jurisdicción ahora o en el futuro.

**Sección 3.08 Reformas, Modificaciones, Etc.** Ninguna reforma, modificación o renuncia a cualquier disposición de este Contrato de Ampliación surtirá efectos a menos que dicha reforma, modificación o renuncia se haga por escrito y sea firmada por cada una de las partes del mismo; dicha modificación, reforma o renuncia surtirá efectos sólo durante el periodo y para las condiciones o instancias que se especifiquen en la misma.

**Sección 3.09 Acuerdo Completo.** Las obligaciones de las partes se rigen solamente por este Contrato de Ampliación y el Contrato de Reembolso y, en caso de cualquier conflicto entre este Contrato de Ampliación y el Contrato de Reembolso, por un lado, y cualquier otro Documento de Transacción por el otro, prevalecerán los términos de este Contrato de Ampliación y el Contrato de Reembolso. El presente Contrato de Ampliación y el Contrato de Reembolso representan el acuerdo final y completo de las partes con respecto a la materia objeto del mismo, y todas las negociaciones previas, declaraciones, acuerdos, escritos y las manifestaciones de cualquier naturaleza con respecto al mismo quedan sustituidos en su totalidad por los términos de este Contrato de Ampliación y el Contrato de Reembolso.

**Sección 3.10 Causahabientes y Cesionarios.** Este Contrato de Ampliación obligará y redundará en beneficio de los respectivos causahabientes y cesionarios permitidos de las partes del mismo. El Representante del Bono y el Emisor no podrán transferir ni ceder este Contrato de Ampliación, o sus derechos y obligaciones bajo este Contrato de Ampliación, sin el consentimiento previo y por escrito del IDB.

**Sección 3.11 Divisibilidad.** Cualquier disposición del Contrato de Ampliación que esté prohibida o no sea exigible en alguna jurisdicción será ineficaz, con respecto de dicha jurisdicción, en la medida en que dicha prohibición o inexigibilidad no invalide las disposiciones restantes del presente Contrato de Ampliación, y las prohibiciones o inexigibilidades en cualquier jurisdicción no invalidarán ni harán inexigible dicha disposición en cualquier otra jurisdicción.

**Sección 3.12 Ejemplares.** Este Contrato de Ampliación podrá celebrarse en varios ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original, pero todos los cuales, juntos, constituirán un solo contrato.

**Sección 3.13 Salvaguarda de Derechos; Renuncias y Recursos.** (a) Ningún curso de negocios o renuncia por parte del IDB en relación con alguna condición de algún Pago de Ampliación bajo el presente Contrato de Ampliación será en menoscabo de cualquier derecho, poder o recurso del IDB con respecto de cualquier otra condición de dicho Pago de Ampliación,

LIC. MARTIN ANTONIO GARZA
PERITO TRADUCTOR

ni será interpretado como renuncia al mismo; las acciones del IDB con respecto de cualquier Pago de Ampliación no afectarán ni serán en menoscabo de cualquier derecho, poder o recurso del IDB con respecto de cualquier otro Pago de Ampliación.

(b) Sin prejuicio de la generalidad de la Sección 3.13(a), el derecho del IDB a requerir el cumplimiento de cualquier condición bajo el presente Contrato de Ampliación que pueda ser renunciado por el IDB con respecto de cualquier Pago de Ampliación se preserva expresamente para efectos de cualquier Pago de Ampliación subsiguiente.

(c) Ningún curso de negocios y ningún incumplimiento o demora por parte del IDB en el ejercicio, en todo o en parte, de cualquier poder, recurso, discreción, facultad u otro derecho bajo el presente Contrato de Ampliación o bajo algún otro contrato será renuncia o menoscabo, ni se interpretará como renuncia o menoscabo o aceptación de dichos u otros poderes, recursos, discreciones, facultades o derechos bajo el presente Contrato de Ampliación, ni precluirá en modo alguno el ejercicio adicional o futuro de los mismos.

**Sección 3.14 No es un Producto de Seguro.** Este Contrato de Ampliación no es, y no es la intención que sea, ni se interpretará como un seguro de garantía financiera, sino como un producto de ampliación del crédito.

[SIGUEN PÁGINAS DE FIRMAS]

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

Por: (Una firma ilegible)
Nombre: Hans Schulz
Cargo: Gerente General, Departamento de Finanzas Estructuradas y Corporativas

(Un sello:) Jonathan P. Mann, notario público, Distrito de Columbia.

(Un sello:) Distrito de Columbia, SS, suscrito y otorgado bajo juramento ante mí este día 14 de noviembre de 2011.

(Una firma ilegible)

Jonathan P. Mann, notario público, D.C.

Mi comisión expira el 14 de octubre de 2015.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes de este contrato actuando a través de sus representantes debidamente autorizados han hecho que este Contrato de Reembolso se firme en la fecha que se menciona al principio del mismo.

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. de C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

Por: (Una firma ilegible)
Nombre: Héctor Eduardo Vázquez Abén
Cargo: Representante legal

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA PEÑA MARTINEZ
PERITO TRADUCTOR

CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

Por: (Una firma ilegible)
Nombre:
Cargo:

Por: (Una firma ilegible)

TRADUCCIÓN
19.01.2012

Nombre:
Cargo:

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

**Anexo A**

**Formato de Certificado de Demanda**

[Fecha]

Inter-American Development Bank
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577
Fax No.: (202) 312-4135
Atención: Gerente General y Unidad de Gerencia de Cartera, Departamento de Financiamiento Estructurado y Corporativo

Re: [-]

1. Hacemos referencia al Contrato de Ampliación Parcial de Crédito, de fecha [_____], 2011 (el "**Contrato de Ampliación**"), entre el Banco Interamericano de Desarrollo ("**IDB**") MONEX CASA DE BOLSA, S.A. de C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO (el "**Representante del Bono**") y Crédito Real, S.A.P.I. de C.V. Sofom, E.N.R. (el "Emisor").

2. Los términos con inicial mayúscula que se utilizan pero no se definen en el presente Certificado tienen el significado que para ellos se establece en el Contrato de Ampliación.

3. De conformidad con el Contrato de Ampliación, les enviamos el presente Certificado de Demanda y en este acto les certificamos, ya sea que:

(i) el Emisor ha incumplido el pago de (el/los) siguiente(s) Montos de Pago Programado(s) adeudado(s) a la(s) Fecha(s) de Vencimiento y el siguiente monto de dicho pago permanece insoluto a la fecha del presente bajo el Instrumento Emisor:

Monto(s) de Pago Programado: MXN$ _____

(ii) el saldo entero de capital de los Valores ha sido declarado inmediatamente vencido y exigible, y MXN$ _____ del capital permanece insoluto bajo el Instrumento Emisor.

Se le solicita e instruye al IDB que efectúe un Pago de Ampliación en Pesos del monto arriba indicado (hasta por el Monto Disponible de Ampliación) a la Cuenta de Pago de Ampliación referida abajo en o antes del décimo Día Hábil siguiente a aquel en que el IDB reciba este Certificado de Demanda:

[*insertar detalles de la cuenta*]

TRADUCCIÓN
19.01.2012

Para inducirles a ustedes a efectuar dicho pago y según lo contempla el Contrato de Ampliación, adicionalmente certificamos que (i) el monto de pago especificado en este Certificado de Demanda no excede del Monto Disponible de Ampliación calculado a la fecha de hoy y que al hacer dicho pago, no excederá sus pasivos bajo el Monto Máximo de Ampliación; (ii) hemos cumplido con los términos y condiciones del Contrato de Ampliación; (iii) al momento de su pago, automáticamente tendrán plenos derechos contra el Emisor que surjan como resultado del mismo mediante derecho de subrogación, aportación, reembolso, indemnización u otros, así como los derechos relacionados con el Fideicomiso de Garantía (iv) no ha ocurrido Evento de Terminación alguno, y (v) la elaboración y presentación del presente Certificado de Demanda ha sido debidamente autorizado por el Representante del Bono llevando a cabo todas las acciones apropiadas para tal efecto.

Entendemos y reconocemos que ustedes tienen derecho en cualquier momento, incluyendo antes del repago de los Valores en su totalidad, a exigir sus derechos contra el Emisor según se establece en el Fideicomiso de Garantía, incluyendo con respecto a cualquier Garantía proporcionada por el Emisor bajo el mismo o sus derechos de reembolso directo contra el Emisor, según lo estimen aplicable.

Adicionalmente nos comprometemos a notificarles a ustedes de inmediato (por teléfono, confirmando por escrito) en el caso de que subsecuentemente al otorgamiento del presente Certificado de Demanda (pero antes de que efectúen ustedes el Pago de Ampliación relevante) cualquiera de los montos reclamados en el presente sean pagados por el Emisor o mediante el Fideicomiso de Garantía, y a ajustar el monto reclamado en el presente para reflejar cualquiera de dichos pagos.

