

SUPLEMENTO DEFINITIVO

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



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

Con base en el programa de certificados bursátiles con carácter revolvente por un monto de \$2'500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIs (el "**Programa**"), autorizado en favor de Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. ("**Crédito Real**" o la "**Emisora**", indistintamente) y descrito en el prospecto de colocación de dicho Programa (el "**Prospecto**"), se lleva a cabo la emisión y oferta pública (la "**Emisión**") de 5,000,000 (cinco millones) de certificados bursátiles con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) cada uno (los "**Certificados Bursátiles**" o los "**Certificados**", indistintamente), con las características que se describen en este suplemento informativo (el "**Suplemento**").

MONTO DE LA OFERTA:

\$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional)

(Los términos que inicien con mayúscula, ya sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto y en el título que documente los Certificados Bursátiles, salvo que en este Suplemento se les atribuya de modo expreso uno distinto).

CARACTERÍSTICAS DE LA CUARTA EMISIÓN:

Emisora:	Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.
Clave de pizarra:	CREAL 13-2
Tipo de instrumento:	Certificados bursátiles.
Tipo de oferta pública:	Primaria, nacional.
Número de emisión al amparo del Programa:	Cuarta emisión (la " Cuarta Emisión " o la " Emisión ").
Monto total autorizado del programa con carácter revolvente:	\$2'500,000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en cada fecha de emisión, sin que el monto conjunto de la emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del monto total autorizado del Programa.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir del 15 de noviembre de 2011, fecha en la cual la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la " CNBV ") autorizó el Programa.
Monto total de la oferta:	\$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional)
Denominación:	Pesos, moneda nacional.
Número de Certificados Bursátiles:	5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles.
Valor nominal de los Certificados Bursátiles	\$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) cada uno.
Precio de colocación:	\$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional)
Recursos netos que obtendrá la Emisora:	\$495,472,171.21 (cuatrocientos noventa y cinco millones, cuatrocientos setenta y dos mil, ciento setenta y un pesos 21/100 M.N.). El desglose de los gastos relacionados con la oferta puede consultarse en el apartado "I. La Oferta, 1. Características de la Oferta, 7. Gastos relacionados con la Oferta"; de este Suplemento.
Plazo de la Emisión:	868 (ochocientos sesenta y ocho) días, equivalentes a 31 (treinta y un) periodos de 28 (veintiocho) días).
Fecha de publicación del aviso de oferta pública:	12 de noviembre de 2013.

Fecha de cierre de libro: 13 de noviembre de 2013. (La "**Fecha de Cierre de Libro**").

Fecha de emisión: 14 de noviembre de 2013. (La "**Fecha de Emisión**").

Fecha de registro en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV**"):** 14 de noviembre de 2013. (La "**Fecha de Registro**").

Fecha de liquidación: 14 de noviembre de 2013 (La "**Fecha de Liquidación**").

Fecha de vencimiento: 31 de marzo de 2016. (La "**Fecha de Vencimiento**")

Intereses ordinarios:

A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**") que el Representante Común calculará con 2 (dos) días hábiles de anticipación al inicio de cada período de intereses (la "**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual**"), computado a partir de la Fecha de Emisión, la cual regirá durante el siguiente período de intereses, no sufrirá cambios durante el mismo y que será calculada conforme a lo siguiente:

Adicionando 240 (doscientos cuarenta puntos base), a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("**TIE**"), a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la "**Tasa de Interés de Referencia**") o la que la sustituya, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período de intereses, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación (incluso Internet), autorizado al efecto por Banco de México, 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 tasa comunicada en el día hábil más cercano a dicha fecha.

En caso de que la Tasa de Interés de Referencia 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 de la misma, aquella aplicable para plazos similares o cercanos en cuantía al Periodo de Intereses correspondiente y que en adición, se encuentre más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la "**Tasa Sustituta**").

Para determinar la tasa de rendimiento de la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses que se trate, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas para tal efecto en el título que ampara la Emisión y en este Suplemento.

Los intereses que devengarán los Certificado Bursátiles se computarán a partir de la fecha de inicio de cada Período de Intereses, y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada período y hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Iniciado cada Período de Intereses, la Tasa de Interés Bruto Anual determinada no sufrirá cambios durante el mismo.

Periodicidad en el pago de intereses:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles durante cada período de 28 (veintiocho) días naturales, contados a partir de la Fecha de Emisión, (cada uno un "**Periodo de Intereses**"), se liquidarán en las fechas señaladas conforme al calendario de pagos que se incorpora al título que documenta la Emisión y en este Suplemento.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 12 de diciembre de 2013.

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el primer período de intereses:

Intereses moratorios:

6.18% (seis punto dieciocho por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

En caso de incumplimiento en el pago de principal y/o intereses, se causarán un intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios sobre el principal, a una tasa igual a la que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para el período de intereses en que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios se devengarán diariamente a partir del momento en que ocurra el incumplimiento y hasta que la suma de principal y/o intereses, haya quedado íntegramente cubierta. Los intereses moratorios se calcularán sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta días) y por lo días naturales efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

Amortización de principal:

Los Certificados Bursátiles serán amortizados por la Emisora a su valor nominal, en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del título que los documente, o de las constancias que para tales efectos expida S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") Lo anterior, en el entendido de que la Emisora podrá amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, de acuerdo con lo que se describe en el apartado "*Amortización anticipada*" de este Suplemento.

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

Amortización anticipada:

La Emisora tendrá el derecho de pagar total y anticipadamente, en cualquier momento, durante la vigencia de la emisión, la totalidad, pero no menos de la totalidad, de los Certificados Bursátiles, a su valor nominal más una prima equivalente a la suma de la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del valor de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días calendario, conforme dicho valor de mercado hubiere sido publicado por cuando menos un proveedor de precios de valores de amplio prestigio en el mercado de valores nacional, menos (b) el valor nominal de los Certificados Bursátiles; mas (c) (i) durante los primeros 12 (doce) periodos de 28 días de vigencia de la Emisión el 1.5% (uno punto cinco por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, (ii) del periodo 13 (trece) al 24 (veinticuatro), el 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (iii) del periodo 25 (veinticinco) en adelante, 0.0% (cero punto cero por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles.

Lugar y forma de pago de principal e intereses:

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados por la Emisora en la fecha de pago de intereses y/o la Fecha de Vencimiento (según corresponda) y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. La Emisora 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 Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F. o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 hrs. del día en que se efectuó el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil inmediato siguiente, contra la entrega del título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

Obligaciones de dar, hacer y no hacer:

Mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados, la Emisora deberá observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer contenidas en el título que ampara la Emisión y en este Suplemento.

Causas de Vencimiento Anticipado:	Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente si ocurre alguna Causa de Vencimiento Anticipado contenida en el título que ampara la Emisión y en este Suplemento.
Aumento en el número de Certificados Bursátiles:	Conforme a lo establecido en el título que ampara la Emisión, en este Suplemento y sujeto al cumplimiento de las condiciones descritas en el título que ampara los Certificados Bursátiles, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los " <u>Certificados Bursátiles Adicionales</u> ") a los emitidos originalmente en la Cuarta Emisión (los " <u>Certificados Bursátiles Originales</u> "). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles Originales (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, del primer período de Intereses), y se considerarán como parte de la misma Emisión. La Emisora no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles Originales para realizar la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales.
Garantías:	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, motivo por el cual no contarán con garantía específica alguna.
Calificación otorgada por Standard & Poor's S.A. de C.V. a la presente Emisión:	"mxA", que significa: Algo más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores. Sin embargo, la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional.
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a la presente Emisión:	La calificación asignada de "HR A" se considera que ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos.
Posibles adquirentes:	Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Régimen fiscal:	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en 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 Emisión.
Depositorio:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

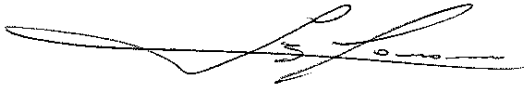
Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se emiten al amparo del Programa autorizado por la CNBV mediante oficio No. 153/31689/2011 de fecha 15 de noviembre de 2011; se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el 2331-4.15-2011-004-04 y son objeto de ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

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

El Prospecto y este Suplemento, los cuales son complementarios, están a disposición con el Intermediario Colocador y también podrán consultarse en las siguientes páginas de Internet: (www.cnbv.gob.mx), (www.bmv.com.mx) y (www.creditoreal.com.mx).

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

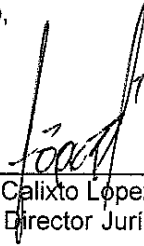
**Crédito Real, S.A.B. de C.V.,
SOFOM, E.N.R.**



Ángel Francisco Romanos Berrondo,
Director General.



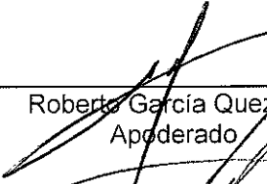
Lorena Margarita Cárdenas Costas,
Director de Finanzas.



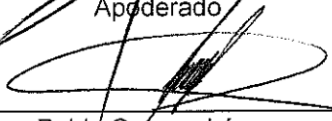
Luis Calixto López Lozano,
Director Jurídico.

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

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



Roberto García Quezada
Apoderado



Pablo Carrera López
Apoderado

México, D.F. a 14 de noviembre de 2013

Autorización para su publicación CNBV oficio No.
153/7158/2013 de fecha 1 de agosto de 2013.

ÍNDICE

Página

I. LA OFERTA	1
1. Características de la oferta	1
1.1 Emisora	1
1.2 Clave de pizarra	1
1.3 Tipo de instrumento	1
1.4 Tipo de oferta pública	1
1.5 Número de emisión al amparo del Programa	1
1.6 Monto total autorizado del Programa con carácter revolvente	1
1.7 Vigencia del Programa	1
1.8 Monto total de la Oferta	1
1.9 Denominación	1
1.10 Número de Certificados Bursátiles	1
1.11 Valor nominal de los Certificados Bursátiles	1
1.12 Precio de colocación	2
1.13 Recursos que obtendrá la Emisora	2
1.14 Plazo de la Emisión	2
1.15 Fecha de publicación del aviso de oferta pública	2
1.16 Fecha de Cierre de Libro	2
1.17 Fecha de emisión	2
1.18 Fecha de registro en la BMV	2
1.19 Fecha de Liquidación	2
1.20 Fecha de Vencimiento	2
1.21 Intereses ordinarios	2
1.22 Tasa de Interés Bruto aplicable para el primer período de intereses	2
1.23 Intereses moratorios	3
1.24 Amortización de principal	3
1.25 Amortización anticipada	3
1.26 Lugar y forma de pago de principal e intereses	4
1.27 Causas de Vencimiento Anticipado	4
1.28 Aumento en el número de Certificados Bursátiles	6
1.29 Garantías	7
1.30 Calificaciones	7
1.31 Posibles adquirentes	7
1.32 Régimen fiscal	8
1.33 Depositario	8
1.34 Representante Común	8
2. Forma de cálculo de los intereses	9
3. Periodicidad en el pago de intereses	11
4. Obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora	12
5. Destino de los recursos	14
6. Plan de distribución	15
7. Gastos relacionados con la oferta	17
8. Estructura de capital contable después de la oferta	18
9. Funciones del Representante Común	19
10. Asamblea de Tenedores	21
11. Nombres de personas con participación relevante en la oferta	24
II. FACTORES DE RIESGO	25

III. ACONTECIMIENTOS RECIENTES.....	26
IV. PERSONAS RESPONSABLES.....	27
V. ANEXOS.....	32
Anexo 1 Título que ampara la Cuarta Emisión.....	
Anexo 2 Dictámenes sobre la calidad crediticia de la Cuarta Emisión	
Anexo 3 Opinión legal relativa a la Cuarta Emisión	

El presente Suplemento y sus anexos son parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que deberán consultarse conjuntamente con el referido Prospecto.

Los anexos del presente Suplemento forman parte integral del mismo.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este 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, ni por Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

I. LA OFERTA.

1. Características de la oferta.

Crédito Real suscribe y emite a su cargo, al amparo del Programa de Certificados Bursátiles autorizado por la CNBV mediante oficio 153/31689/2011 de fecha 15 de noviembre de 2011 con las siguientes características:

1.1 Emisora.

Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R.

1.2 Clave de Pizarra.

CREAL 13-2.

1.3 Tipo de Instrumento.

Certificados bursátiles.

1.4 Tipo de Oferta Pública.

Primaria, nacional.

1.5 Número de emisión al amparo del Programa.

Cuarta Emisión.

1.6 Monto total autorizado del Programa con carácter revolvente.

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

1.7 Vigencia del Programa.

5 (cinco) años contados a partir del 15 de noviembre de 2011, fecha en la cual la CNBV autorizó el Programa.

1.8 Monto total de la oferta.

\$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional)

1.9 Denominación.

Pesos, moneda nacional.

1.10 Número de Certificados Bursátiles.

5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles.

1.11 Valor nominal de los Certificados Bursátiles.

\$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) cada uno.

1.12 Precio de colocación.

\$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) cada uno.

1.13 Recursos que obtendrá la Emisora.

\$495,472,171.21 (cuatrocientos noventa y cinco millones, cuatrocientos setenta y dos mil, ciento setenta y un pesos 21/100 M.N.).