Adicionalmente, nos comprometemos a actuar en todo momento de manera comercialmente razonable con respecto del Fideicomiso en Garantía de manera tal que se proteja el interés de ustedes en el mismo, y los derechos resultantes de una subrogación.

Adjuntamos el requerimiento hecho por el Emisor bajo la Garantía NAFIN en la fecha primeramente escrita arriba y por una cantidad equivalente al monto reclamado bajo este Certificado de Demanda.

Queda de ustedes,

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

Por:_____

Nombre:_____

Cargo:_____

PERITO TRADUCTOR

TRADUCCIÓN
19.01.2012

**ANEXO B**
**Formato de Certificado de Liquidez**
[Fecha]

Inter-American Development Bank
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577
Fax No.: (202) 312-4135
Atención: Gerente y Unidad de Gerencia de Cartera, Departamento de Financiamiento Estructurado y Corporativo

C/c Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Domicilio: Paseo de la Reforma 284, piso 9,
Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06600, México Distrito Federal
Teléfono: (55)52.31.00.00
Fax: (55)52.31.01.75

Re: [-]

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

1. Hacemos referencia al Contrato de Ampliación Parcial de Crédito, de fecha [_____], 2011 (el "**Contrato de Ampliación**"), entre el Banco Interamericano de Desarrollo ("**IDB**") [-] (el "**Representante del Bono**") y Crédito Real, S.A.P.I. de C.V. Sofom, E.N.R. (el "Emisor").

2. Los términos con inicial mayúscula que se utilizan pero no se definen en el presente Certificado tienen el significado que para ellos se establece en el Contrato de Ampliación.

3. De conformidad con el Contrato de Ampliación, les enviamos el presente Certificado de Liquidez y en este acto les certificamos, ya sea que:

(i) No contamos con recursos suficientes para pagar el siguiente Monto del Pago Programado en la Fecha de Pago de referencia y certificamos además que el Déficit del Monto Disponible es como sigue:

Monto(s) de Pago Programado: MXN$ _____
Fecha de Pago: _____
Déficit del Monto Disponible: _____

Se le solicita e instruye al IDB que efectúe un Pago de Ampliación en Pesos del monto arriba indicado (hasta por el Monto Disponible de Ampliación) a la Cuenta de Pago de Ampliación referida abajo en o antes del décimo Día Hábil siguiente a que el IDB reciba este Certificado de Liquidez:

[*insertar detalles de la cuenta*]

Para inducirles a ustedes a efectuar dicho pago y según lo contempla el Contrato de Ampliación, adicionalmente certificamos que (i) el monto de pago especificado en este Certificado de Liquidez no excede del Monto Disponible de Ampliación calculado a la fecha de hoy y que al hacer dicho pago, no excederá sus pasivos bajo el Monto Máximo de Ampliación; (ii) hemos cumplido con los términos y condiciones del Contrato de Ampliación; (iii) al momento de su pago, automáticamente tendrán plenos derechos contra nosotros que surjan como resultado del mismo mediante derecho de subrogación, aportación, reembolso, indemnización u otros, así como los derechos relacionados con el Fideicomiso de Garantía (iv) no ha ocurrido Evento de Terminación alguno, y (v) la elaboración y presentación del presente Certificado de Liquidez ha sido debidamente autorizado por nosotros llevando a cabo todas las acciones apropiadas para tal efecto.

Entendemos y reconocemos que ustedes tienen derecho en cualquier momento, incluyendo antes del repago de los Valores en su totalidad, a exigir sus derechos contra nosotros según se establece en el Fideicomiso en Garantía, incluyendo con respecto a cualquier Garantía proporcionada por nosotros bajo el mismo o sus derechos de reembolso directo contra nosotros, según lo estimen aplicable.

Adicionalmente nos comprometemos a notificarles a ustedes de inmediato (por teléfono, confirmando por escrito) en el caso de que subsecuentemente al otorgamiento del presente Certificado de Liquidez (pero antes de que efectúen ustedes el Pago de Ampliación relevante) obtengamos suficientes recursos para pagar el próximo Monto de Pago Programado en dicha Fecha de Pago.

Adicionalmente, nos comprometemos a actuar en todo momento de manera comercialmente razonable con respecto del Fideicomiso de Garantía de manera tal que se proteja el interés de ustedes en el mismo, y los derechos resultantes de una subrogación.

Adjuntamos el requerimiento hecho por el Emisor bajo la Garantía NAFIN en la fecha primeramente escrita arriba y por una cantidad equivalente al monto reclamado bajo este Certificado de Demanda.

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

TRADUCCIÓN
19.01.2012

Queda de ustedes,

CRÉDITO REAL, S.A.P.I. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

Por:_____
Nombre:_____
Cargo:_____

Por:_____
Nombre:_____
Cargo:_____

"EL SUSCRITO, MARTÍN ANTONIO DE LA GARZA, PERITO TRADUCTOR EN IDIOMA INGLÉS, AUTORIZADO SEGÚN BOLETÍN JUDICIAL DE 1 DE AGOSTO DE 2011 COMO AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, Y POR EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA PRIMERO DE DICIEMBRE DE 2011, ANTE LOS ÓRGANOS DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, AFIRMO QUE REALICÉ ESTA TRADUCCIÓN DE UNA COPIA DEL DOCUMENTO DESCRITO DEL IDIOMA INGLÉS AL ESPAÑOL, Y QUE LA MISMA ES A MI JUICIO FIEL Y CORRECTA"

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A 19 DE ENERO DE 2012.

**Anexo 6. Opinión legal del abogado independiente extranjero relativa a la garantía otorgada por el BID**

JONES DAY

222 EAST 41ST STREET • NEW YORK, NEW YORK 10017-6702
TELEPHONE: 212.326.3939 • FACSIMILE: 212.755.7306

November 16, 2011

Inter-American Development Bank
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577

Re: Credito Real, S.A.P.I. DE C.V. SOFOM, E.N.R.

Ladies and Gentlemen:

We have acted as special New York counsel for Credito Real, S.A.P.I. DE C.V. SOFOM, E.N.R., a *Sociedad Anónima Promotora de Inversión, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad No Regulada* established under the laws of Mexico (the "Issuer"), in connection with (i) the Partial Credit Enhancement Agreement, dated as of November 16, 2011 (the "Credit Enhancement Agreement"), among the Issuer, Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, a *Sociedad Anónima de Capital Variable* organized under the laws of Mexico (the "Bond Representative"), and Inter-American Development Bank ("IDB"), and (ii) the Partial Credit Enhancement Issuance And Reimbursement Agreement, dated as of November 16, 2011 (the "Issuance and Reimbursement Agreement"), between the Issuer and IDB. The Issuer is sometimes referred to herein as the "Transaction Party". This opinion letter is delivered to you pursuant to Section 2.02(b)(i) of the Issuance and Reimbursement Agreement. Capitalized terms used herein and not otherwise defined herein have the meanings assigned to such terms in the Credit Enhancement Agreement or the Issuance and Reimbursement Agreement, as applicable. The Uniform Commercial Code, as amended and in effect in the State of New York on the date hereof, is referred to herein as the "NY UCC". With your permission, all assumptions and statements of reliance herein have been made without any independent investigation or verification on our part except to the extent, if any, otherwise expressly stated, and we express no opinion with respect to the subject matter or accuracy of the assumptions or items upon which we have relied.

In connection with the opinions expressed herein, we have examined such documents, records and matters of law as we have deemed necessary for the purposes of such opinions. We have examined, among other documents, the following:

(1) an executed copy of the Credit Enhancement Agreement; and

(2) an executed copy of the Issuance and Reimbursement Agreement.

The documents referred to in items (1) and (2) above are referred to herein collectively as the "Documents."

In all such examinations, we have assumed the legal capacity of all natural persons executing documents, the genuineness of all signatures, the authenticity of original and certified documents and the conformity to original or certified copies of all copies submitted to us as conformed or reproduction copies. As to various questions of fact relevant to the opinions expressed herein, we have relied upon, and assume the accuracy of, representations and warranties contained in the Documents and certificates and oral or written statements and other information of or from representatives of the Transaction Party and others and assume compliance on the part of the Transaction Party with its covenants and agreements contained therein.

Based upon the foregoing, and subject to the limitations, qualifications and assumptions set forth herein, we are of the opinion that:

(a) Each Document constitutes a legal, valid, and binding obligation of the Transaction Party, enforceable against such Transaction Party in accordance with its terms.

(b) A New York state court of competent jurisdiction or a United States federal court of competent jurisdiction sitting in the State of New York (collectively, the "Applicable Courts"), in each such case applying New York General Obligations Law ("NYGOL") § 5-1401 to the parties' choice of New York law pursuant to such statutory provision, would give effect to such choice of the law of the State of New York as set forth in the Documents, except to the extent that any such court might limit the application of NYGOL § 5-1401 on constitutional grounds if and to the extent that such court determines that New York does not bear a reasonable relationship to the Documents, and to the extent that any such court might apply, or take judicial action giving effect to, foreign laws, rules, regulations or decrees or other governmental action pursuant to the act of state doctrine or the doctrine of comity.

(c) The express submission by the Transaction Party to the jurisdiction of the courts of the State of New York contained in Section 3.03(b) of the Credit Enhancement Agreement and Section 10.03(b) of the Issuance and Reimbursement Agreement should be regarded by a New York court of competent jurisdiction as sufficient under New York law, including NYGOL § 5-1402, to grant personal jurisdiction over the Transaction Party to a New York court of competent jurisdiction assuming that in the circumstances of the instant transaction no showing could be made that such submission was unreasonable or unjust or was obtained by fraud, except that we express no opinion relating to forum selection to the extent that any relevant action or proceeding does not arise out of or relate to the relevant Documents or is not in consideration of, and does not at all relevant times relate to and constitute an obligation arising out of a transaction covering in the aggregate, not less than US $1,000,000 or to the extent that the enforceability of any such provision is to be determined by any court other than a court of competent jurisdiction of the State of New York.

The opinions set forth above are subject to the following qualifications and limitations:

(A) Our opinion in paragraph (a) above is subject to (i) applicable bankruptcy, insolvency, reorganization, fraudulent transfer and conveyance, voidable preference, moratorium, receivership, conservatorship, arrangement or similar laws, and related regulations and judicial doctrines, from time to time in effect affecting creditors' rights and remedies generally, and, in view of the fact that the Transaction Party is a non-United States person, the possible judicial application of, or judicial action giving effect to, foreign laws, rules, regulations, decrees or other governmental action affecting the enforcement of creditors' rights, (ii) general principles of equity (including, without limitation, standards of materiality, good faith, fair dealing and reasonableness, equitable defenses, the exercise of judicial discretion and limits on the availability of equitable remedies), whether such principles are considered in a proceeding at law or in equity, and (iii) the qualification that certain other provisions of the Documents may be unenforceable in whole or in part under the laws (including judicial decisions) of the State of New York or the United States of America, but the inclusion of such provisions does not affect the validity as against the Transaction Party as a whole and the Documents contain adequate provisions for the practical realization of the principal benefits provided by the Documents, in each case subject to the other qualifications contained in this letter.

(B) We express no opinion as to the enforceability of any provision in the Documents:

(i) providing that any person or entity may sell or otherwise dispose of, or purchase, any collateral subject thereto, or enforce any other right or remedy thereunder (including without limitation any self-help or taking-possession remedy), except in compliance with applicable laws;

(ii) establishing standards for the performance of the obligations of good faith, diligence, reasonableness and care prescribed by the NY UCC or of any of the rights or duties referred to in Section 9-603 of the NY UCC;

(iii) relating to indemnification, contribution or exculpation in connection with violations of any securities laws or statutory duties or public policy, or in connection with willful, reckless or unlawful acts or gross negligence of the indemnified or exculpated party or the party receiving contribution;

(iv) providing that any person or entity may exercise set-off rights other than with notice and otherwise in accordance with and pursuant to applicable law;

(v) relating to choice of governing law except to the extent set forth in paragraph (b) above;

(vi) purporting to confer, or constituting an agreement with respect to, subject matter jurisdiction of United States federal courts to adjudicate any matter;

(vii) purporting to create a trust or other fiduciary relationship;

(viii) specifying that provisions thereof may be waived or amended only in writing, to the extent that an oral agreement or an implied agreement by trade practice or course of conduct has been created that modifies any provision of such Documents;

(ix) giving any person or entity the power to accelerate obligations or to foreclose upon collateral without any notice to the obligor;

(x) granting or purporting to create a power of attorney, and we express no opinion as to the effectiveness of any power of attorney granted or purported to be created under any Document;

(xi) providing for restraints on alienation of property and purporting to render transfers of such property void and of no effect or prohibiting or restricting the assignment or transfer of property or rights to the extent that any such prohibition or restriction is ineffective pursuant to Section 9-401 or Sections 9-406 through 9-409 of the NY UCC; or

(xii) providing for liquidated damages, make-whole or other prepayment premiums or similar payments, default interest rates, late charges or other economic remedies to the extent a court were to determine that any such economic remedy is not reasonable and therefore constitutes a penalty.

(C) Our opinion as to enforceability is subject to the effect of generally applicable rules of law that:

(i) provide that forum selection clauses in contracts are not necessarily binding on the courts in the forum selected; and

(ii) may, where less than all of a contract may be unenforceable, limit the enforceability of the balance of the contract to circumstances in which the unenforceable portion is not an essential part of the agreed exchange, or that permit a court to reserve to itself a decision as to whether any provision of any agreement is severable.

(D) We express no opinion as to the enforceability of any purported waiver, release, variation, disclaimer, consent or other agreement to similar effect (all of the foregoing, collectively, a "Waiver") by the Transaction Party under any of the Documents to the extent limited by Sections 1-102(3), 9-602 or 9-624 of the NY UCC or other provisions of applicable law (including judicial decisions), or to the extent that such a Waiver applies to a right, claim, duty or defense or a ground for, or a circumstance that would operate as, a discharge or release otherwise existing or occurring as a matter of law (including judicial decisions), except to the extent that such a Waiver is effective under and is not prohibited by or void or invalid under Section 9-602 or 9-624 of the NY UCC or other provisions of applicable law (including judicial decisions).

(E) To the extent it may be relevant to the opinions expressed herein, we have assumed that the parties to the Documents (other than the Transaction Party) have the power to enter into and perform such documents and to consummate the transactions contemplated thereby and that such documents have been duly authorized, executed and delivered by, and constitute legal, valid and binding obligations of, such parties. For purposes of our opinions above insofar as they relate to the Transaction Party, we have assumed that (i) the Transaction Party exists validly in good standing in its jurisdiction of organization, has all requisite power and authority, and has obtained all requisite company, equity holder, third party and governmental authorizations, consents and approvals, and made all requisite filings and registrations, necessary to execute, deliver and perform the Documents and that such execution, delivery and performance will not violate or conflict with any law, rule, regulation, order, decree, judgment, instrument or agreement binding upon or applicable to it or its properties, and (ii) the Documents to which the Transaction Party is a party have been duly executed and delivered by it.

(F) The opinions expressed herein are limited to the federal laws of the United States of America and the laws of the State of New York.

(G) Our opinions are limited to those expressly set forth herein, and we express no opinions by implication.

(H) The opinions expressed herein are solely for the benefit of the addressee hereof, in each case, in connection with the transaction referred to herein and may not be relied on by such addressee for any other purpose or in any manner or for any purpose by any other person or entity.

Very truly yours,

TRADUCCIÓN
17.11.2011

**Jones Day**

222 East 41st. Street - Nueva York, Nueva York 10017.6702

Teléfono: +1.212.326.3939 – Fax +1.212.755.7306

16 de noviembre de 2011

Banco Interamericano de Desarrollo
1300 New York Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20577

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

Re: Crédito Real, S.A.P.I. DE C.V. SOFOM, E.N.R.

Señoras y señores:

Hemos actuado como asesores legales especiales en Nueva York para Crédito Real, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R., una Sociedad Anónima Promotora de Inversión, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada constituida de conformidad con las leyes de México (la "Emisora"), en relación con (i) el Contrato de Ampliación Parcial de Crédito, de fecha 16 de noviembre del 2011 (el "Contrato de Ampliación de Crédito") entre la Emisora, Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, una Sociedad Anónima de Capital Variable constituida de conformidad con las leyes de México (el "Representante del Bono"), y el Banco Interamericano de Desarrollo ("BID") y (ii) el Contrato de Emisión de Ampliación Parcial de Crédito y Reembolso de fecha 16 de noviembre del 2011 (el "Contrato de Emisión y Reembolso"), celebrado entre la Emisora y el BID. La presente opinión hace referencia a veces a la Emisora como "Parte de la Transacción". Esta carta de opinión se les envía de conformidad con la sección 2.02 (b)(i) del Contrato de Emisión y Reembolso. Los términos con mayúsculas utilizados en la presente y no definidos de otra manera en la presente tienen los significados asignados a dichos términos en el Contrato de Ampliación de Crédito y en el Contrato de Emisión y Reembolso, según sea aplicable. El Código Uniforme de Comercio, conforme sea modificado y con validez en el Estado de Nueva York en la fecha de este documento, se define en este documento como "NY UCC". Con su autorización, todos los supuestos y declaraciones de confianza realizadas en este documento se han realizado sin haber llevado a cabo investigación independiente o verificación alguna de nuestra parte, excepto que, en su caso, se indique expresamente lo contrario en este documento, y no expresamos opinión alguna

con respecto a la materia o exactitud de los supuestos o cuestiones sobre las cuales nos hemos basado.