1.14 Plazo de la Emisión.

868 (ochocientos sesenta y ocho) días, equivalentes a 31 (treinta y un) periodos de 28 (veintiocho días).

1.15 Fecha de publicación del aviso de oferta pública.

12 de noviembre de 2013.

1.16 Fecha de Cierre de Libro.

13 de noviembre de 2013.

1.17 Fecha de emisión.

14 de noviembre de 2013.

1.18 Fecha de registro en la BMV.

14 de noviembre de 2013.

1.19 Fecha de Liquidación.

14 de noviembre de 2013.

1.20 Fecha de Vencimiento.

31 de marzo de 2016.

1.21 Intereses ordinarios.

A partir de la Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad los Certificados Bursátiles, devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**") que el Representante Común calculará con 2 (dos) días hábiles de anticipación al inicio de cada período de intereses (la "**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual**"), computado a partir de la Fecha de Emisión, que regirá durante ese período de intereses, no sufrirá cambios durante el mismo y que será calculada conforme a lo establecido en el título que documenta la Emisión y la sección "**Forma de cálculo de intereses**" de este Suplemento.

1.22 Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el primer período de intereses.

6.18% (seis punto dieciocho por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

1.23 Intereses moratorios.

En caso de incumplimiento en el pago de principal y/o intereses, se causarán un interés moratorio, en substitución del ordinario sobre el valor nominal, a una tasa igual a la que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para el periodo de intereses en que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios se devengarán diariamente a partir del momento en que ocurra el incumplimiento y hasta que la suma de principal y/o intereses, haya quedado íntegramente cubierta, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta días) y por lo días naturales efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

La suma que se adeude por conceptos de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284 , piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C. P. 06600, México, D. F., o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie su domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 hrs. del día en que se efectuó el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil inmediato siguiente.

1.24 Amortización de principal.

Los Certificados Bursátiles serán amortizados por la Emisora a su valor nominal, en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del título que los documente, o de las constancias que para tales efectos expida Indeval. Lo anterior, en el entendido de que la Emisora podrá amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, de acuerdo a lo que se describe en el título que documenta la Emisión y el apartado “**Amortización anticipada**” de este Suplemento.

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

1.25 Amortización anticipada.

La Emisora tendrá el derecho de pagar total y anticipadamente, en cualquier momento, durante la vigencia de la emisión, la totalidad, pero no menos de la totalidad, de los Certificados Bursátiles, a su valor nominal más una prima equivalente a la suma de la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del valor de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días calendario, conforme dicho valor de mercado hubiere sido publicado por cuando menos un proveedor de precios de valores de amplio prestigio en el mercado de valores nacional, menos (b) el valor nominal de los Certificados Bursátiles; mas (c) (i) durante los primeros 12 (doce) periodos de 28 días de vigencia de la Emisión el 1.5% (uno punto cinco por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, (ii) del periodo 13 (trece) al 24 (veinticuatro), el 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (iii) del periodo 25 (veinticinco) en adelante, 0.0% (cero punto cero por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, la Emisora pagará a los tenedores de los Certificados Bursátiles de esta Emisión (los “**Tenedores**”), los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere.

Para ello (i) la Emisora, a través del Representante Común, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada a la CNBV a través del STIV-2, por escrito al Indeval, a la BMV y a los Tenedores, a través del EMISNET, o por los medios que estas instituciones determinen, cuando menos con 6 (seis) días naturales de anticipación a la fecha en que la Emisora tenga la intención de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. En el entendido de que el Emisor notificará su intención de amortizar anticipadamente al Representante

Común con cuando menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en que este último deba informar al respecto y (ii) la amortización anticipada se llevará a cabo en las oficinas de Indeval, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

El Representante Común, 2 (dos) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, incluyendo sin limitar cualquier cantidad adeuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles, y dará aviso de ello, por escrito y con la misma antelación, a por escrito Indeval.

1.26 Lugar y forma de pago de principal e intereses.

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados por la Emisora en la fecha de pago de intereses y/o la Fecha de Vencimiento (según corresponda) y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. La Emisora 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 Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F. o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 hrs. del día en que se efectuó el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil inmediato siguiente, contra la entrega del título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

En caso de que los intereses correspondientes a algún periodo no sean cubiertos en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, sino hasta que sean íntegramente cubiertos; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que no haya sido íntegramente cubierto.

1.27 Causas de Vencimiento Anticipado.

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente en cualquiera de los siguientes casos (cada uno de dichos eventos, una "**Causa de Vencimiento Anticipado**"):

- a) **Falta de pago.** Si la Emisora dejare de pagar oportunamente cualquier cantidad vencida de intereses, en la fecha de pago de intereses correspondiente y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo por el último pago de intereses, el cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento El Representante Común deberá publicar al día siguiente a aquel en que ocurra el incumplimiento un aviso a los Tenedores respecto de tal circunstancia.
- b) **Incumplimiento de obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles.** Si la Emisora incumpliere cualquiera de las obligaciones contenidas en el apartado "**Obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora**" del presente Suplemento, y dicho incumplimiento no fuera subsanado dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora tuviere conocimiento del mismo.
- c) **Incumplimiento de otras obligaciones.** Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u

otros instrumentos que documenten algún adeudo de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias (agotado cualquier período de gracia aplicable), siempre y cuando dichos adeudos excedan, individualmente o en su conjunto, de la cantidad que resulte mayor a US\$10,000,000 (diez millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América ("Dólares") o su equivalente en otra moneda.

d) **Incumplimiento de leyes, sentencias o laudos.** Si la Emisora dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia o laudo, siempre que dicho incumplimiento afecte sustancialmente el curso ordinario de los negocios de la Emisora, o su situación financiera.

e) **Cambio de control.** Si los accionistas principales que tienen el control operativo, financiero y/o administrativo de la Emisora dejaren de tenerlo, en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas principales continúen con la definición, toma de decisiones y/o dirigiendo, directa o indirectamente, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora.

f) **Información falsa o incorrecta.** Si la Emisora proporciona al Representante Común o a los Tenedores información incorrecta o falsa en cualquier aspecto relevante con respecto a la Emisión.

g) **Insolvencia.** Si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar deudas a su vencimiento, o se instituyere cualquier procedimiento para declararlo en estado de insolvencia, concurso mercantil o quiebra.

h) **Validez de los Certificados Bursátiles.** Si la Emisora rechazare, reclamare o impugnare la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme a la presente Emisión y al título que la ampara.

i) **Cancelación de la inscripción.** Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV fuere cancelada.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos g), h) o i) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente, de manera automática, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora la Emisora desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso a) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia aplicable), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos 1 (un) Tenedor entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en los incisos b), c), d), e) y f) anteriores (y, en su caso, haya transcurrido el plazo de gracia aplicable), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los Certificados Bursátiles (de acuerdo con su valor nominal) en

circulación en ese momento entregue dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes, una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber sido subsanado el incumplimiento y de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno el Representante Común procederá a convocar al día hábil inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 3 (tres) días antes referido, a una Asamblea General de Tenedores para que resuelva lo conducente.

El Representante Común dará a conocer, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través del SEDI masivos de comunicación que estas últimas determinen o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones en cuando se tenga conocimiento de la existencia de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cuando se haya decretado la misma.

Una vez vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, el Representante Común notificará inmediatamente por escrito a Indeval que los Certificados Bursátiles han sido vencidos anticipadamente, y le hará llegar la información relacionada con la Causa de Vencimiento Anticipado respectiva, que al efecto sea solicitada por Indeval.

No habrá prima ni pena alguna en caso de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

1.28 Aumento en el número de Certificados Bursátiles

Sujeto a las condiciones de mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales (los "**Certificados Bursátiles Adicionales**") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente en la Cuarta Emisión (los "**Certificados Bursátiles Originales**"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la presente Cuarta Emisión (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, la Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y las Causas de Vencimiento Anticipado). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de su fecha de emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales en el período de intereses que corresponda, excepto en el supuesto en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha de inicio de un período de intereses, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el inciso d) siguiente.

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

- a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa, y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme al título que ampara la Cuarta Emisión.
- b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora 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 emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, expresándose adicionalmente la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales), y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.
- d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al título que documente la Emisión, en el entendido que, para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles Originales como los Certificados Bursátiles Adicionales, considerarán todos los días que correspondan al período de intereses de que se trate conforme al calendario de pago de intereses, y que los Certificados Bursátiles Originales tendrán el derecho de recibir el pago completo que corresponde al período de intereses de los Certificados Bursátiles Adicionales que se hayan emitido.
- e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
- f) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la presente Emisión.
- g) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

1.29 Garantías

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, motivo por el cual no contarán con garantía específica alguna.

1.30 Calificación otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V.

Para la presente Emisión, la Emisora ha recibido de Standard & Poor's, S.A. de C.V. la calificación de "mxA", que significa: Algo más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores. Sin embargo, la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional.

1.31 Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Para la presente Emisión, la Emisora ha recibido de HR Ratings de México, S.A. de C.V. la calificación de "HR A" se considera que ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos.

1.32 Posibles Adquirentes

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

1.33 Régimen Fiscal

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 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 Emisión.

1.34 Depositario

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

1.35 Representante Común

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

2. Forma de cálculo de intereses.

A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual (la "**Tasa de Interés Bruto Anual**") que el Representante Común calculará con 2 (dos) días hábiles de anticipación al inicio de cada período de intereses (la "**Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual**"), computado a partir de la Fecha de Emisión, la cual regirá durante el siguiente período de intereses, no sufrirá cambios durante el mismo y que será calculada conforme a lo siguiente:

Adicionando 240 (doscientos cuarenta puntos base), a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("**TIIE**"), a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la "**Tasa de Interés de Referencia**") o la que la sustituya, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período de intereses, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación (incluso Internet), autorizado al efecto por Banco de México, 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 tasa comunicada en el día hábil más cercano a dicha fecha.

En caso de que la Tasa de Interés de Referencia deje de existir, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquélla que publique el Banco de México como tasa sustituta de la misma, aquella aplicable para plazos similares o cercanos en cuantía al periodo de intereses correspondiente y que en adición, se encuentre más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la "**Tasa Sustituta**").

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

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

En donde:

TC	=	Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta, en ambos casos capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses.
TR	=	Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.
PL	=	Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.
NDE	=	Número de días efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses.

Los intereses que devengarán los Certificado Bursátiles se computarán a partir de la fecha de inicio de cada Período de Intereses, y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada período y hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

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

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

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

En donde:

I = Interés bruto del período de intereses de que se trate.

VNA_i = Valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio del Período de Intereses de que se trate y hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

El Representante Común dará a conocer por escrito y con al menos 2 (dos) días hábiles anteriores a la fecha de Pago de Intereses, a la Emisora y al Indeval y a la BMV, a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información ("**SEDI**") y a la CNBV a través del STIV-2, o por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado al efecto por dichas instituciones, el importe de los intereses a pagar por la Emisora y/o la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Período de Intereses, según corresponda.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. de ese día.

En caso que en alguna fecha de pago de intereses y/o fecha de pago de principal no sean cubiertos en su totalidad los intereses y/o el principal, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

3. Periodicidad en el pago de intereses

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles durante cada período de 28 (veintiocho) días naturales, contados a partir de la Fecha de Emisión, (cada uno un “**Periodo de Intereses**”), se liquidarán en las fechas señaladas en el título correspondiente y conforme al siguiente calendario 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 presente Emisión en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses	Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	12 de diciembre de 2013	17	5 de marzo de 2015
2	9 de enero de 2014	18	2 de abril de 2015
3	6 de febrero de 2014	19	30 de abril de 2015
4	6 de marzo de 2014	20	28 de mayo de 2015
5	3 de abril de 2014	21	25 de junio de 2015
6	1 de mayo de 2014	22	23 de julio de 2015
7	29 de mayo de 2014	23	20 de agosto de 2015
8	26 de junio de 2014	24	17 de septiembre de 2015
9	24 de julio de 2014	25	15 de octubre de 2015
10	21 de agosto de 2014	26	12 de noviembre de 2015
11	18 de septiembre de 2014	27	10 de diciembre de 2015
12	16 de octubre de 2014	28	7 de enero de 2016
13	13 de noviembre de 2014	29	4 de febrero de 2016
14	11 de diciembre de 2014	30	3 de marzo de 2016
15	8 de enero de 2015	31	31 de marzo de 2016

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 12 de diciembre de 2013.

4. Obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora.

Salvo que la asamblea de Tenedores autorice lo contrario, a partir de su fecha de emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean amortizados en su totalidad, la Emisora se obliga a lo siguiente:

- 1) **Divulgación y entrega de información.** Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado la Emisora en términos de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y las disposiciones aplicables.
- 2) **Eventos adversos.** Informar por escrito al Representante Común, sobre cualquier evento que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial su condición financiera. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a que la Emisora tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
- 3) **Destino de los recursos.** Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en el título que ampara la Cuarta Emisión.
- 4) **Inscripción y listado.** 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) **Autorizaciones y permisos.** Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
- 6) **Procedimientos y sistemas de control.** La Emisora 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 con los lineamientos internacionales generalmente aceptados, se requieren para facilitar el adecuado conocimiento de sus clientes y operaciones, con el objeto de prevenir que la Emisora 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) **Inspecciones.** 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, auditorías y revisiones deberán contar con reconocimiento para ejecutar las mismas. Los costos derivados de dichas visitas, inspecciones, auditorías y revisiones correrán a cargo de los Tenedores que así lo soliciten (o de todos los Tenedores, cuando las visitas, inspecciones auditorías y revisiones se realicen por iniciativa propia del Representante Común), salvo que dichas visitas, inspecciones, auditorías y revisiones deriven del incumplimiento de la Emisora de cualesquiera de sus compromisos y responsabilidades contenidas en el título que ampare los Certificados Bursátiles, en cuyo caso correrán a cargo de la propia Emisora. El número de visitas a las instalaciones, auditorías y revisiones se limitarán, en conjunto, a 3 (tres) en un mismo ejercicio fiscal.
- 8) **Giro del negocio.** No modificar el giro preponderante de su empresa. Para efectos del presente apartado se entiende que el giro de la empresa son los servicios financieros compatibles, similares o afines con instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto

múltiple, en tanto los mismos se ejecuten al amparo de las autorizaciones gubernamentales correspondientes.

- 9) **Fusión; consolidación.** La Emisora 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 de la Emisora (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles), (ii) la Emisora indemnice a los Tenedores 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) **Pasivos bancarios y bursátiles.** La Emisora no podrá incrementar sus pasivos bancarios y/o bursátiles por arriba del equivalente a 7 (siete) veces del total de su capital contable, tomando como base para efectuar dicho cálculo, los estados financieros más recientes que de conformidad con la Ley del Mercado de Valores hayan sido publicados.
- 11) **Garantías y operaciones con terceros.** La Emisora se abstendrá, durante la vigencia de la Emisión de: (i) garantizar y constituirse como fiador, obligado solidario y/o avalista respecto de deudas de terceros (distintos de sus subsidiarias), y (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.
- 12) **Deuda privilegiada.** La Emisora no permitirá o emprenderá cualquier acción que dé como resultado o permita que la Cuarta Emisión tenga un rango de privilegio inferior que otras deudas no garantizadas contraídas por la Emisora.
- 13) **Instrumentos derivados.** La Emisora se abstendrá de contratar operaciones con instrumentos financieros derivados, salvo aquéllas de estricta cobertura de conformidad con las normas de información financiera aplicables a la Emisora, que sean reconocidas por la CNBV.
- 14) **Operaciones con partes relacionadas.** No celebrar operaciones con partes relacionadas (distintas de las subsidiarias de la Emisora), salvo por operaciones en el curso normal de las operaciones u operaciones en términos de mercado, como si se hubieren realizado con un tercero.
- 15) **Obligaciones fiscales.** La Emisora deberá cumplir y estar al corriente en el pago de todas las contribuciones fiscales a que esté obligada, salvo por: (i) contribuciones fiscales que, individualmente o en conjunto, no excedan del equivalente al 1% (uno por ciento) de los ingresos netos consolidados de la Emisora por los últimos doce meses, de conformidad con los estados financieros consolidados, trimestrales internos o anuales auditados, de la Emisora más recientes que se tengan disponibles, o (ii) contribuciones fiscales (independientemente de su monto) que la Emisora impugne legalmente de buena fe, y sólo en la medida en que se hagan las reservas contables correspondientes, si así se requiere de conformidad con las normas de información financiera aplicables a la Emisora.
- 16) **Pago de dividendos.** La Emisora podrá pagar dividendos durante la vigencia de la Cuarta Emisión, siempre y cuando se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones de dar, hacer y no hacer bajo los Certificados Bursátiles. Asimismo, la Emisora se obliga a no renunciar en ningún caso a su derecho a recibir dividendos, ni a celebrar o a permitir que exista cualquier contrato, convenio u obligación que restrinja su capacidad de recibir los dividendos a que tenga derecho.

5. Destino de los recursos

Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles amparados por el título de la Emisión, ascienden a \$495,472,171.21 (cuatrocientos noventa y cinco millones, cuatrocientos setenta y dos mil, ciento setenta y un pesos 21/100 M.N.).

Aproximadamente el 40.37% (cuarenta punto treinta y siete por ciento) de los recursos netos serán destinados para amortizar en su fecha de vencimiento, los certificados bursátiles que se describen a continuación:

“Clave de pizarra: CREAL 00113

Monto de la emisión: \$200,000,000.00 (doscientos millones de pesos 00/100 M.N)

Número de certificados bursátiles: 2,000,000 (dos millones)

Fecha de emisión: 18 de enero de 2013

Fecha de vencimiento: 22 de noviembre de 2013

Tasa de intereses ordinarios de los certificados bursátiles: TIIE a 28 días más 1.40%.

Destino de los recursos: El destino de los recursos que se obtuvieron de la emisión de los certificados bursátiles descritos en este apartado, fueron destinados en un 100% (cien por ciento) para satisfacer las necesidades propias del capital de trabajo de la Emisora.”

El resto de los recursos netos serán utilizados para satisfacer necesidades del capital de trabajo de la Emisora.

6. Plan de Distribución

El Intermediario Colocador es Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte ("**Banorte Ixe**" o el "**Intermediario Colocador**"). Los Certificados Bursátiles serán colocados por el Intermediario Colocador bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo con el contrato de colocación respectivo. Los Certificados Bursátiles se colocarán sin la utilización de mecanismo de subasta alguno.

El plan de distribución del Intermediario Colocador, tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializada de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, la Emisora espera, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El Intermediario Colocador podrá celebrar contratos de sub-colocación o contratos similares con otras casas de bolsa, con el objeto de formar un sindicato colocador, previo consentimiento por escrito de la Emisora.

Con 2 (dos) días de anticipación a la Fecha de Registro y Fecha de Liquidación de los Certificados Bursátiles, el 12 de noviembre de 2013, la Emisora enviará al público en general, a través del EMISNET, para su publicación en la sección "*Empresas Emisoras*" en el apartado "*Eventos Relevantes*" de la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, el aviso de oferta en el que consten las características de la Cuarta Emisión y oferta de los Certificados Bursátiles.

Para la formación de demanda, el Intermediario Colocador utilizará los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica, en los teléfonos 5261-4733, 5261-4823, a través de los cuales los inversionistas que así lo deseen podrán ingresar sus órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 A.M. en la fecha de construcción de libro, el 13 de noviembre de 2013, y el libro se cerrará una vez que la Emisora y el Intermediario Colocador lo determinen, pero en cualquier caso, antes de las 11:59 P.M. de dicha fecha.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación a tasa única.

La asignación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a discreción de la Emisora, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro, se someten a la modalidad de asignación discrecional antes descrita. Asimismo, tanto la Emisora como el Intermediario Colocador se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

Con 1 (un) día de anticipación a la Fecha de Registro de los Certificados Bursátiles, el 13 de noviembre de 2013, la Emisora, por conducto del Intermediario Colocador, enviará al público en general, a través del EMISNET, para su publicación en la sección "*Empresas Emisoras*" en el apartado "*Eventos Relevantes*" de la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, el aviso de colocación.

En la Fecha de Registro de la Cuarta Emisión, cada inversionista deberá recibir los títulos que le fueron asignados por la Emisora. El registro y liquidación de los títulos se realizará 24 (veinticuatro) horas posteriores a la Fecha de Cierre de Libro.

Tanto Banorte Ixe, como sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con la Emisora y sus subsidiarias y/o afiliadas, y les 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). Banorte Ixe no tienen conflicto respecto de los servicios que ha convenido prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Intermediario Colocador distribuirá el número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión, y en su momento se informará si es que fueron colocados Certificados Bursátiles entre personas relacionadas con Banorte Ixe.

Ni el Intermediario Colocador ni la Emisora tienen conocimiento de que alguno de los principales accionistas, directivos o miembros del Consejo de Administración de Crédito Real, pretendan suscribir parte alguna de los Certificados Bursátiles, o de que alguna persona pretenda adquirir más del 5% (cinco por ciento) de la Cuarta Emisión, en lo individual o en grupo.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles objeto de la Cuarta Emisión, tendrá la posibilidad de participar en la oferta pública en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los Certificados Bursátiles.

7. Gastos relacionados con la oferta.

La Emisora obtendrá aproximadamente \$495,472,171.21 (cuatrocientos noventa y cinco millones, cuatrocientos setenta y dos mil, ciento setenta y un pesos 21/100 M.N.). como recursos netos de la Cuarta Emisión.

Los gastos relacionados con la Cuarta Emisión son aproximadamente los siguientes:

Derechos de inscripción en el RNV:	\$ 175,000.00
Comisiones por intermediación y colocación (Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte)*:	\$ 3,229,440.00
Cuota de listado en la BMV*:	\$ 71,788.79
Honorarios de Standard & Poor's, S.A. de C.V.*:	\$ 170,000.00
Honorarios de HR Ratings de México, S.A. de C.V.*:	\$ 290,000.00
Total de Honorarios de las agencias calificadoras*:	\$ 460,000.00
Honorarios y gastos de asesores legales*:	\$ 522,000.00
Honorarios del Representante Común*:	\$ 69,600.00
Total	\$ 4,527,828.79

* Incluye IVA.

Los gastos antes mencionados serán pagados directamente por la Emisora.

No existen gastos por concepto de publicidad, difusión o impresión de los documentos relativos a la Cuarta Emisión.

8. Estructura de de capitalización y endeudamiento después de la oferta.

La siguiente tabla muestra la estructura de capitalización y endeudamiento Crédito Real, al 30 de septiembre de 2013, así como la misma estructura considerando la Cuarta Emisión de Certificados Bursátiles contemplada en el presente Suplemento:

Pasivo y Capital	Antes de la Oferta ⁽¹⁾	Después de la Oferta ⁽²⁾
	<i>(Millones de Pesos)</i>	
Pasivo		
Pasivos bursátiles	5,683	5,983
Pasivos bancarios y de otros organismos		
Corto plazo	1,015	1,015
Largo plazo	1,695	1,695
Otros pasivos	673	673
Total Pasivo	9,065	9,365
Capital Contable	4,265	4,265
Total Pasivo y Capital Contable	13,330	13,630

(1) Al 30 de septiembre de 2013.

(2) Proforma, al 14 de noviembre de 2013.

9. Funciones del Representante Común.

La Emisora ha designado como representante común de todos los Tenedores a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "**Representante Común**"), quien por conducto de su representante legal aceptó dicho nombramiento a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Emisora contenidas en el título que documenta la Cuarta Emisión.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en el título que ampara la Cuarta Emisión, en la LMV y en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("**LGTOC**"). Para todo aquello no expresamente previsto en el título que documenta los Certificados Bursátiles, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores, computada ésta conforme lo dispuesto en dicho título, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles, a menos que se indique otra cosa en el título que documenta la Cuarta Emisión. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Suscribir el título que ampara la Cuarta Emisión de los Certificados Bursátiles habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales aplicables.
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos captados mediante la Cuarta Emisión de los Certificados Bursátiles, según lo establecido en el título de los Certificados Bursátiles, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora.
- c) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores, y ejecutar sus decisiones.
- d) 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 la Emisora.
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- f) Calcular y publicar las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en los períodos de interés correspondientes.
- g) Calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles, y publicar los avisos respectivos.
- h) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores, para el pago a estos últimos de los intereses y amortización correspondientes.
- i) Representar a los Tenedores ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.
- j) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Cuarta Emisión.
- k) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones.
- l) Informar por escrito a la CNBV, a Indeval, a la BMV y a los Tenedores, la intención de la Emisora de llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, con por lo menos 6 (seis) días naturales de anticipación a la fecha en que se tenga programada dicha amortización anticipada. En el entendido de que la Emisora notificará su intención de amortizar anticipadamente al Representante Común con cuando menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en que este último deba informar al respecto.

- m) Informar por escrito a Indeval, con por lo menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha que se hubiere establecido para llevar a cabo la amortización anticipada total, el cálculo y el valor al que se amortizarán los Certificados Bursátiles.
- n) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cuando se haya decretado la misma.
- o) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al título que ampara la Cuarta Emisión, a la LMV, 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 Cuarta Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común representará a los Tenedores en su conjunto, y no en lo individual.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la sección "*Asamblea de Tenedores*" de este Suplemento, 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 le corresponden en virtud de su cargo.

10. Asamblea de Tenedores.

La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de los tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones legítimamente adoptadas por los Tenedores serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

- a) Las asambleas de los Tenedores se regirán, en todo caso, por las disposiciones del título que ampare la Cuarta Emisión, de la LMV y, en lo no previsto y/o no aplicable, por las disposiciones de la LGTOC y cualquier otro ordenamiento aplicable de manera supletoria.
- 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, representen 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 y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, 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 la asamblea de Tenedores, reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso g) 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, representen 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 o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso g) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados, 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.
- g) Se requerirá que estén presentes en la asamblea, los Tenedores que, en su conjunto o individualmente, representen 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 designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
 - ii) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal o intereses de los Certificados Bursátiles; o

- iii) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos de los Certificados Bursátiles.
- h) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en el inciso g), sub-incisos i) y ii) anteriores, se requerirá que estén presentes los Tenedores que, individual o conjuntamente, representen 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. Tratándose del supuesto previsto en el inciso g), sub-inciso iii) anterior, se requerirá que estén presentes en la asamblea de Tenedores (reunida en segunda o ulterior convocatoria), aquéllos que, en lo individual o conjuntamente, representen 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 son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado mediante mandato debidamente formalizado o con carta poder firmada ante dos testigos.
- j) En ningún caso podrán ser representados o votados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquiera de sus Filiales hubiere 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 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 consultados 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, representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el título que ampara la Cuarta Emisión 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 Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

Para efectos del inciso j) de este apartado, "**Filial**" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona que, directa o indirectamente, esté 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% (cincuenta y uno por ciento) de las acciones con derecho a voto, por contrato o por cualquier otra razón.

11. Nombres de personas con participación relevante en la oferta.

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, tuvieron una participación relevante en la Cuarta Emisión descrita en el presente Suplemento:

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

Ángel Francisco Romanos Berrondo	– Director General
Lorena Margarita Cardenas Costas	– Director de Finanzas
Luis Calixto López Lozano	– Director Jurídico
Claudia Patricia Jolly Zarazua	– Gerente de Tesorería

- b) Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, como Intermediario Colocador:

Gerardo Tietzsch Rodríguez Peña	– Director General Adjunto de Banca de Inversión y Mercado de Capitales
Roberto García Quezda	- Subdirector de Banca de Inversión y Mercado de Capitales

- c) Jones Day México, S.C., como asesores legales de la Emisora:

Fernando de Ovando Pacheco
Carlos Alberto Sámano Cruz
Raúl Alberto Farías Reyes

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

Héctor Vázquez Abén	Representante Legal
Claudia Beatriz Zermeño Inclán	Directora Fiduciaria

- f) Como agencias calificadoras.

Standard & Poor's. S.A. de C.V.	– Claudia Sánchez
---------------------------------	-------------------

Claudia Sánchez	Analista
-----------------	----------

HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Felix Boni	Director General de Análisis
------------	------------------------------

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en la Emisora.

La persona encargada de la relación con inversionistas es Anthony McCarthy Moreno, Director de Relaciones con Inversionistas, con domicilio en Av. Insurgentes Sur 664, 3er Piso, Col. Del Valle, C.P. 03100, México, D.F., teléfono: (55) 5340-5200, correo electrónico: (amacarthy@creditoreal.com.mx).

II. FACTORES DE RIESGO

Al la fecha de publicación del presente Suplemento, no existen factores de riesgo que no se hayan incluido en el reporte anual o bien, que no se encuentren dentro del Prospecto del Programa.

III. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

Se incorpora por referencia al:

Reporte trimestral correspondiente al 3er (tercer) trimestre del año 2013, presentado por la Emisora a la CNBV y a la BMV con fecha 23 de octubre del 2013 mismos que podrán consultarse en www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.creditoreal.com.mx.

Reporte anual correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2012, presentado por la Emisora a la CNBV y a la BMV con fecha 24 de abril del 2013 mismos que podrán consultarse en www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.creditoreal.com.mx.

IV. PERSONAS RESPONSABLES

A. La Emisora.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente 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.

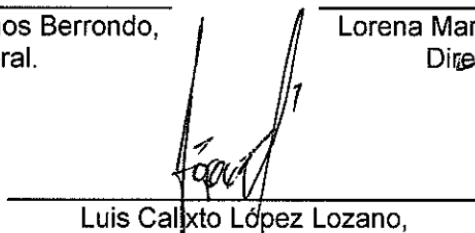
**Crédito Real, S.A.B. de C.V.,
SOFOM, E.N.R.**



Ángel Francisco Romanos Berrondo,
Director General.



Lorena Margarita Cárdenas Costas,
Director de Finanzas.



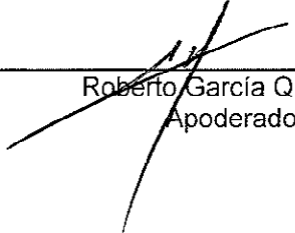
Luis Calixto López Lozano,
Director Jurídico.

B. El Intermediario Colocador.

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

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



Roberto García Quezada
Apoderado



Pablo Carrera López
Apoderado

C. Asesor legal independiente.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Jones Day México, S.C.



Mauricio Castilla Martínez

V. ANEXOS

Anexo 1 Título que Ampara la Cuarta Emisión

TÍTULO ÚNICO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDOS POR

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

BOLSA MEXICANA DE VALORES

Clave de Pizarra CREAL 13-2

IMPORTE DE LA EMISIÓN:

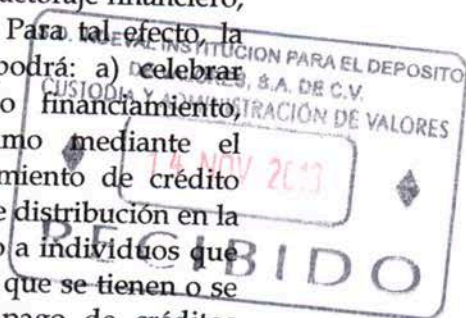
\$500,000,000.00 (QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

REPRESENTADA POR 5'000,000 (CINCO MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES AL PORTADOR CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) CADA UNO

El presente título al portador (el "Título") lo emite CRÉDITO REAL, S.A.B. DE C.V., SOFOM, E.N.R. (la "Emisora"), al amparo de un programa revolvente de certificados bursátiles de largo plazo (el "Programa"), autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") mediante oficio número 153/31689/2011 de fecha 15 de noviembre de 2011. Los certificados bursátiles de la presente emisión (los "Certificados Bursátiles") se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 2331-4.15-2011-004-04 y corresponden a la cuarta emisión bajo dicho Programa (la "Emisión"). El presente Título ampara 5'000,000 (CINCO MILLONES) de Certificados Bursátiles.

I. EL OBJETO SOCIAL DE LA EMISORA ES:

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



a

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

2. Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles o mandatos.
3. Promover, constituir, organizar y administrar toda clase de sociedades y asociaciones mercantiles o civiles, nacionales o extranjeras.
4. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, comerciar o negociar acciones y partes sociales de y en cualquier tipo de personas morales. Asimismo, conforme al artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y a las disposiciones de carácter general expedidas por la CNBV y siempre que las acciones de la Sociedad estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, podrá adquirir acciones representativas de su capital social, sujeto a lo previsto en el artículo décimo quinto de estos estatutos.
5. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes inmuebles para el establecimiento de sus oficinas, sucursales o agencias.
6. Adquirir, utilizar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar o subarrendar bienes muebles para la ejecución de sus operaciones.
7. Adquirir, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, arrendar, subarrendar, concesionar, franquiciar o negociar derechos reales o personales.

8. Adquirir, enajenar, transmitir, afectar, gravar, endosar, reportar o negociar valores, activos e instrumentos que se oferten en cualquier mercado bursátil y de derivados.
9. Adquirir, utilizar, comerciar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar, concesionar, franquiciar, licenciar o sublicenciar cualquier derecho de propiedad industrial e intelectual.
10. Adquirir, comerciar, endosar, reportar, enajenar, transmitir, afectar, gravar, negociar o invertir en instrumentos de captación y deuda.
11. Celebrar contratos de fideicomiso, seguro, fianza y garantía.
12. Celebrar contratos u operaciones de diversa clase con entidades financieras, así como con cualquier persona física o moral.
13. Constituirse como obligado solidario, aval, fiador y garante respecto de obligaciones a cargo de sus accionistas, filiales, sociedades en las que la Sociedad tenga un interés o participación o con la que tenga una relación de negocios.
14. Contratar al personal que preste a su favor los respectivos servicios.
15. Estudiar, diseñar y desarrollar toda clase de aplicaciones, programas, sistemas, servicios, productos y procedimientos relativos o relacionados con las actividades que constituyen su objeto social, así como su implementación, comercialización, utilización, concesión, enajenación, prestación, transmisión, negociación, licenciamiento o sublicenciamiento.
16. Emitir, colocar y ofertar públicamente valores, en serie o en masa, en cualquier mercado bursátil.
17. Emitir, colocar y ofertar, en forma privada, obligaciones, certificados, valores y títulos de crédito, en serie o en masa.
18. Emitir acciones de tesorería en los términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores, conforme al procedimiento establecido en el artículo décimo cuarto de estos estatutos.
19. Obtener concesiones, permisos, autorizaciones o licencias, así como celebrar cualquier clase de contratos o convenios con autoridades, dependencias, organismos y entidades públicas.

20. Obtener toda clase de préstamos, créditos o financiamientos.
21. Otorgar, suscribir, endosar, transmitir, avalar, afectar, gravar, reportar, comerciar, descontar o negociar títulos de crédito.
22. En general, realizar todos los actos o celebrar toda clase de contratos o convenios que directa o indirectamente, se relacionen con su objeto social.

El presente Título será cubierto incondicionalmente por la Emisora de acuerdo al procedimiento descrito en el mismo en la sección "AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL" 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, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

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

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

II. DOMICILIO DE LA EMISORA

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

III. LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

México, Distrito Federal, a 14 de noviembre de 2013.

IV. PLAZO DE LA EMISIÓN

868 (ochocientos sesenta y ocho) días, equivalentes a 31 (treinta y un) periodos de 28 (veintiocho días).

V. FECHA DE VENCIMIENTO

31 de marzo de 2016 (la "Fecha de Vencimiento").

VI. INTERESES ORDINARIOS

FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES ORDINARIOS

A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") que el Representante Común calculará con 2 (dos) días hábiles de anticipación al inicio de cada período de intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la Fecha de Emisión, la cual regirá durante el siguiente período de intereses, no sufrirá cambios durante el mismo y que será calculada conforme a lo siguiente:

Adicionando 240 (doscientos cuarenta puntos base), a la tasa de rendimiento anual denominada Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE"), a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (la "Tasa de Interés de Referencia") o la que la sustituya, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en cada período de intereses, que sea dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación (incluso Internet), autorizado al efecto por Banco de México, 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 tasa comunicada en el día hábil más cercano a dicha fecha.

En caso de que la Tasa de Interés de Referencia 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 de la misma, aquella aplicable para plazos similares o cercanos en cuantía al periodo de intereses correspondiente y que en adición, se encuentre más cercana a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual (la "Tasa Sustituta").

Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la Tasa Sustituta capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta, en ambos casos capitalizada o equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el periodo de intereses.

TR = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.

PL = Plazo de la Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos en cada Periodo de Intereses.

Los intereses que devengarán los Certificado Bursátiles se computarán a partir de la fecha de inicio de cada período de intereses, y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender el número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada período y hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

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

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

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

En donde:

I = Interés bruto del período de intereses de que se trate.

VNA_i = Valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación.

TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio del período de intereses de que se trate y hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

El Representante Común dará a conocer por escrito y con al menos 2 (dos) días hábiles anteriores a la fecha de Pago de Intereses, a la Emisora y a Indeval y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. ("**BMV**"), a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información ("**SEDI**") y a la CNBV a través del STIV-2, o por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación incluso internet autorizado al efecto por dichas instituciones, el importe de los intereses a pagar por la Emisora y/o la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente Período de Intereses, según corresponda.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 A.M. de ese día.

En caso que en alguna fecha de pago de intereses y/o fecha de pago de principal no sean cubiertos en su totalidad los intereses y/o el principal, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto, sin incurrir en responsabilidad a este respecto.

VII. PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye a continuación.

Periodo de Intereses	Fecha de Pago de Intereses
1	12 de diciembre de 2013
2	9 de enero de 2014
3	6 de febrero de 2014
4	6 de marzo de 2014
5	3 de abril de 2014
6	1 de mayo de 2014
7	29 de mayo de 2014
8	26 de junio de 2014
9	24 de julio de 2014
10	21 de agosto de 2014
11	18 de septiembre de 2014
12	16 de octubre de 2014
13	13 de noviembre de 2014
14	11 de diciembre de 2014
15	8 de enero de 2015



16	5 de febrero de 2015
17	5 de marzo de 2015
18	2 de abril de 2015
19	30 de abril de 2015
20	28 de mayo de 2015
21	25 de junio de 2015
22	23 de julio de 2015
23	20 de agosto de 2015
24	17 de septiembre de 2015
25	15 de octubre de 2015
26	12 de noviembre de 2015
27	10 de diciembre de 2015
28	7 de enero de 2016
29	4 de febrero de 2016
30	3 de marzo de 2016
31	31 de marzo de 2016

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 12 de diciembre de 2013.

No obstante lo establecido anteriormente en este apartado, en el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente período de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el período de intereses de que se trate.

VIII. TASA DE INTERÉS BRUTO ANUAL APLICABLE PARA EL PRIMER PERÍODO DE INTERESES

6.18% (seis punto dieciocho por ciento) sobre el valor nominal de los Certificados Bursátiles.

IX. INTERESES MORATORIOS

En caso de incumplimiento en el pago de principal y/o intereses, se causarán un interés moratorio, en substitución del ordinario sobre el valor nominal, a una tasa igual a la que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Bruto Anual determinada para el periodo de intereses en que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios se devengarán diariamente a partir del momento en que ocurra el incumplimiento y hasta que la suma de principal y/o intereses, haya

quedado íntegramente cubierta, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta días) y por lo días naturales efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en la misma moneda que la suma principal.

La suma que se adeude por conceptos de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C. P. 06600, México, D. F., o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 hrs. del día en que se efectué el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil inmediato siguiente.