En relación con las opiniones manifestadas en este documento, hemos examinado los documentos, registros y cuestiones legales que hemos considerado necesarios con el fin de rendir dichas opiniones. Hemos examinado, entre otros documentos, los siguientes:

(1) Una copia firmada del Contrato de Ampliación de Crédito; y

(2) Una copia firmada del Contrato de Emisión y Reembolso.

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

Los documentos descritos en los numerales (1) y (2) anteriores se denominan en forma conjunta los "Documentos".

En dichas revisiones hemos asumido las facultades de todas las personas físicas que firman dichos documentos, la autenticidad de las firmas, la autenticidad de los documentos originales y documentos certificados, y la conformidad con el original o copias certificadas de todas las copias entregadas a nosotros como conformes con el original o copias de reproducción. Con respecto a diversas cuestiones de hecho relevantes para las opiniones expresadas en este documento, nos hemos basado en, y hemos asumido la exactitud de las declaraciones y garantías incluidas en los Documentos y certificados así como en las declaraciones verbales o escritas y demás información de o para los representantes de la Parte de la Transacción y otros y suponemos que la Parte de la Transacción ha cumplido con sus convenios y acuerdos contenidos en los mismos.

Con base en lo anterior, y sujeto a las limitaciones, calificaciones y supuestos contenidos en este documento, somos de la opinión que:

(a) Cada Documento constituye una obligación legal, válida y vinculatoria de la Parte de la Transacción, exigible en contra de dicha Parte de la Transacción conforme a sus términos.

(b) Un tribunal estatal de Nueva York de jurisdicción competente o un tribunal federal de los Estados Unidos de Norte América de jurisdicción competente con sede en el Estado de Nueva York (conjuntamente las "Tribunales Competentes"), en cada uno de dichos casos aplicando la Ley General de Obligaciones del Estado de Nueva York ("NYGOL") § 5-1401 a elección de las partes de la ley de Nueva York de conformidad con dicha disposición, daría efectos a dicha elección de la ley del Estado de Nueva York según lo dispuesto en los Documentos, excepto en la medida en que dicho tribunal pudiera limitar la aplicación de la NYGOL §5-1401 sobre bases constitucionales si, y en la medida en que dicho tribunal determine que Nueva York no sostiene una relación razonable con los Documentos, y en la medida en que dicho tribunal pudiese aplicar, o tomar acción judicial dando efecto a leyes, reglas, regulaciones, decretos extranjeros u otra acción gubernamental de conformidad con la doctrina de la actuación del Estado o con la doctrina de civilidad.

(c) La expresa sumisión de la Parte de la Transacción a la jurisdicción de los tribunales del Estado de Nueva York contenida en la Sección 3.03(b) del Contrato de Ampliación de Crédito y la Sección 10.03(b) del Contrato de Emisión y Reembolso, deberá ser considerada suficiente por un tribunal de Nueva York con jurisdicción competente bajo la ley de Nueva York, incluyendo NYGOL § 5-1402, para conceder jurisdicción personal sobre la Parte de la Transacción a un tribunal de Nueva York con jurisdicción competente, asumiendo que en las circunstancias de la transacción inmediata no se podrá alegar que dicha sumisión fue irracional o injusta o que se obtuvo mediante fraude, excepto que no expresemos opinión relacionada con la selección de un foro en la medida en que cualquier acción relevante o procedimiento no surja de, o se relacione con los Documentos relevantes o no se considere, y no se relacione en ningún momento relevante, y constituya una obligación que surja de una transacción que cubra en su totalidad una cantidad no menor a US$1,000,000 o en la medida en que la exigibilidad de cualquiera de dichas disposiciones deba ser determinada por cualquier tribunal distinto de un tribunal con jurisdicción competente del Estado de Nueva York.

Las opiniones establecidas anteriormente están sujetas a las siguientes calificaciones y limitaciones:

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

(A) Nuestra opinión en el párrafo (a) anterior está sujeta a: (i) las leyes en materia de quiebra, insolvencia, reorganización, transferencia y enajenación fraudulenta, preferencia sujeta a anulación, mora, depositaría, conservación, arreglo o leyes similares, y regulaciones y doctrinas judiciales relacionadas, en vigor que afecten derechos de acreedores y recursos en general, y en vista del hecho de que la Parte de la Transacción es una persona no estadounidense, la posible aplicación judicial, o la acción judicial que dé efecto a leyes, reglas, reglamentos, decretos extranjeros u otra acción gubernamental que afecte la ejecución de derechos de acreedores, (ii) principios generales de equidad (incluyendo de manera enunciativa y no limitativa estándares de sustantividad, buena fe, trato justo y sensatez, defensas equitativas, el ejercicio de discreción judicial y límites en la disponibilidad de recursos equitativos), ya sea que dichos principios sean considerados en un procedimiento de ley o equidad y (iii) la calificación de que ciertas otras disposiciones de los Documentos puedan no ser exigibles, en todo o en parte, bajo las leyes (incluyendo decisiones judiciales) del Estado de Nueva York o de los Estados Unidos de América, pero el incluir dichas disposiciones no afecta la validez en contra de la Parte de la Transacción en su totalidad y los Documentos contienen disposiciones adecuadas para la ejecución práctica de los principales beneficios establecidos en los Documentos, en cada caso sujeta a las demás calificaciones contenidas en esta carta.

(B) No emitimos opinión alguna sobre la ejecución de disposición alguna en los Documentos:

i. que disponga que cualquier persona o entidad pudiese vender o de otra forma disponer o comprar alguna garantía sujeta al mismo, o hacer cumplir cualquier otro derecho o recurso bajo el mismo (incluyendo de manera enunciativa y no limitativa cualquier recurso de auto-ayuda o de toma de posesión), salvo en cumplimiento con las leyes aplicables;

ii. que establezca estándares para el cumplimiento de las obligaciones de buena fe, diligencia, razonabilidad y cuidado establecidos por el NY UCC o de cualquiera de los derechos o deberes referidos en el artículo 9-603 del NY UCC;

iii. en relación con la indemnización, aportación o liberación en relación con violaciones de cualquier ley de valores o deberes estatutarios o políticas públicas, o en relación con actos intencionales, imprudentes o ilegales o negligencia grave de la parte indemnizada o liberada o la parte que reciba la aportación;

iv. que disponga que cualquier persona o entidad pudiere ejercer derechos de compensación distintos a aquéllos con aviso y otros de acuerdo y de conformidad con la ley aplicable;

v. que se relacionen con la elección de la ley aplicable, excepto en la medida de lo previsto en el párrafo (b) anterior;

vi. que tenga por objeto conferir o constituir un acuerdo con respecto a la materia objeto de jurisdicción de los tribunales federales de Estados Unidos para adjudicar cualquier asunto;

vii. que tenga por objeto crear un fideicomiso u otra relación fiduciaria;

viii. que especifique que las disposiciones de los mismos puedan ser renunciadas o modificadas únicamente por escrito, en la medida en que un acuerdo verbal, o un acuerdo tácito por práctica comercial o rumbo de conducta haya sido creado de forma que modifique cualquier disposición de dichos Documentos;

ix. que dé a cualquier persona o entidad la capacidad de acelerar obligaciones o para ejecutar una garantía sin aviso alguno al obligado;

x. que otorgue o tenga por objeto la creación de un poder y no expresamos opinión alguna sobre la efectividad de cualquier poder otorgado o que se pretenda otorgar bajo Documento alguno;

xi. que disponga que las restricciones para la enajenación de bienes y que pretenda hacer nulas y sin efecto las transferencias de dichos bienes o que prohiba o restrinja la cesión o transferencia de bienes o derechos en la medida en que cualquier prohibición o restricción no sea efectiva de conformidad con el artículo 9-401 o los artículos 9-406 a 9-409 del NY UCC; o

xii. que disponga pena convencional, resarcimiento u otras primas de pre-pago o pagos similares, tasas de intereses moratorios, cargos por mora u otros recursos económicos en la medida en que un tribunal determine que tal recurso económico no es razonable y en consecuencia constituya una sanción.

(C) Nuestra opinión sobre la exigibilidad está sujeta al efecto de las normas jurídicas generalmente aplicables que:

i. prevean que las cláusulas de selección de foro en los contratos no sean necesariamente vinculatorias en los tribunales de foro selecto; y

ii. puedan limitar la exigibilidad del resto del contrato, en caso de que menos de la totalidad del contrato pueda no ser exigible, a circunstancias en las cuales la parte no exigible no sea parte esencial del intercambio convenido, o que permita a un tribunal reservarse una decisión sobre la divisibilidad de cualquier disposición de cualquier contrato.