X. AMORTIZACIÓN DE PRINCIPAL

Los Certificados Bursátiles serán amortizados por la Emisora a su valor nominal, en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento, contra la entrega del presente Título, o de las constancias que para tales efectos expida Indeval. Lo anterior, en el entendido de que la Emisora podrá amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión, de acuerdo con lo que se describe en el presente Título que documenta la Emisión y el apartado "**AMORTIZACIÓN ANTICIPADA**" de este Título.

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

XI. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

La Emisora tendrá el derecho de pagar total y anticipadamente, en cualquier momento, durante la vigencia de la emisión, la totalidad, pero no menos de la totalidad, de los Certificados Bursátiles, a su valor nominal más una prima equivalente a la suma de la diferencia, en caso de resultar positiva, de (a) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético del valor de mercado de los Certificados Bursátiles durante los últimos 30 (treinta) días calendario, conforme dicho valor de mercado hubiere sido publicado por cuando menos un proveedor de precios de valores de amplio prestigio en el mercado de valores nacional, menos (b) el valor nominal de los Certificados Bursátiles; mas (c) (i) durante los primeros 12 (doce) periodos de 28 días de vigencia de la Emisión el 1.5% (uno punto cinco por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, (ii) del periodo 13 (trece) al 24 (veinticuatro), el 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (iii) del periodo 25 (veinticinco) en adelante, 0.0% (cero punto cero por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles.



Adicionalmente, la Emisora pagará a los tenedores de los Certificados Bursátiles de esta Emisión (los “**Tenedores**”), los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere

Para ello (i) la Emisora, a través del Representante Común, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada a la CNBV a través del STIV-2, por escrito al Indeval, a la BMV y a los Tenedores, a través del EMISNET, o por los medios que estas instituciones determinen, cuando menos con 6 (seis) días naturales de anticipación a la fecha en que la Emisora tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles. En el entendido de que el Emisor notificará su intención de amortizar anticipadamente al Representante Común con cuando menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en que este último deba informar al respecto y (ii) la amortización anticipada se llevará a cabo en las oficinas de Indeval, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

El Representante Común, 2 (dos) días hábiles inmediatos anteriores a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, incluyendo sin limitar cualquier cantidad adeuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles, y dará aviso de ello, por escrito y con la misma antelación, por escrito a Indeval

De igual modo deberá notificar de cualquier cantidad adeuda a los tenedores de los Certificados Bursátiles a la CNBV a través del STIV-2, o por los medios masivos de comunicación que estas institución determine.

XII. LUGAR Y FORMA DE PAGO DEL PRINCIPAL E INTERESES

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados por la Emisora en la fecha de pago de intereses y/o la Fecha de Vencimiento (según corresponda) y si alguna de estas fechas fuere inhábil, se cubrirán el día hábil inmediato siguiente, en todos los casos, mediante transferencia electrónica en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. La Emisora 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 Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, D.F. o en la dirección que el Representante Común notifique en el caso de

que cambie el domicilio de sus oficinas, a más tardar a las 11:00 hrs. del día en que se efectuó el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el día hábil inmediato siguiente, contra la entrega de presente título correspondiente, o bien, contra la entrega de las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Lo anterior, en el entendido que las constancias que emita el Indeval no ampararán el pago de intereses moratorios.

XIII. OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA

Salvo que la asamblea de Tenedores autorice lo contrario, a partir de su fecha de emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean amortizados en su totalidad, la Emisora se obliga a lo siguiente:

- 1) **Divulgación y entrega de información.** Cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado la Emisora en términos de la LMV y las disposiciones aplicables.
- 2) **Eventos adversos.** Informar por escrito al Representante Común, sobre cualquier evento que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial su condición financiera. Informar por escrito al Representante Común, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a que la Emisora tenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que constituya una Causa de Vencimiento Anticipado conforme al presente.
- 3) **Destino de los recursos.** Utilizar los recursos derivados de la colocación de los Certificados Bursátiles para los fines estipulados en este Título.
- 4) **Inscripción y listado.** 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) **Autorizaciones y permisos.** Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera de la Emisora.
- 6) **Procedimientos y sistemas de control.** La Emisora 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 con los lineamientos internacionales generalmente aceptados, se requieren para facilitar el adecuado conocimiento de sus clientes y operaciones, con el objeto de prevenir que la Emisora 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) **Inspecciones.** 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, auditorías y revisiones deberán contar con reconocimiento para ejecutar las mismas. Los costos derivados de dichas visitas, inspecciones, auditorías y revisiones correrán a cargo de los Tenedores que así lo soliciten (o de todos los Tenedores, cuando las visitas, inspecciones, auditorías y revisiones se realicen por iniciativa propia del Representante Común), salvo que dichas visitas, inspecciones, auditorías y revisiones deriven del incumplimiento de la Emisora de cualesquiera de sus compromisos y responsabilidades contenidas en este Título, en cuyo caso correrán a cargo de la propia Emisora. El número de visitas a las instalaciones, auditorías y revisiones se limitarán, en conjunto, a 3 (tres) en un mismo ejercicio fiscal.
- 8) **Giro del negocio.** No modificar el giro preponderante de su empresa. Para efectos del presente apartado se entiende que el giro de la empresa son los servicios financieros compatibles, similares o afines con instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto múltiple, en tanto los mismos se ejecuten al amparo de las autorizaciones gubernamentales correspondientes.
- 9) **Fusión; consolidación.** La Emisora 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 de la Emisora (incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles), (ii) la Emisora indemnice a los Tenedores 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) **Pasivos bancarios y bursátiles.** La Emisora no podrá incrementar sus pasivos bancarios y/o bursátiles por arriba del equivalente a 7 (siete) veces del total de su capital contable, tomando como base para efectuar dicho cálculo, los estados financieros más recientes que de conformidad con la Ley del Mercado de Valores hayan sido publicados.
- 11) **Garantías y operaciones con terceros.** La Emisora se abstendrá, durante la vigencia de la Emisión de: (i) garantizar y constituirse como fiador, obligado

solidario y/o avalista respecto de deudas de terceros (distintos de sus subsidiarias), y (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.

- 12) **Deuda privilegiada.** La Emisora no permitirá o emprenderá cualquier acción que dé como resultado o permita que la cuarta Emisión tenga un rango de privilegio inferior que otras deudas no garantizadas contraídas por la Emisora.
- 13) **Instrumentos derivados.** La Emisora se abstendrá de contratar operaciones con instrumentos financieros derivados, salvo aquéllas de estricta cobertura de conformidad con las normas de información financiera aplicables a la Emisora, que sean reconocidas por la CNBV.
- 14) **Operaciones con partes relacionadas.** No celebrar operaciones con partes relacionadas (distintas de las subsidiarias de la Emisora), salvo por operaciones en el curso normal de las operaciones u operaciones en términos de mercado, como si se hubieren realizado con un tercero.
- 15) **Obligaciones fiscales.** La Emisora deberá cumplir y estar al corriente en el pago de todas las contribuciones fiscales a que esté obligada, salvo por: (i) contribuciones fiscales que, individualmente o en conjunto, no excedan del equivalente al 1% (uno por ciento) de los ingresos netos consolidados de la Emisora por los últimos doce meses, de conformidad con los estados financieros consolidados, trimestrales internos o anuales auditados, de la Emisora más recientes que se tengan disponibles, o (ii) contribuciones fiscales (independientemente de su monto) que la Emisora impugne legalmente de buena fe, y sólo en la medida en que se hagan las reservas contables correspondientes, si así se requiere de conformidad con las normas de información financiera aplicables a la Emisora.
- 16) **Pago de dividendos.** La Emisora podrá pagar dividendos durante la vigencia de la Cuarta Emisión, siempre y cuando se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones de dar, hacer y no hacer bajo los Certificados Bursátiles. Asimismo, la Emisora se obliga a no renunciar en ningún caso a su derecho a recibir dividendos, ni a celebrar o a permitir que exista cualquier contrato, convenio u obligación que restrinja su capacidad de recibir los dividendos a que tenga derecho.

XIV. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente en cualquiera de los siguientes casos (cada uno de dichos eventos, una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

a) **Falta de pago.** Si la Emisora dejare de pagar oportunamente cualquier cantidad vencida de intereses, en la fecha de pago de intereses correspondiente y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo por el último pago de intereses, el cual deberá realizarse en la Fecha de Vencimiento El Representante Común deberá publicar al día siguiente a aquel en que ocurra el incumplimiento un aviso a los Tenedores respecto de tal circunstancia.

b) **Incumplimiento de obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles.** Si la Emisora incumpliere cualquiera de las obligaciones contenidas en el apartado "**Obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora**" del presente Título, y dicho incumplimiento no fuera subsanado dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora tuviere conocimiento del mismo.

c) **Incumplimiento de otras obligaciones.** Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias (agotado cualquier período de gracia aplicable), siempre y cuando dichos adeudos excedan, individualmente o en su conjunto, de la cantidad que resulte mayor a US\$10,000,000 (diez millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América ("Dólares")) o su equivalente en otra moneda.

d) **Incumplimiento de leyes, sentencias o laudos.** Si la Emisora dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia o laudo, siempre que dicho incumplimiento afecte sustancialmente el curso ordinario de los negocios de la Emisora, o su situación financiera.

e) **Cambio de control.** Si los accionistas principales que tienen el control operativo, financiero y/o administrativo de la Emisora dejaren de tenerlo, en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas principales

continúen con la definición, toma de decisiones y/o dirigiendo, directa o indirectamente, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora.

f) **Información falsa o incorrecta.** Si la Emisora proporciona al Representante Común o a los Tenedores información incorrecta o falsa en cualquier aspecto relevante con respecto a la Emisión.

g) **Insolvencia.** Si la Emisora admitiere por escrito su incapacidad para pagar deudas a su vencimiento, o se instituyere cualquier procedimiento para declararlo en estado de insolvencia, concurso mercantil o quiebra.

h) **Validez de los Certificados Bursátiles.** Si la Emisora rechazare, reclamare o impugnare la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme a la presente Emisión y este Título.

i) **Cancelación de la inscripción.** Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV fuere cancelada.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos g), h) o i) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente, de manera automática, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora la Emisora desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso a) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia aplicable), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos 1 (un) Tenedor entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en los incisos b), c), d), e) y f) anteriores (y, en su caso, haya transcurrido el plazo de gracia aplicable), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen cuando menos el 25% (veinticinco por ciento)

de los Certificados Bursátiles (de acuerdo con su valor nominal) en circulación en ese momento entregue dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes, una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber sido subsanado el incumplimiento y de no haber solicitud por parte de Tenedor alguno el Representante Común procederá a convocar al día hábil inmediato siguiente a aquel en que expire el plazo de 3 (tres) días antes referido, a una Asamblea General de Tenedores para que resuelva lo conducente.

El Representante Común dará a conocer, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, a través del SEDI masivos de comunicación que estas últimas determinen o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones en cuando se tenga conocimiento de la existencia de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cuando se haya decretado la misma.

Una vez vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, el Representante Común notificará inmediatamente por escrito a Indeval que los Certificados Bursátiles han sido vencidos anticipadamente, y le hará llegar la información relacionada con la Causa de Vencimiento Anticipado respectiva, que al efecto sea solicitada por Indeval.

No habrá prima ni pena alguna en caso de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

XV. AUMENTO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

Sujeto a las condiciones de mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales (los "**Certificados Bursátiles Adicionales**") a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente en la Cuarta Emisión (los "**Certificados Bursátiles Originales**"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la presente Cuarta Emisión (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, la Fecha de Vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y las Causas de Vencimiento Anticipado). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de su fecha de emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales en el período de intereses que corresponda,

excepto en el supuesto en que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha de inicio de un período de intereses, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el inciso d) siguiente.

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

- a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan, ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa, y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme al presente título.
- b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora 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 emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, expresándose adicionalmente la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales), y (iv) el plazo de vigencia de la Emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los

Certificados Bursátiles Adicionales y la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma Fecha de Vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

d) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los períodos de intereses conforme al presente título, en el entendido que, para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles Originales como los Certificados Bursátiles Adicionales, considerarán todos los días que correspondan al período de intereses de que se trate conforme al calendario de pago de intereses, y que los Certificados Bursátiles Originales tendrán el derecho de recibir el pago completo que corresponde al período de intereses de los Certificados Bursátiles Adicionales que se hayan emitido.

e) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.

f) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la presente Emisión.

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

XVI. GARANTÍAS

Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.

XVII. DESTINO DE LOS RECURSOS

Los recursos netos que se obtengan con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles amparados por el Título de la Emisión, ascienden a \$495,472,171.21 (cuatrocientos noventa y cinco millones, cuatrocientos setenta y dos mil, ciento setenta y un pesos 21/100 M.N.).

Aproximadamente el 40.37% (cuarenta punto treinta y siete por ciento) de los recursos netos serán destinados para amortizar en su fecha de vencimiento, los certificados bursátiles que se describen a continuación:

"Clave de pizarra: CREAL 00113

Monto de la emisión: \$200,000,000.00 (doscientos millones de pesos 00/100 M.N)

Número de certificados bursátiles: 2,000,000 (dos millones).

Fecha de emisión: 18 de enero de 2013.