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

(D) No emitimos opinión alguna sobre la exigibilidad de cualquier supuesta renuncia, liberación, variación, renuncia de responsabilidad, consentimiento u otro acuerdo con efecto similar (todo lo anterior, conjuntamente, una "Renuncia") por la Parte de la Transacción en cualquiera de los Documentos en la medida limitada por los artículos 1-102 (3), 9-602 ó 9-624 del NY UCC u otras disposiciones de la legislación aplicable (incluyendo decisiones judiciales), o en la medida en que dicha Renuncia aplique a un derecho, reclamación, deber o defensa o motivo para, o una circunstancia que opere como una descarga o liberación que de otra forma existiría u ocurriría como una cuestión de ley (incluyendo decisiones judiciales), salvo en la medida en que dicha Renuncia sea efectiva bajo, y que no esté prohibida, o se anule o invalide bajo el artículo 9-602 ó 9-624 del NY UCC u otras disposiciones de la legislación aplicable (incluyendo decisiones judiciales).

(E) Hasta donde resulte relevante para las opiniones manifestadas en el presente documento, hemos asumido que las partes de los Documentos (distintas de la Parte de la Transacción) tienen facultades suficientes para celebrar y llevar a cabo dichos documentos y consumar las operaciones contempladas en los mismos y que dichos documentos han sido debidamente aprobados, celebrados y otorgados, y constituyen obligaciones legales, válidas y vinculatorias para dichas partes. Para efectos de nuestras opiniones anteriores por lo que respecta a la Parte de la Transacción, hemos asumido que (i) la Parte de la Transacción existe válidamente, ha sido debidamente constituida en su jurisdicción, tiene capacidad y facultades suficientes, y ha obtenido todas las autorizaciones, consentimientos y aprobaciones societarias, de tenedores, de terceros y gubernamentales; y ha efectuado todas las presentaciones y registros necesarios para celebrar, otorgar y cumplir con los Documentos y que dicha celebración, otorgamiento y cumplimiento no violará ni entrará en conflicto con ley, regla, reglamento, orden, decreto, sentencia, instrumento o contrato alguno que sea vinculatorio o le sea aplicable a dicha Parte o a sus bienes, y (ii) los Documentos en los que la Parte de la Transacción es parte han sido debidamente celebrados y otorgados por ella.

(F) Las opiniones manifestadas en el presente escrito se limitan a las leyes federales de los Estados Unidos de América y a las leyes del Estado de Nueva York.

(G) Nuestras opiniones se limitan a las expresamente manifestadas en el presente escrito, y no manifestamos opinión alguna por implicación.

(H) Las opiniones manifestadas en el presente escrito se proporcionan únicamente para beneficio de la persona a quien va dirigido el mismo, en cada caso, en relación con la operación a que él mismo se refiere, y dicha persona a quien va dirigido no deberá actuar con base en dichas opiniones para cualquier otro fin o de otra manera, o para cualquier propósito de otra persona o entidad.

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

Atentamente,

(Una firma ilegible)

"EL SUSCRITO, MARTÍN ANTONIO DE LA GARZA, PERITO TRADUCTOR EN IDIOMA INGLÉS, AUTORIZADO SEGÚN BOLETÍN JUDICIAL DE 1 DE AGOSTO DE 2011 COMO AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, Y POR EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2010, ANTE LOS ÓRGANOS DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, AFIRMO QUE REALICÉ ESTA TRADUCCIÓN DE UNA COPIA DEL DOCUMENTO DESCRITO DEL IDIOMA INGLÉS AL ESPAÑOL, Y QUE LA MISMA ES A MI JUICIO FIEL Y CORRECTA".

LIC. MARTIN ANTONIO DE LA GARZA
PERITO TRADUCTOR

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A 17 DE NOVIEMBRE DE 2011.

## Anexo 8. Bases de subasta

**Bases de Subasta.**

Bases Generales del Proceso de Subasta para la Adquisición de Certificados Bursátiles

Objetivo

El presente documento establece las REGLAS GENERALES del proceso de SUBASTA para la adquisición de CERTIFICADOS BURSÁTILES que se emitan para su colocación en el Mercado de Valores.

Estas reglas serán de uso particular para los procesos de SUBASTA en donde el INTERMEDIARIO COLOCADOR participe con carácter de coordinador de dichos procesos y se utilice para la misma, el Sistema Electrónico de Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V.

A efecto de transparentar y divulgar el proceso de colocación de los CERTIFICADOS BURSÁTILES en el Mercado de Dinero, el INTERMEDIARIO COLOCADOR ha preparado estas bases de uso general, mismas que deberán observarse en las transacciones en donde los valores se adquieran a través del proceso de SUBASTA aquí descrito.

Resumen Ejecutivo:

A continuación se presenta un breve resumen del proceso de SUBASTA.

1. Podrán ser PARTICIPANTES del proceso de SUBASTA, y por lo tanto, adquirir los CERTIFICADOS BURSÁTILES, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera; Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y Fianzas; Sociedades de Inversión; Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro; Fondos de Pensiones, Jubilaciones y Primas de Antigüedad; Almacenes Generales de Depósito; Arrendadoras Financieras; Empresas de Factoraje y Uniones de Crédito cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente conforme a la legislación aplicable.

2. El EMISOR enviará al público en general la CONVOCATORIA en la que consten las características de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, a través de EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora con por lo menos un día hábil de anticipación a la fecha de subasta de los CERTIFICADOS BURSÁTILES de que se trate. La CONVOCATORIA tendrá carácter definitivo sin que pueda modificarse.

3. Las posturas podrán ser comunicadas de acuerdo a las siguientes opciones: (i) a través del Sistema MEI, en caso de que los PARTICIPANTES cuenten con dicho Sistema, o (ii) vía telefónica o mediante e-mail a los teléfonos o a la dirección e-mail que se indiquen en la CONVOCATORIA, mismos que serán del área de ventas institucionales del COORDINADOR, en cuyo caso el Área de Ventas institucionales confirmará la recepción de la postura correspondiente a través de conversación telefónica grabada. (iii) Vía telefónica en los teléfonos de la Sala de SUBASTA en donde se realiza dicha SUBASTA, al ingresar la postura se generará un número de folio correspondiente a la hora de registro de la operación.

4. Para la transparencia del proceso de SUBASTA, el Sistema MEI integrará el Libro de Posturas electrónicamente sin que el mismo se pueda alterar o modificar en forma alguna.

5. Por el hecho de presentar una postura, se entenderá que los PARTICIPANTES declaran que están facultados para participar en la SUBASTA y adquirir los CERTIFICADOS BURSÁTILES, que conocen y entienden los términos de la CONVOCATORIA y estas Bases del proceso de SUBASTA y las reglas del Sistema MEI y que han decidido libremente participar en la SUBASTA y

adquirir, de ser el caso, los CERTIFICADOS BURSÁTILES PREFERNTES. En virtud de lo anterior, los PARTICIPANTES, por el hecho de presentar una postura reconocen que quedarán obligados a adquirir los CERTIFICADOS BURSÁTILES que les sean asignados de resultar ganadores y que las posturas de compra son irrevocables.

6. El EMISOR en todo momento tendrá el derecho de reducir el monto de la emisión, e inclusive, declarar desierta la SUBASTA cuando las posturas presentadas resulten, a su criterio, superiores a los costos de fondeo prevalecientes en el mercado o cuando las condiciones del mercado o las posturas sean desfavorables a los intereses del EMISOR. Lo anterior, sin responsabilidad para el EMISOR ni para el INTERMEDIARIO COLOCADOR.

7. El criterio de asignación a utilizar en la SUBASTA será el método DE PRIMERAS ENTRADAS PRIMERAS ASIGNACIONES.

8. En cuanto el EMISOR decida el monto por asignar de Certificados y presione el botón "Asignar" del sistema MEI, cada uno de los PARTICIPANTES podrá ver su resultado particular, y verificar el número de Certificados que se le asignaron y a la tasa a la que se le asignaron. A partir de este momento, MEI entregará al EMISOR y al INTERMEDIARIO COLOCADOR, un disco con la información completa sobre las posturas.

9. El día de la SUBASTA de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, el INTERMEDIARIO COLOCADOR o el EMISOR publicará a través de EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora, un aviso de colocación con fines informativos en el que se indicarán los términos y condiciones definitivos de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, adicionalmente el EMISOR subirá los resultados de la SUBASTA (LIBRO CIEGO) el dia de la SUBASTA.