Fecha de vencimiento: 22 de noviembre de 2013.

Tasa de intereses ordinarios de los certificados bursátiles: TIIE a 28 días más 1.40%.

Destino de los recursos: El destino de los recursos que se obtuvieron de la emisión de los certificados bursátiles descritos en este apartado, fueron destinados en un 100% (cien por ciento) para satisfacer las necesidades propias del capital de trabajo de la Emisora."

El resto de los recursos netos serán utilizados para satisfacer necesidades del capital de trabajo de la Emisora.

XVIII. REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en el título que ampara la Cuarta Emisión, en la LMV y en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("**LGTOC**"). Para todo aquello no expresamente previsto en este Título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores, computada ésta conforme lo aquí dispuesto, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles, a menos que se indique otra cosa en el presente Título. El Representante Común tendrá, entre otros, las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Suscribir el presente Título habiendo verificado que el mismo cumple con todas las disposiciones legales aplicables.
- b) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos captados mediante la Cuarta Emisión de los Certificados Bursátiles, según lo establecido en el título de los Certificados Bursátiles, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora.

- c) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores, y ejecutar sus decisiones.
- d) 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 la Emisora.
- e) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- f) Calcular y publicar las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en los períodos de interés correspondientes.
- g) Calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles, y publicar los avisos respectivos.
- h) Actuar frente a la Emisora como intermediario frente a los Tenedores, para el pago a estos últimos de los intereses y amortización correspondientes.
- i) Representar a los Tenedores ante la Emisora o ante cualquier autoridad competente.
- j) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda la Cuarta Emisión.
- k) Solicitar a las partes toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones.
- l) Informar por escrito a la CNBV, a Indeval, a la BMV y a los Tenedores, la intención de la Emisora de llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, con por lo menos 6 (seis) días naturales de anticipación a la fecha en que se tenga programada dicha amortización anticipada. En el entendido de que la Emisora notificará su intención de amortizar anticipadamente al Representante Común con cuando menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en que este último deba informar al respecto.
- m) Informar por escrito a Indeval, con por lo menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha que se hubiere establecido para llevar a cabo la amortización anticipada total, el cálculo y el valor al que se amortizarán los Certificados Bursátiles.

- n) Informar, a la brevedad posible y por escrito, a la Emisora, a la CNBV, a Indeval y a la BMV, cuando tenga conocimiento de la existencia de cualquier Causa de Vencimiento Anticipado y/o cuando se haya decretado la misma.
- o) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme al presente título, a la LMV, 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 presente Título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común representará a los Tenedores en su conjunto, y no en lo individual.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en la sección "*Asamblea de Tenedores*" del suplemento correspondiente a esta 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 le corresponden en virtud de su cargo.

XIX. ASAMBLEA DE TENEDORES

La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de los tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones legítimamente adoptadas por los Tenedores serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

- a) Las asambleas de los Tenedores se regirán, en todo caso, por las disposiciones del presente Título, de la LMV y, en lo no previsto y/o no

aplicable, por las disposiciones de la LGTOC y cualquier otro ordenamiento aplicable de manera supletoria.

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, representen 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 y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, 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 la asamblea de Tenedores, reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso g) 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, representen 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 o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso g) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados, 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.

g) Se requerirá que estén presentes en la asamblea, los Tenedores que, en su conjunto o individualmente, representen 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 designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

ii) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal o intereses de los Certificados Bursátiles; o

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

h) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en el inciso g), sub-incisos i) y ii) anteriores, se requerirá que estén presentes los Tenedores que, individual o conjuntamente, representen 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. Tratándose del supuesto previsto en el inciso g), sub-inciso iii) anterior, se requerirá que estén presentes en la asamblea de Tenedores (reunida en segunda o ulterior convocatoria), aquéllos que, en lo individual o conjuntamente, representen 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 son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado mediante mandato debidamente formalizado o con carta poder firmada ante dos testigos.

j) En ningún caso podrán ser representados o votados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquiera de sus Filiales hubiere 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 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 consultados 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, representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Nada de lo contenido en el presente Título 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 Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

Para efectos del inciso j) de este apartado, "**Filial**" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona que, directa o indirectamente, esté 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% (cincuenta y uno por ciento) de las acciones con derecho a voto, por contrato o por cualquier otra razón.

XX. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

El presente Título se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de México.

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

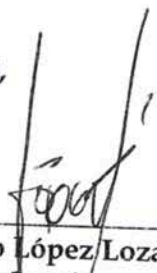
El presente Título se suscribe por la Emisora y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo y de sus obligaciones, facultades y funciones, el Representante Común, en México, Distrito Federal, este 14 de noviembre de 2013.

Emisor:

Crédito Real S.A.B. de C.V., SOFOM,
E.N.R.


Lorena Margarita Cárdenas Costas

Apoderado


Luis Calixto López Lozano

Apoderado

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


Elena Rodríguez Moreno

Apoderado



Anexo 2 Dictámenes sobre la calidad crediticia de la Cuarta Emisión

México D.F. a 8 de noviembre de 2013

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

Estimada Licenciada Cárdenas Costas,

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings ha procedido a asignar la calificación de largo plazo de "HR A" con perspectiva Positiva para la Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, con clave de pizarra CREAL 13-2 (la Emisión y/o los CEBURS), de Crédito Real S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R (Crédito Real y/o la Empresa y/o el Emisor). La calificación asignada de HR A significa que el emisor o emisión ofrece seguridad aceptable para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantiene bajo riesgo crediticio ante escenarios económicos adversos.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V. y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

La asignación en la calificación se fundamenta en la calificación de largo plazo que HR Ratings mantiene sobre Crédito Real, la cual se ratificó en HR A con perspectiva Positiva el 9 de mayo de 2013. La emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra CREAL 13-2 es una emisión quirografaria, por lo que no cuenta con alguna garantía específica. Se llevará a cabo por un monto de P\$500.0m 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 hasta 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 (CNBV). El destino de los fondos de dicha Emisión serán utilizada para el pago de pasivos por un monto de P\$200.0m y el resto para capital de trabajo. El Programa fue autorizado el 15 de noviembre de 2011 y actualmente existen tres emisiones vigentes al amparo del Programa por P\$1,322.2m, por lo que quedan disponibles P\$1,177.8m.

Características de los Certificados Bursátiles	
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Largo Plazo.
Clave de Pizarra	CREAL 13-2
Monto de la Emisión	P\$500.0 millones (m)
Plazo de la Emisión	868 días (equivalente a 31 periodos de 28 días cada uno o aproximadamente 2.4 años)
Periodicidad de Pago de Intereses	Cada 28 días
Amortización	Los Certificados Bursátiles se amortizarán a su valor nominal en una sola exhibición en la Fecha de Vencimiento.
Amortización Anticipada	La Emisora tendrá el derecho de pagar total y anticipadamente, en cualquier fecha después del sexto periodo de intereses los Certificados Bursátiles, en cuyo caso, pagará a los Tenedores una prima determinada en los documentos legales de la Emisión
Garantía (s)	Quirografaria, por lo que no contarán con garantía específica
Tasa de la Emisión	TIE a 28 días + Sobretasa
Destino de los Fondos	Los recursos serán utilizados para pago de pasivos y capital de trabajo.
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero

Fuente: HR Ratings con información del Suplemento Preliminar de la Emisión proporcionado por la Empresa.

La calificación de Crédito Real (ver “Calificación del Emisor” en este documento), se describe a continuación y puede ser consultada con mayor detalle en <http://www.hrratings.com>.

Calificación del Emisor

Crédito Real se constituyó como una empresa de factoraje en el año de 1993, celebrando una asociación de participación entre el accionista mayoritario y GE Capital. La institución surge al detectar una necesidad creciente en el mercado nacional: satisfacer la demanda de crédito al consumo para personas físicas con el atractivo de ofrecerles pagos fijos y un mecanismo flexible para tener acceso al crédito. Crédito Real se convierte en Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a partir del 2006, brindándole la oportunidad de otorgar crédito directo y continuar con sus operaciones de factoraje de crédito al consumo. El 13 de septiembre de 2012 mediante Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de accionistas de la Empresa se resolvió la reforma total de los estatutos sociales de la Empresa en los que se contemplan la adopción de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil, por lo que dicha modificación surtió efecto a partir de la oferta pública inicial mixta de acciones que se llevó a cabo el 16 de octubre del 2012.

Actualmente los nichos de negocio de Crédito Real son cinco, siendo estos:

- Cartera de Descuento vía Nómina: Factoraje en cartera originada por Distribuidores que otorgan financiamiento al consumo a empleados gubernamentales, los cuales son cobrados a través del descuento vía nómina.
- Cartera de Consumo: Factoraje en cuentas por cobrar en parcialidades, derivadas de ventas al menudeo de enseres domésticos mayores.
- Cartera de Microcréditos: Otorgamiento de créditos directos a grupos mediante el esquema de obligado solidario cruzado.
- Cartera de Créditos a Autos seminuevos: Otorgamiento de créditos para la compra de autos seminuevos con plazo de doce a veinticuatro meses y forma de pago mensual.
- Cartera de Capital de Trabajo para PyMEs: Otorgamiento de créditos a pequeños empresarios y profesionistas independientes para capital de trabajo a través de la estructuración de un plan de financiamiento de acuerdo a las necesidades de cada cliente.

Crédito Real cuenta con el compromiso de continuar con un sustentado crecimiento mediante el establecimiento de mecanismos, tanto para incursionar en nuevos nichos de mercado como para mantener los ya existentes.

Los factores que influyeron en la calificación fueron:

- **Fortalecimiento del índice de capitalización al cerrar en 44.7% al 3T13 (vs. 25.6% al 3T12) otorgándole de una mayor solidez en el manejo de sus operaciones.** Dicho incremento fue derivado de la oferta pública de acciones realizada por Crédito Real, aumentando con ellos el capital contable.
- **Indicadores de rentabilidad se mantiene en un rango adecuado para Crédito real al cerrar en 7.6% y 25.3% al 3T13 (vs. 6.5% y 35.4% al 3T12).** A pesar de la disminución mostrada en los indicadores de rentabilidad a consecuencia del aumento en el capital, estos se mantiene en un rango adecuado derivado de la solida operación con la que cuenta Crédito Real.
- **Se mantiene adecuada calidad en la cartera de crédito al cerrar en 1.7% y 2.7% el índice de morosidad e índice de morosidad ajustado al 3T13 (vs. 1.4% y 2.2% respectivamente al 3T12).** A pesar del ligero incremento mostrado en los índices de morosidad la Empresa mantiene una adecuada calidad en la cartera de crédito reflejando los buenos procesos de originación, seguimiento y cobranza con los que cuenta.
- **Disminución en el índice de cobertura posicionándolo en niveles aceptables, cerrando en 1.0x al 3T13 (vs. 1.3x al 3T12) posicionándolo en niveles aceptables.** A pesar de la disminución mostrada en el índice de cobertura

de la Empresa, esta se mantiene en niveles aceptables. Sin embargo, se acota la capacidad con la que contaba Crédito Real para castigar su cartera vencida.

- **Disminución de la razón de apalancamiento dado la colocación de Capital.** Como consecuencia del aumento de capital a través de la oferta pública de acciones, la razón de apalancamiento mostro una disminución al cerrar en 2.3x al 3T13 (vs. 4.4x al 3T12) fortalecimiento la capacidad de la Empresa para hacer frente a sus pasivos total a través de su capital contable.
- **Flexibilidad en el manejo de su estructura de capital derivado de la adecuada diversificación de las herramientas de fondeo con las que cuenta.** Crédito real cuenta con una amplia diversificación de sus herramientas de fondeo con un monto total autorizado de P\$10,460.5m (vs. P\$9,408.4m al 3T12) representando un aumento del 11.2%. Asimismo, la Empresa cuenta con el 23.0% del monto total autorizado, lo que equivale a P\$2,402.0m de los recursos disponibles para la colocación y generación de nueva cartera.
- **Se mantiene concentración de la cartera de crédito de descuento vía nómina en el sector educación al representar el 58.9% de la cartera total al 3T13 (vs. 54.5% al 3T12).** Crédito Real muestra una exposición a cambios al sector educación a causa del entorno político que podría ocasionar cambios en la operación de cobro de la Empresa.

Eventos Relevantes

Oferta Pública de Acciones

El 17 de octubre del 2012, Crédito Real realizó su oferta pública mixta global de acciones al colocar 101,029,081 acciones por un monto total de P\$2,556.0m, las cuales representan el 27.1% del capital inscrito de la Empresa y que se encuentra dentro de la Bolsa Mexicana de Valores. El precio de colocación de la acción fue de P\$22.0 por acción, donde la colocación primaria representó el 76.3% y la secundaria el porcentaje restante. De esta manera, la Empresa obtuvo recursos netos por P\$1,492.6m considerando las opciones de sobreasignación. Cabe mencionar que de la oferta realizada, los inversionistas institucionales representaron el 53.6%. Asimismo, los principales ocho inversionistas acumularon el 42.2% de la colocación final. Lo anterior fortalece de manera importante las operaciones de la Empresa al incrementar el nivel de capitalización, pasando de 26.7% al 1T12 a 50.3% al 1T13. Sin embargo, consideramos que conforme la cartera de crédito continúe incrementando dado el crecimiento esperado, los niveles de capitalización deberán de comenzar a disminuir, aunque aún con ello se mantendrían en niveles de fortaleza de la industria.

Aumento de la Participación Accionaria de Crédito Maestro

Crédito Real llegó a un acuerdo para adquirir el 49.0% de la participación accionaria de Crédito Maestro (Grupo Empresarial Maestro, S.A., de C.V., "GEMA"), para lo cual dicha transacción se concluyó en febrero del 2013. De acuerdo a su estrategia de crecimiento, Crédito Real aumentó su participación en el mercado de los créditos con formato de descuento vía nómina. Crédito Maestro, empresa con más de 6 de años de experiencia cuenta con alrededor de 62 acuerdos comerciales con agencias gubernamentales, principalmente con agencias del sector educación (SEP). Asimismo, Crédito Maestro, cuenta con 63 sucursales distribuidas por el territorio nacional, además de un equipo de trabajo de aproximadamente 1,000 trabajadores y promotores de ventas. La adquisición de Crédito Maestro inició el 4 de octubre del 2012, donde Crédito Real adquirió el 40.8% por un monto de P\$520.0m, posteriormente el 4 de noviembre del mismo año aumentó su participación accionaria hasta el 45.5% pagando un monto de P\$60.0m y finalmente en febrero del 2013, Crédito Real obtiene el 49.0% de la participación con una inversión adicional aproximada de P\$43.0m. Consideramos que la adquisición le provee una fortaleza importante al consolidar su posición dentro de la industria del descuento vía nómina, al convertirse en la institución financiera no bancaria con la mayor presencia dentro del sector. Esto le otorga importantes beneficios en términos de competencia y de influencia en la industria.

Alianza Estratégica y Compra de Cartera

El 31 de octubre de 2013, Crédito Real anunció que realizó una alianza estratégica con Fondo H, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Fondo H), como parte de dicha alianza se realizó una compra de cartera por un monto de P\$657.0m, equivalente al 7.0% de la cartera total de crédito real al 3T13. Dicha cartera se compone principalmente de créditos otorgados a Pequeñas y Medianas Empresas (PyMEs) con un rango de ingresos promedio de P\$100.0m anuales. La compra de cartera realizada por Crédito Real va acorde con la estrategia de negocio, permitiéndole contar con una mayor presencia en el mercado del financiamiento a las Pequeñas y Medianas Empresas del país. Asimismo, dicha alianza comercial le permite utilizar su plataforma de negocio y la experiencia de Fondo H en la colocación y generación de cartera de crédito dirigido al sector de PyMEs, ayudándole a incrementar su cartera de crédito y llevando a una mayor diversificación de la misma. Para el fondeo de la operación, Crédito Real utilizó tanto de recursos propios como de recursos provenientes de sus líneas bancarias.

HR Ratings considera que en términos de métricas, dicha operación reflejará un importante crecimiento de la cartera de crédito para el cierre del 2013, así como una mayor presencia en el mercado para la colocación de nueva cartera de crédito dirigida a este sector. Cabe mencionar, que a pesar del fuerte aumento en la cartera de crédito, HR Ratings no esperaría un deterioro importante en la calidad de la misma, la cual con base en cálculos de HR Ratings cerraría con un índice de morosidad (Cartera de Crédito Vencida / Cartera de Crédito Total) de 1.7% después de la operación (vs. 1.7% al 3T13). Por otra parte, se esperaría que el índice de capitalización (Capital Contable / Activos Sujetos a Riesgo Totales) disminuya debido a una mayor cantidad de activos sujetos a riesgo fondeados a través de préstamos bancarios, lo que llevaría a que de acuerdo a cálculos de HR Ratings el índice de capitalización cerrara en 43.5% después de la operación (vs. 44.7% al 3T13). A pesar de la ligera disminución que se mostraría en el índice de capitalización, este se mantendría en niveles adecuados para la operación de Crédito Real. Con respecto a la razón de apalancamiento, se esperaría que dicho indicador se mantenga en niveles similares al cerrar en 2.3x posterior a la operación (vs. 2.3x al 3T13). Esto a consecuencia del bajo impacto que mantendría el mayor apalancamiento una vez consideradas las utilidades generadas por parte de la Empresa. En cuanto a la razón de cartera de crédito a deuda neta, HR Ratings esperaría que dicha métrica no mostrara un movimiento, cerrando en 1.0x (vs. 1.0x al 3T13).

Evolución de la Cartera de Crédito**Crecimiento de la Cartera**

La cartera total de la Empresa al 3T13 alcanzó a posicionarse en P\$9,191.2m (vs. P\$6,446.2m al 3T12), lo cual significó un aumento del 42.6% respecto al año pasado. El incremento de la cartera se debió a las adquisiciones realizadas durante el periodo, así como de la fuerte colocación. Históricamente la calidad de la cartera total se ha mantenido en niveles sanos derivados de los adecuados procesos de originación, seguimiento y cobranza que Crédito Real mantiene. De esta forma, al cierre del 3T13 se tiene un índice de morosidad (Cartera Vencida / Cartera Total) de 1.7% (vs. 1.4% al 3T12). La Empresa muestra una posición adecuada en el manejo de su cartera, con una cartera vencida y un índice de morosidad acorde con el tipo de crédito manejado.

Distribución de la Cartera Total por Tipo de Producto

Al cierre del 3T13 la composición de la cartera total por producto se conforma por el 85.3% de créditos vía nómina, 11.6% de créditos tradicionales, 1.9% de créditos grupales y el 1.2% restante representa a nuevos negocios en los cuales se encuentra emprendido la Empresa (vs. 83.0%, 14.0% y 3.0% respectivamente al 3T12). Derivado a que su negocio principal es la cartera de descuento vía nómina, Crédito Real mantiene una mayor concentración en este producto dentro de la cartera total. HR Ratings considera que esta concentración muestra un riesgo derivado del formato de operación mostrado en el sector.

Distribución de la Cartera de Crédito Vía Nómina por Estado

La cartera total de crédito vía nómina se posicionó con un saldo de P\$9,191.2m al 3T13 (vs. P\$6,446.2m al 3T12). Al 3T13 la Empresa cuenta con una adecuada distribución de la cartera vía nómina por Estado. Dentro de las diez principales entidades federativas se encuentra Oaxaca con 11.0% (vs. 9.2% al 3T12), Guerrero con 10.3% (vs. 10.3% al 3T12), Estado de México con 10.2% (vs. 7.2% al 3T12), Distrito Federal con 9.0% (vs. 10.3% al 3T12), Chiapas con 4.3% (vs. 4.5% al 3T12), Veracruz con 3.7% (vs. 2.7% al 3T12), Michoacán con 3.6% (vs. 4.6% al 3T12), Puebla con 3.4% (vs. 6.1% al 3T12), Jalisco con 3.4% (vs. 3.6% al 3T12) y Guanajuato con 3.3% (vs. 3.4% al 3T12). En su conjunto las diez entidades federativas representan el 32.2% de la cartera total y 1.3x del capital contable al 3T13 (vs. 64.9% y 1.7x respectivamente al 3T12).

Composición de la Cartera de Crédito Vía Nómina

La composición de la cartera de crédito vía nómina al 3T13 se compone de los siguientes sectores: Educación con el 78.1% (vs. 69.8% al 3T12), Gobierno con el 12.8% (vs. 14.2% al 3T12), IMSS con el 5.4% (vs. 6.7% al 3T12), Salud con el 7.2% (vs. 5.2% al 3T12), Organismos Descentralizados con 3.2% (vs. 0.0% al 3T12), Municipios con el 0.8% (vs. 1.3% al 3T12) y otros con 0.6% (vs. 2.6% al 3T12). HR Ratings considera que la Empresa muestra un incremento en el riesgo de exposición político de la cartera de crédito vía nómina debido al incremento en la incertidumbre en el sector de la educación.

Distribución de los Ingresos por Producto

En cuanto a los ingresos por intereses, estos aumentaron de P\$530.4m al 3T12 a P\$697.8m al 3T13, representando un crecimiento anual del 31.6% (vs. 3.7% del 3T11 al 3T12). La composición de los ingresos por intereses se distribuye por tipo de cartera. De esta manera, al 3T13 los ingresos por interés provenientes de la cartera vía nómina representaron el 85.0%, los créditos grupales el 4.0%, los créditos tradicionales el 10.0% y el 1.0% proveniente de las nuevas líneas de negocio de la Empresa (vs. 77.0%, 13.0% y 10.0% al 3T12). El crecimiento mostrado en los ingresos por intereses de la cartera de descuento vía nómina se debe principalmente a las adquisiciones que Crédito Real ha realizado en empresas enfocadas a otorgar este tipo de créditos.

Buckets de Morosidad

Al analizar los buckets de morosidad de la Empresa, se puede observar que alrededor del 73.3% de la cartera total se encuentra con cero días de retraso. Sin embargo, derivado del modelo de negocio, donde su core business es la cartera de crédito de descuento vía nómina, este activo presenta por naturalidad una cobranza retrasada. Esto lleva a que en los buckets de uno a treinta días se coloque el 11.9% de la cartera total, de treinta y uno a sesenta días el 7.7%, de sesenta y uno a noventa días el 5.5% y de más de noventa días el 1.7% (vs. 75.0%, 12.6%, 7.1%, 3.9% y 1.4% respectivamente al 3T12). Es importante mencionar que considerando el penúltimo buckets de morosidad, el cual concentra el 5.5% de la cartera total, la calidad en la cartera de crédito de la Empresa podría verse fuertemente afectada en el corto plazo si esta cayera en el rango de más de noventa días.

Herramientas de Fondeo

Al cierre del 3T13, Crédito Real cuenta con una adecuada diversidad dentro de sus herramientas de fondeo. La Empresa cuenta con líneas de crédito a través de una amplia gama de instituciones financieras por un monto de P\$3,873.0m, así como un Programa Dual con monto autorizado de P\$4,000.0m y dos emisiones en el extranjero con un monto en conjunto de P\$2,587.5m. En su conjunto la Empresa tiene un total de fondeo de P\$10,460.5m (vs. P\$9,408.4m al 3T12) de los cuales aún le quedan disponibles el 23.0%, equivalente a P\$2,402.0m del monto total autorizado de las herramientas de fondeo, para la generación de nueva cartera. Con relación al 3T13, la Empresa tuvo un aumento del 11.2% con respecto al 3T12, aumento derivado de la contratación de nuevas líneas de fondeo bancarias, así como de las

emisiones realizadas durante el periodo. La composición de las herramientas de fondeo de Crédito Real y sus montos disponibles y autorizados se detallan a continuación;

Herramientas de Fondeo		Monto*	Utilizado	% Disponible
Programa Dual	L P	2,500.0	1,322.2	47.1%
	C P	1,500.0	1,445.0	3.7%
Senior Notes		2,587.5	2,587.5	0.0%
Bancos		3,873.0	2,704.0	30.2%
TOTAL		10,460.5	8,058.7	23.0%
vs. 3T12		9,408.4	7,350.4	21.9%

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa al 3T13

* Cifras en millones de pesos.

Asimismo, en el programa dual la Empresa cuenta con nueve emisiones vigentes, tres de largo plazo con un saldo insoluto de P\$1,322.2m al 3T13 y seis emisiones de corto plazo con un saldo insoluto de P\$1,455.0m al mismo periodo.

Programa Dual	Clave de Pizarra	Monto*	Saldo Insoluto**	Tasa	Días al Vencimiento**	Vencimiento
LP	CREAL - 13	500.0	500.0	THIE a 28 + 1.7%	386	27 de noviembre de 2014
	CREAL - 12	500.0	500.0	THIE a 28 + 2.8%	702	9 de octubre de 2015
	CREAL - 11	400.0	322.2	THIE a 28 + 1.4%	289	22 de agosto 2014
C.P	CREAL 00213	380.0	380.0	THIE a 28 + 1.4%	85	30 de enero de 2014
	CREAL 01013	250.0	250.0	THIE a 28 + 1.4%	232	26 de junio de 2014
	CREAL 00713	245.0	245.0	THIE a 28 + 1.4%	155	10 de abril de 2014
	CREAL 00813	235.0	235.0	THIE a 28 + 1.4%	190	15 de mayo de 2014
	CREAL 00113	200.0	200.0	THIE a 28 + 1.4%	16	22 de noviembre 2013
	CREAL 00613	135.0	135.0	THIE a 28 + 1.4%	134	20 de marzo de 2014
TOTAL		2,845.0	2,767.2			

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa al 3T13

*Cifras en millones de pesos.

**Cálculo elaborado el 7 de noviembre de 2013.

Brechas de Liquidez

Por la parte de brechas de liquidez, Crédito Real mantiene una adecuada administración del vencimiento de activos y pasivos. La brecha pondera de activos y pasivos se mantiene en niveles de 38.1% al 3T13 (vs. 72.2% al 3T12). Asimismo, la brecha ponderada a capital se sitúa en 15.1% al mismo periodo (vs. 62.9% al 3T12). Consideramos que esta brecha representa una fortaleza para la Empresa.