Definiciones

Cualquier posible INVERSIONISTA interesado en participar en la adquisición de los Certificados Bursátiles a través del proceso de SUBASTA pública a que se refieren estas bases, conviene que los siguientes Términos tendrán los significados que aquí se estipulan, los cuales podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural.

| | |
|---|---|
| BASES | A estas BASES generales del proceso de SUBASTA para la adquisición de los TÍTULOS, elaboradas por Casa de Bolsa Banorte S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Merrill Lynch México S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Inversora Bursátil, S.A. de C.V.,Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa que se encuentran a disposición del público en general en la página de INTERNET de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx y en las cuales se describen las reglas, términos y condiciones para participar en un proceso de SUBASTA. |
| BMV | Bolsa Mexicana de Valores, S.A B. de C.V. |
| CNBV | Comisión Nacional Bancaria y de Valores |
| CLAVE DE ACCESO | Es la clave personal y única que MEI proporcionará a los PARTICIPANTES en el proceso de subasta. |
| CONTRATO DE COLOCACION | CONTRATO celebrado entre los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y el EMISOR para la colocación de los TÍTULOS, mediante el cual se establecen los derechos y obligaciones |

| | |
|---|---|
| | correspondientes. |
| CONTRATO DE SINDICACIÓN | Al contrato celebrado entre el los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y cada una de las casas de bolsa integrantes del SINDICATO COLOCADOR para la colocación de los TÍTULOS, mediante el cual se establecen los derechos y obligaciones correspondientes. |
| CONVOCATORIA | Es el acto mediante el cual se invita a participar a un grupo de INVERSIONISTAS a la celebración de una oferta de valores a través del proceso de subasta. El COORDINADOR deberá subir la CONVOCATORIA a través del sistema Emisnet de la Bolsa Mexicana de Valores un día anterior a la fecha de la subasta. |
| COORDINADOR | Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte. |
| DIA HABIL | Un día que no sea sábado, domingo o día festivo y en que los Bancos, las Casas de Bolsa en México y la BMV estén abiertos al público y realizando sus operaciones habituales. |
| EMISNET | Al Sistema Electrónico de comunicación con Emisoras de Valores que mantiene la BMV, y al cual se puede encontrar en la sección de Empresas Emisoras en el apartado de Eventos Relevantes de la página de Internet de la BMV o mediante la siguiente dirección http://emisnet.bmv.com.mx. |
| EMISOR | Es la empresa que emite los TÍTULOS y autoriza la utilización del sistema electrónico de SUBASTA. |
| FECHA DE COLOCACIÓN | Al día en el que una determinada emisión de los TÍTULOS inicie su vigencia y corresponderá al primer día a partir del cual empezarán a devengar intereses a favor del tenedor de los TÍTULOS. |
| FECHA DE SUBASTA | El día que se llevará a cabo la colocación de los TÍTULOS. |
| FECHA DE EMISION | El día en el que cada inversionista deberá de recibir los TÍTULOS y realizar la liquidación de éstos. |
| FECHA DE VENCIMIENTO | Es el día en que termina el plazo del TITULO. |
| INTERMEDIARIO COLOCADOR | Es la Institución contratada por el EMISOR para administrar el proceso de emisión de los certificados, asimismo es la responsable de comunicar a los INVERSIONISTAS las bases, procedimientos y resultados de la SUBASTA. |
| INVERSIONISTAS | Son los postores que realizarán la demanda de los TÍTULOS a ser subastados, podrán participar como postores y por lo tanto adquirir los TÍTULOS, personas físicas y/o morales de nacionalidad mexicana y/o extranjera, incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de finanzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondo para pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, almacenes generales de deposito, arrendadoras financieras, sociedades de factoraje financiero y uniones de crédito conforme a la legislación |

| | |
|---|---|
| | aplicable. |
| LIBRO CIEGO | Libro de posturas donde se muestran los montos, precios y/o tasas subastadas por cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTA de manera anónima. |
| LUGAR DE RECEPCION DE POSTURAS | Lugar físico donde se concentran todas las posturas de compra ingresadas por los INVERSIONISTAS y que se ubicará en las oficinas del INTERMEDIARIO, al cual únicamente tendrá acceso personal autorizado. Dicho lugar estará aislado de las áreas operativas de la Institución. (Mesa de Dinero, Promoción). |
| MEDIOS ELECTRONICOS DE COMUNICACIÓN | A aquellos medios de comunicación a ser utilizados entre las partes para la operación de los TÍTULOS, así como para consultar información diversa de la colocación de dichos valores, entendiéndose como MEDIO ELECTRONICO DE COMUNICACION, indistintamente a, Sistema electrónico MEI, el Internet, el e-mail y cualquier otra vía de comunicación electrónica o teleinformática de carácter similar que se desarrolle por el INTERMEDIARIO COLOCADOR y que se dé a conocer al EMISOR.<br>Los MEDIOS ELECTRONICOS DE COMUNICACION serán utilizados para la celebración del proceso de SUBASTA y el uso de éstos a través de las claves de acceso sustituirá a la firma autógrafa. |
| MEI | Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V. Es la empresa proveedora encargada del funcionamiento del Sistema Electrónico a través de la cual prestará el servicio de intercambio de información, instrucciones y datos entre el EMISOR y los INVERSIONISTAS, relativa a la colocación de los TÍTULOS, durante la SUBASTA. |
| METODO PRIMERAS ENTRADAS PIMERAS ASIGNACIONES | Quiere decir, que si existen varias posturas a la TASA o SOBRETASA donde se llena el libro, se tomarán en cuenta aquellas que entraron primero en tiempo al Sistema MEI hasta completar el monto total de la colocación. |
| MONTO SOLICITADO | Es el monto que los INVERSIONISTAS han demandado en la SUBASTA. |
| OFICIO | Al documento emitido por la CNBV que contiene la autorización para que la Emisora pueda emitir los TÍTULOS por un monto hasta el límite señalado en dicho oficio. La definición podrá usarse en plural en el evento de que estén vigentes más de un OFICIO al mismo tiempo amparando diferentes emisiones de TÍTULOS en forma simultánea. |
| PARTICIPANTE | Los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y cada uno de los bancos o casas de bolsa que integren el SINDICATO COLOCADOR, los cuales podrán ser removidos o reemplazados en cualquier momento por el EMISOR y/o los INTERMEDIARIOS COLOCADORES. |
| POSTURAS ACEPTADAS | Son las posturas válidas presentadas por cualquiera de los INVERSIONISTAS a las cuales se les asignarán los títulos que le corresponda de la emisión. |
| POSTRAS INVALIDAS | Son las posturas presentadas por los INVERSIONISTAS que no |

| | |
|---|---|
| | cumplan estrictamente con los términos, condiciones y procedimientos establecidos en las REGLAS GENERALES y en el Aviso de Convocatoria. |
| POSTURAS VALIDAS | Son las posturas presentadas por los INVERSIONISTAS que cumplen estrictamente con los términos, condiciones y procedimientos establecidos en las REGLAS GENERALES y en el Aviso de Convocatoria. |
| PUNTO DE CORTE | El nivel de TASA DE SUBASTA o SOBRETASA al que el EMISOR decide realizar la asignación de los TÍTULOS a los INVERSIONISTAS. |
| PROGRAMA | Al PROGRAMA que autorice la CNBV mediante un OFICIO para que el EMISOR emita los TÍTULOS en diversas emisiones con características diferentes, en el entendido que el monto total de dichas emisiones no podrá ser superior al monto autorizado para circular. El PROGRAMA tendrá la vigencia que se establezca en el OFICIO. |
| REGLAS GENERALES | El proceso de SUBASTA para la adquisición de TÍTULOS, elaboradas por los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y que forman parte de los anexos del Prospecto de Colocación. |
| SINDICATO COLOCADOR | El grupo formado por los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y cada uno de los bancos o casas de bolsa que hayan suscrito con los INTERMEDIARIOS COLOCADORES un CONTRATO DE SINDICACIÓN que se encuentre en vigor, así como por cualquier otro banco o casa de bolsa que en el futuro suscriba un CONTRATO DE SINDICACIÓN. |
| SISTEMA ELECTRONICO | Mercado Electrónico Institucional, S.A de C.V. |
| SISTEMA DE SUBASTA | Sistema proporcionado por MEI, para la presentación de posturas de compra irrevocable de los TÍTULOS. |
| SISTEMA DE SUBASTA ALTERNO | Deberá considerarse como sistema de contingencia, el cual consiste en el sistema de respaldo en las oficinas de MEI, por tanto las posturas deberán solicitarse en el teléfono. |
| SOBRETASA | Es el margen o spread sobre la TASA DE REFERENCIA a la que el INVERSIONISTA esta dispuesto a demandar los TÍTULOS. La SOBRETASA deberá expresarse en puntos porcentuales con dos decimales. |
| SUBASTA | Al procedimiento diseñado conjuntamente por el INTERMEDIARIO COLOCADOR y el EMISOR, mediante el cual se colocarán los TÍTULOS del EMISOR entre el público INVERSIONISTA en general a través del SISTEMA ELECTRONICO. |
| TASA DE SUBASTA o SOBRETASA | Tasa que cada INVERSIONISTA deberá presentar conforme al procedimiento de SUBASTA para adjudicarse la asignación de los TÍTULOS. Dicha tasa puede representar una SOBRETASA (spread) sobre la tasa de referencia. |
| TASA DE REFERENCIA | Es la tasa que, en su caso, se utilice como base de la SOBRETASA |

| | |
|---|---|
| | asignada que resulte de la SUBASTA. Se podrá tomar como referencia: TIIE de 28 días, Cetes de 91 días, etc. |
| TÍTULOS o CERTIFICADOS BURSATILES | Se refiere a los certificados bursátiles que serán emitidos y suscritos por el EMISOR para su colocación entre el público INVERSIONISTA a través de los INTERMEDIARIOS COLOCADORES que serán materia del proceso de SUBASTA. |

BASES DE SUBASTA

1.- Términos y Condiciones Generales del Proceso de Subasta

Cualquier INVERSIONISTA que pretenda adquirir los TÍTULOS se sujetará a los siguientes términos y condiciones genéricas del proceso de SUBASTA.

(i). Podrán participar como postores y, por lo tanto, adquirir los TÍTULOS, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo Instituciones de Seguros y de Fianzas, Organizaciones Auxiliares de Crédito, Sociedades de Inversión, Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, conforme a la legislación que las rige.

(ii). El SISTEMA DE SUBASTA que se empleará para la presentación, recepción, envío y ordenamiento de las posturas de compra en firme de los TÍTULOS, será proporcionado por MEI.

(iii). El SISTEMA DE SUBASTA tiene el objetivo de garantizar a todos los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS la total imparcialidad y transparencia en el uso del mismo.

2.- Antes de la SUBASTA

Con un día de anticipación al día de la SUBASTA de los TÍTULOS, el EMISOR enviará al público en general, vía EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora, la CONVOCATORIA a la SUBASTA. En caso de que se trate de un primer emisor la CONVOCATORIA será enviada, vía EMISNET, por los INTERMEDIARIOS COLOCADORES. En la CONVOCATORIA, se indicarán las características definitivas de los TITULOS, entre las cuales se incluirán, entre otros, el horario de inicio y cierre de la recepción de posturas, tipo de subasta, así como la tasa de referencia.

El SISTEMA ELECTRÓNICO de Subastas que se utilizará para el ingreso de posturas, funciona en una plataforma instalada por MEI, por lo que cualquier INVERSIONISTA o miembro del SINDICATO COLOCADOR podrá acceder a éste previa obtención de la clave de acceso, misma que los INTERMEDIARIOS COLOCADORES pondrá a disposición de las contrapartes con quienes tengan contratadas líneas de crédito, o sean miembros del SINDICATO COLOCADOR.

Los INTERMEDIARIOS COLOCADORES se reservan el derecho de otorgar la CLAVE DE ACCESO a un INVERSIONISTA o al SINDICATO COLOCADOR de acuerdo a la solvencia del mismo y en su caso las líneas de contrapartida que tenga establecidas. Esta CLAVE DE ACCESO es responsabilidad única del INVERSIONISTA, en el entendido de que la persona a la que se asigne, será la única responsable de la misma y será vinculatoria en todo momento.

MEI, a petición de los INTERMEDIARIOS COLOCADORES, otorgará a los PARTICIPANTES su CLAVE DE ACCESO en un plazo no mayor de 5 días hábiles una vez que haya sido solicitada.

3.- Durante la SUBASTA

La SUBASTA tendrá lugar entre las 07:00 y las 14:00 horas, de acuerdo al horario que se establezca en la CONVOCATORIA correspondiente. Los INVERSIONISTAS podrán ingresar sus posturas, en el entendido que el sistema electrónico contará con un cronómetro el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija el inicio y fin de la SUBASTA.

Para poder participar en la SUBASTA los PARTICIPANTES deberán contar con su CLAVE DE ACCESO.

Por el hecho de ingresar una postura en firme se entenderá que los INVERSIONISTAS y los PARTICIPANTES declaran estar en facultades para participar en la SUBASTA, adquirir los TÍTULOS, que conocen, entienden y aceptan los términos de la convocatoria y las bases del proceso de SUBASTA.

Para ingresar las posturas los INVERSIONISTAS y los miembros del SINDICATO COLOCADOR lo podrán hacer de la siguiente manera:

Directamente a través de la plataforma de MEI.

Por la Mesa de Operación de MEI, la cual cuenta con 70 líneas dedicadas con Bancos, Casas de Bolsa e Instituciones las cuales están grabadas, hablando a los teléfonos (55) 5284 9281 o a través de los siguientes correos electrónicos gcuriel@meinst.com, al ingresar la postura se les entregará un numero de folio correspondiente al registro de la operación.

A través de la fuerza de ventas institucionales de los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y del SINDICATO COLOCADOR con líneas telefónicas grabadas, en donde recibirán las posturas, serán ingresadas al sistema electrónico y se les asignará un número de folio correspondiente a la hora en que se registró la operación.

Vía telefónica en los teléfonos de la Sala de SUBASTA en donde se realiza dicha SUBASTA, marcando al número (55) 5268 9840 / 9841 / 9845 al ingresar la postura se generará un número de folio correspondiente a la hora de registro de la operación.

Las posturas enviadas en firme por los inversionistas serán irrevocables, por lo tanto no podrán ser retiradas ni modificadas en ningún momento. No habrá límite al número de posturas por INVERSIONISTA.

Las posturas podrán ingresarse en términos de Monto o Porcentaje, en el caso de ser por monto, deberán de ser por múltiplos de $100 (Cien pesos 00/100) o 100 (cien) unidades de inversión ("UDIS"), y de ser por porcentaje la postura asignará el múltiplo más cercano a $100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIS.

Cada postura ingresada deberá de ser cuando menos por un importe mínimo de $100,000.00 (Cien mil pesos 00/100) o 100,000 (cien mil) UDIS.

Para ingresar la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA se deberá de considerar únicamente con dos decimales.

Las posturas presentadas o recibidas después de los horarios establecidos no serán aceptadas. Cualquier postura que no sea conforme a las especificaciones de las REGLAS GENERALES de la SUBASTA será rechazada por el sistema.

La recepción de las posturas no implica la aceptación de su contenido por parte del EMISOR, toda vez que serán objeto de revisión, validación y análisis. Por lo tanto las posturas presentadas por los INVERSIONISTAS y los miembros del SINDICATO COLOCADOR no serán

vinculantes de manera alguna para el EMISOR, mas si lo serán para los INVERSIONISTAS que las hayan presentado.

Los INVERSIONISTAS, durante la subasta, sólo podrán consultar sus propias posturas.

Durante la SUBASTA el COORDINADOR podrá consultar desde su Terminal, las posturas de todos los INVERSIONISTAS y de los miembros del SINDICATO COLOCADOR y se obliga a guardar estricta confidencialidad sobre dicha información.

Los INVERSIONISTAS podrán consultar sus posturas ya sea por medio del sistema durante la subasta en el panel de posturas, libros preliminar y definitivo, después de la subasta en la búsqueda histórica de subastas, o solicitando a MEI un reporte específico de subastas anteriores.

4.- Al Cierre de la SUBASTA

Al finalizar el tiempo de la SUBASTA según el cronómetro del SISTEMA ELECTRÓNICO DE MEI, éste, en forma automática procederá a ordenar todas las posturas recibidas por parte de los inversionistas. Sólo serán válidas las posturas recibidas a través de este SISTEMA.

Al mismo momento, los INVERSIONISTAS que hayan enviado al menos una postura podrán conocer los montos y TASAS/SOBRETASAS solicitadas sin conocer los nombres de los postores.

Los INTERMEDIARIOS COLOCADORES y el EMISOR procederán a revisar las posturas recibidas y eliminarán las POSTURAS INVALIDAS manteniendo sólo aquellas POSTURAS VALIDAS.

Los Criterios que se utilizarán para realizar la asignación de los títulos son los siguientes:

Tasa Única. Los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS demandan los CEBUR bajo la modalidad de TASA O SOBRETASA única y el EMISOR determina el PUNTO DE CORTE en el nivel de TASA DE SUBASTA o SOBRETASA donde: i) se haya logrado la totalidad del MONTO CONVOCADO en la emisión o, ii) considere que es el nivel de TASA DE SUBASTA o SOBRETASA hasta donde está dispuesto a emitir independientemente que el monto de la emisión no haya sido cubierto en su totalidad.

A la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA determinada en el PUNTO DE CORTE se le denomina TASA DE SUBASTA o SOBRETASA única y es la que se aplicará para todas las POSTURAS ACEPTADAS.

Desde el momento en que se cierra la SUBASTA el EMISOR tiene una hora para decidir si:

1. Acepta el MONTO MAXIMO CONVOCADO;
2. Acepta el MONTO MINIMO CONVOCADO;
3. Acepta un monto menor al MONTO MÍNIMO o MÁXIMO CONVOCADO; o
4. Declara desierta o nula la SUBASTA.

En el caso 2) y 3) los INTERMEDIARIOS COLOCADORES se reservan el derecho, mas no la obligación de adquirir el monto faltante para cubrir su totalidad del MONTO MAXIMO o MINIMO CONVOCADO a la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA única que el EMISOR definió en el PUNTO DE CORTE.

En caso de que el MONTO SOLICITADO sea menor al MONTO MÁXIMO O MÍNIMO CONVOCADO el EMISOR podrá rayar el libro en el MONTO SOLICITADO o declarar desierta la subasta.

En caso de que se reciban dos o más POSTURAS válidas a la TASA o SOBRETASA que se llena el libro y el monto de la emisión no alcance para satisfacer el total solicitado para esas posturas idénticas, el SISTEMA DE SUBASTA deberá utilizar el método de PRIMERAS ENTRADAS PRIMERAS ASIGNACIONES.

En el caso que las posturas hayan sido ingresadas en porcentaje, los montos correspondientes se asignarán dependiendo del monto final que se emita el que será determinado por el EMISOR.

5.- Después de la SUBASTA

El EMISOR (o los INTERMEDIARIOS COLOCADORES) en caso de tratarse de un primer EMISOR), notificarán a los postores sobre la asignación de los TÍTULOS, Monto Asignado y la TASA DE SUBASTA o SOBRETASA única Asignada mediante la publicación a través de EMISNET del LIBRO CIEGO dentro de las siguientes horas de haberse cerrado la SUBASTA, mismo que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora. El INVERSIONISTA podrá revisar a través de su Terminal de MEI si sus posturas fueron asignadas o no.

Del mismo modo, el día previo a la FECHA DE EMISIÓN, los INTERMEDIARIOS COLOCADORES publicarán en el EMISNET un aviso de colocación con fines informativos sobre los resultados de la SUBASTA y las características definitivas de los TÍTULOS, mismo que podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora.

En la FECHA DE EMISION cada inversionista deberá de recibir los TÍTULOS que le fueron asignados por el EMISOR. El registro y liquidación se realizará en la fecha que se indique en el aviso de convocatoria y colocación con fines informativos correspondientes.

La FECHA DE EMISION será aquella que se anuncie en la CONVOCATORIA y aviso de colocación con fines informativos correspondientes, en el entendido de que la CONVOCATORIA será publicada en EMISNET con un día de anticipación a la FECHA DE SUBASTA de acuerdo a lo señalado en el apartado 2 "Antes de la SUBASTA" de las presentes BASES.

6. Sistema de Subastas Alterno en caso de Contingencia

En caso de que el sistema proporcionado por MEI no funcione o no pueda utilizarse por cualquier causa, aún tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, deberá procederse de la manera siguiente:

Si dicha falla se presenta el DIA HÁBIL fijado en la CONVOCATORIA para que se lleve a cabo la SUBASTA pero se restablece antes de la hora en que inicie la SUBASTA y todos los miembros del SINDICATO COLOCADOR y los INVERSIONISTAS interesados confirman al EMISOR y al COORDINADOR que han podido acceder al sistema por medio del icono instalado en su escritorio, entonces deberán de ingresar sus posturas a través del mismo, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula.

Si la falla continúa aún después de la hora en que debió comenzar la SUBASTA del DIA HÁBIL fijado en la convocatoria para que se lleve a cabo la SUBASTA, el COORDINADOR deberá notificar esa situación vía fax al EMISOR, al SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados y el EMISOR podrá, sin responsabilidad alguna, suspender y/o cancelar la SUBASTA, la cual se continuará, o en su caso se iniciará, hasta el día hábil siguiente, de acuerdo con el Sistema Alternativo de SUBASTA.

El EMISOR notificará solamente al COORDINADOR vía fax, dentro de la media hora siguiente, a partir de que reciba la notificación previa del mismo a que se refiere el párrafo anterior, su decisión respecto de suspender y/o cancelar la SUBASTA.

Una vez que el COORDINADOR reciba la notificación del EMISOR, respecto de la suspensión y/o cancelación de la SUBASTA, el COORDINADOR deberá notificar a su vez de manera inmediata, al SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados.

En caso de que el EMISOR decida no suspender y/o cancelar la SUBASTA, las partes convienen en que se tendrán por hechas las posturas irrevocables de compra, en el momento en que el sistema acuse el recibo correspondiente al miembro del SINDICATO COLOCADOR y/o a los INVERSIONISTAS interesados que hayan enviado tal postura; de lo cual, el PARTICIPANTE está obligado a obtener una constancia escrita mediante la impresión del acuse que aparezca en su pantalla de cómputo. En la inteligencia de que, si por causas ajenas y fuera de la voluntad de MEI fallare el sistema, de lo cual el COORDINADOR dará aviso con toda oportunidad, los miembros del SINDICATO COLOCADOR y los INVERSIONISTAS interesados tendrán la opción de enviar sus posturas directamente a la Mesa de Control del operador del sistema electrónico "MEI" a los teléfonos: (55) 5284 9228/ (55) 5284 9224/ (55) 5284 9226 o a los correos electrónicos siguientes: mdelarosa@meinst.com, icastro@meinst.com, y pnales@meinst.com quienes realizarán la captura de las ordenes en el sistema y les asignarán un numero de folio correspondiente a su operación.

En caso de que uno o más PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados no tengan acceso al sistema proporcionado por "MEI" derivado de una falla originada por su proveedor de Internet, su sistema de red, su equipo de cómputo o cualquier otra causa no imputable al funcionamiento de "MEI", aún tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, no se considerará un motivo para recurrir al Sistema de Subasta Alternativo, por lo que será responsabilidad de cada uno de los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados enviar sus posturas en el formato correspondiente a la Mesa de Control del operador del sistema electrónico a los teléfonos (55) 5284 9228/ (55) 5284 9224/ (55) 5284 9226 o a los correos electrónicos siguientes: mdelarosa@meinst.com, icastro@meinst.com, y pnales@meinst.com quienes realizarán la captura de las órdenes en el sistema y les asignarán un numero de folio correspondiente a su operación, siempre que reciban las posturas dentro del horario establecido en la convocatoria. La validación y aceptación de las posturas será determinada únicamente por el EMISOR.

Según se establece en cada CONTRATO DE SINDICACIÓN, la recepción de las posturas no implica la aceptación de su contenido por parte del INTERMEDIARIO COLOCADOR ni del EMISOR, toda vez que serán objeto de ulterior revisión, validación y análisis. Por tanto, las posturas así presentadas por los miembros del SINDICATO COLOCADOR no serán vinculantes de manera alguna para el EMISOR, mas si lo serán para los miembros del SINDICATO COLOCADOR e INVERSIONISTAS interesados que las hayan presentado.

De conformidad con el artículo 178 de la LMV, el INTERMEDIARIO COLOCADOR que ingrese posturas en la subasta, deberá llevar un registro en el que hagan constar las solicitudes u órdenes que reciba para la adquisición de dichos valores a través del proceso de SUBASTA. Dicho control deberá especificar (i) número de folio, (ii) número de contrato del inversionista, (iii) número del promotor, en caso de que la postura no haya sido ingresada directamente por el cliente, (iv) importe, (v) tasa o sobretasa solicitada, (vi) tasa o sobretasa ingresada, (vii) tasa asignada, en su momento, (viii) número de títulos, (ix) monto o importe, (x) nombre del área o persona responsable del intermediario colocador, o en su caso, del participante, que lleve a cabo el registro de las posturas u órdenes para la adquisición de valores a través del proceso de subasta. Lo anterior, con la finalidad de diferenciar entre posturas ingresadas directamente por el público inversionista de aquellas posturas ingresadas por las casas de bolsa participantes, así como aquélla que coordina el proceso de subasta y que, en su caso, también funja como el INTERMEDIARIO COLOCADOR de los valores. Cabe mencionar que el contenido antes mencionado también resultará aplicable a las posturas globales, toda vez que dicho control deberá permitir la identificación de los contratos que la integran así como las posturas solicitadas por cada uno de ellos.

En todo momento, la información mencionada en el párrafo anterior, el resultado de la subasta, así como el reporte de las posturas efectivamente asignado, deberán mostrar consistencia con los datos que obren en el registro que lleven los participantes.