Análisis de Riesgos Cuantitativos

El análisis de riesgos cuantitativos realizado por HR Ratings 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 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, S.A.B. de S.A. de C.V., y su capacidad de hacer frente a las obligaciones en tiempo y forma. Los supuestos y resultados obtenidos en el escenario base y de estrés se muestran a continuación:

Supuestos y Resultados: Crédito Real	Anual			Escenario Base			Escenario Estrés		
	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	2013P*	2014P	2015P
Cartera de Crédito Vigente	3,609.8	5,403.1	6,625.6	8,836.3	11,544.7	14,440.9	8,522.9	10,685.0	12,882.8
Índice de Morosidad	3.4%	2.0%	1.6%	1.7%	1.8%	1.7%	4.2%	3.5%	2.2%
Índice de Morosidad Ajustada	3.7%	2.9%	2.5%	2.7%	2.8%	2.9%	6.7%	6.0%	5.8%
Índice de Cobertura	1.0	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.2
MIN Ajustado	15.0%	18.1%	17.2%	17.0%	15.3%	14.9%	4.8%	6.4%	6.2%
Índice de Eficiencia	41.5%	37.1%	34.6%	31.5%	29.9%	29.5%	44.6%	38.6%	48.4%
Índice de Eficiencia Operativa	7.8%	8.5%	7.1%	6.7%	5.8%	5.3%	6.9%	6.1%	6.1%
ROA Promedio	4.6%	6.1%	6.6%	6.2%	5.9%	5.5%	-1.7%	0.0%	0.7%
ROE Promedio	23.1%	34.5%	29.9%	19.5%	19.4%	18.5%	-5.6%	0.0%	3.7%
Índice de Capitalización	25.1%	23.7%	50.1%	46.9%	44.1%	42.7%	38.0%	30.6%	26.3%
Razón de Apalancamiento	4.0	4.7	3.5	2.1	2.3	2.3	2.4	3.5	4.0
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.1	0.9	0.9	1.0	1.1	1.1	1.0	0.9	0.9
Tasa Activa	28.8%	32.3%	32.8%	34.3%	32.7%	30.6%	29.9%	30.1%	25.8%
Tasa Pasiva	11.5%	10.0%	9.7%	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%	9.6%
Spread de Tasas	17.3%	22.3%	23.1%	24.7%	23.1%	21.0%	20.3%	20.5%	16.2%
Flujo Libre de Efectivo**	(323.9)	(14.6)	725.7	423.7	407.7	478.0	(192.4)	(263.8)	(257.5)

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited independiente por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 3T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

** FLE = Flujo Generado por Resultados - Estimación Preventiva - Depreciación y Amortización + Operaciones con Instrumentos Derivados + Otras Cuentas por Cobrar - Anticipo a Distribuidores - Cuentas por Pagar

El escenario de estrés proyectado por HR Ratings contempla como principales supuestos una menor colocación de cartera de crédito derivado de una mayor competencia dentro del sector. Derivado a lo anterior, se esperaría que el spread de tasas de Crédito Real muestre una reducción a causa de que se esperaría que el costo de fondeo incrementara derivado de la adversidad, así como una menor tasa activa de colocación para poder seguir colocando cartera. Por otra parte, las condiciones adversas planteadas dentro del escenario, tomarían en cuenta el deterioro en la calidad de la cartera llevando a que el índice de morosidad se incrementara.

Al analizar la cartera de crédito, Crédito Real ha mostrado un crecimiento inorgánico dentro de la cartera de crédito derivado de las adquisiciones que ha realizado. La cartera de crédito vigente mostró un incremento anual de 42.6% del 3T12 al 3T13 (vs. 21.6% del 3T11 al 3T12). Bajo un escenario de estrés, HR Ratings esperaría que esta continuara creciendo aunque a un menor ritmo que el crecimiento que actualmente ha presentado la Empresa. En relación a la cartera vencida, el índice de morosidad (Cartera de Crédito Vencida / Cartera de Crédito Total) al 3T13 cerró en 1.7%, un nivel saludable considerando el tamaño de la cartera con que la Empresa opera (vs. 1.4% al 3T12). Bajo un escenario de estrés, HR Ratings esperaría que el índice de morosidad aumentara de manera importante, afectando la calidad de la cartera de la Empresa, así como la generación de resultados.

En cuanto al índice de cobertura (Estimaciones Preventivas / Cartera Vencida), el indicador cerró en niveles adecuados de 1.1x al 3T13 (vs. 1.3x al 3T12) mostrando una ligera disminución a causa de una menor generación de estimaciones preventivas para riesgos crediticios, manteniéndose en niveles similares históricamente. Esto muestra la sana política que mantiene la Empresa de generación de estimaciones para poder hacer frente a la cartera vencida, mostrándose como una fortaleza de la Empresa. Tomando en consideración una tasa de castigos promedio trimestral de 65.8% que históricamente ha mostrado Crédito Real. Bajo un escenario de estrés, HR Ratings esperaría que esta sea capaz de mantener su política de generación de estimaciones para poder mantener la razón de cobertura en niveles adecuados, lo que provocaría un aumento de las estimaciones preventivas ante un deterioro de la calidad de cartera, afectando significativamente los resultados generados por la Empresa.

Por otra parte, el MIN Ajustado (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Promedio 12m) refleja un ligero aumento al 3T13, en donde cerró en 17.0% (vs. 17.0% al 3T12). Dicho indicador se mantuvo en niveles similares derivado de la estabilidad en el spread de tasas de Crédito Real así como una menor generación de estimaciones preventivas para riesgos crediticios beneficiando el margen ajustado por riesgos financieros. Bajo un escenario económicamente adverso, HR Ratings esperaría que la métrica muestre un fuerte deterioro en línea con el incremento en la generación de estimaciones preventivas para riesgos crediticios ocasionado por la afectación en la calidad de la cartera. Esto indicaría una situación de adversidad para la Empresa.

En relación a la eficiencia de la Empresa, la cual es medida a través de los índices de eficiencia (Gastos de Administración 12m / (Ingresos Totales de la Operación 12m + Estimaciones Preventivas 12m)) y eficiencia operativa (Gastos de Administración 12m / Activos Productivos Promedio 12m), la Empresa ha mostrado un mayor control sobre

los gastos de administración. Con respecto al índice de eficiencia al 3T13 cerró en 28.2% (vs. 35.1% al 3T12) y el índice de eficiencia operativa cerró en 5.9% al 3T13 (vs. 7.1% al 3T12). Las disminuciones en estos indicadores se muestran como fortaleza para la Empresa al mejorar el control sobre los gastos de administración haciendo que estos se incrementen a una tasa menor que el ritmo de crecimiento de los activos totales que administran impactando positivamente en los resultados de la Empresa. Bajo un escenario de estrés, HR Ratings esperaría un deterioro de los indicadores debido al incremento en los gastos de administración que la Empresa incurriría para la cobranza y recuperación de la cartera, afectando la eficiencia y los resultados generados por Crédito Real.

Por la parte de la rentabilidad de la Empresa, el ROA Promedio (Resultado Neto 12m / Activos Totales Promedio 12m) y el ROE Promedio (Resultado Neto 12m / Capital Contable Promedio 12m), cerraron en niveles por encima del promedio de la industria donde opera la Empresa, siendo niveles sólidos. Al 3T13 el ROA Promedio cerró en 7.6% y el ROE Promedio en 25.3% respectivamente (vs. 6.5% y 35.4% al 3T12). Bajo un escenario de estrés, HR Ratings esperaría un deterioro de los indicadores debido a la disminución del MIN Ajustado y a un incremento en los gastos de administración impactando de manera negativa en los indicadores disminuyendo la rentabilidad de la Empresa.

Con respecto al índice de capitalización (Capital Contable / Activos Sujetos a Riesgo Totales), este cerró el 3T13 en 44.7% (vs. 25.6% al 3T12). El aumento mostrado en el indicador se debe a la capitalización realizada por la Empresa a través de su oferta pública global accionaria realizada el pasado 17 de octubre del 2011. El aumento en este indicador se muestra como una fortaleza, brindándole una buena solvencia a la Empresa y suficiente capacidad para poder seguir cumpliendo los planes de crecimiento. Bajo un escenario económicamente adverso, HR Ratings esperaría que el índice de capitalización mostrara un deterioro debido a la disminución del capital ganado de la Empresa derivado de la disminución en los resultados generados por la Empresa. A pesar del deterioro mostrado dentro del índice de capitalización, este se seguiría manteniendo en niveles de fortaleza para la Empresa y se mantendrían por encima del promedio de la industria donde opera. Al 3T13 la razón de apalancamiento (Pasivo Total Promedio 12m / Capital Contable Promedio 12m) se sitúa en niveles saludables de 2.3x (vs. 4.4x al 3T12). La mejoría mostrada se debe al fortalecimiento mostrado dentro del Capital Contable de la Empresa, llevando a que dicha métrica cierre en niveles sanos y por debajo al promedio de la industria donde opera. Bajo un escenario de estrés, HR Ratings esperaría la reducción del capital ganado llevaría a que la razón de apalancamiento se ajuste ligeramente, debido a la necesidad de la Empresa de incrementar el fondeo de su operación a través de pasivos con costo. El incremento de esta razón bajo un escenario adverso no representaría una debilidad para la Empresa debido a que esta razón se seguiría colocando en niveles adecuados.

En cuanto a la razón de cartera vigente a deuda neta, (Cartera Vigente / Deuda Neta), dicho indicador se mantuvo en niveles ajustados al cierre del 3T12 y 3T13 cerrando en 0.9x y 1.0x respectivamente. Esta razón indica la ajustada capacidad que tiene la Empresa para hacer frente a sus pasivos a través de la cartera de crédito vigente que administra. Cabe mencionar que esta razón se ha venido ajustando debido al incremento mostrado en la deuda por las dos adquisiciones minoritarias, por lo que estas no reflejarían un incremento en la cartera vigente al no consolidarlas. Bajo un escenario de estrés, HR Ratings esperaría un deterioro del indicador debido a un menor crecimiento de la cartera vigente, así como una mayor necesidad de pasivos con costo para poder fondear las operaciones de la Empresa. De esta forma, la razón de cartera vigente a deuda neta se mantendría en niveles presionados ante situaciones adversas, mostrando un riesgo para Crédito Real.

De acuerdo al análisis realizado por HR Ratings, se asignó la calificación crediticia de largo plazo de "HR A" con perspectiva Positiva para la emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra CREAL 13-2 de Crédito Real.

En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores, y según nos fue informado, la emisión de CREAL 13-2 obtuvo la calificación de "mxA" por parte de Standard & Poor's, la cual fue otorgada con fecha del 6 de noviembre de 2013.

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,



Pedro Latapí
Director de Instituciones Financieras / ABS
HR Ratings

ANEXOS

Balance: Crédito Real (millones de pesos)		Anual					Acumulado	
Escenario Base	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
ACTIVO	5,177.2	8,352.7	10,965.3	13,896.2	17,379.6	21,152.8	10,046.1	13,330.4
Disponibilidades y Valores	501.5	839.4	673.5	491.8	464.5	464.4	1,203.2	612.0
Disponibilidades	30.8	64.3	85.2	79.5	73.2	77.9	83.2	81.8
Inversiones en Valores	445.0	253.6	346.8	263.9	224.1	198.4	819.7	209.4
Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados	25.7	521.4	241.5	148.4	167.1	188.0	300.4	320.8
Total Cartera de Crédito Neto	3,610.1	5,381.6	6,591.2	8,798.1	11,489.6	14,368.9	6,330.1	9,017.2
Cartera de Crédito Total	3,735.8	5,512.2	6,732.5	8,988.6	11,752.3	14,697.0	6,446.2	9,191.2
Cartera de Crédito Vigente	3,609.8	5,403.1	6,625.6	8,836.3	11,544.7	14,440.9	6,356.8	9,039.0
Créditos por Nómina	2,743.5	4,430.5	5,631.8	7,748.0	10,384.8	13,234.3	5,280.8	7,717.2
Créditos Tradicionales	722.0	756.4	828.2	902.9	959.9	993.2	887.9	1,044.1
Créditos por Crediequipos	144.4	216.1	165.6	185.5	200.0	213.3	188.1	277.7
Cartera de Crédito Vencida	126.0	109.0	106.9	152.3	207.6	256.2	89.4	152.2
Créditos Vencidos Nómina	99.9	95.3	82.2	111.8	157.8	200.9	70.9	121.0
Créditos Vencidos Tradicionales	20.6	12.5	19.0	30.3	34.5	36.4	12.9	24.2
Créditos Vencidos Crediequipos	5.5	1.3	5.7	10.2	15.4	18.9	5.6	7.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(125.7)	(130.5)	(141.3)	(190.5)	(262.7)	(328.2)	(116.1)	(174.0)
Otros Activos	1,065.5	2,131.7	3,700.6	4,606.3	5,425.6	6,319.5	2,512.8	3,701.2
Otras Cuentas por Cobrar **	895.8	1,574.0	2,504.3	3,131.7	3,663.7	4,204.1	1,928.5	2,325.4
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	16.1	14.3	17.8	22.3	25.5	28.7	16.5	21.4
Inversiones Permanentes en Acciones	0.0	364.0	752.5	992.2	1,276.4	1,626.7	392.0	762.0
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados y Otros	153.7	179.4	425.9	460.0	460.0	460.0	175.9	592.4
PASIVO	4,151.7	6,892.3	7,368.9	9,580.6	12,140.0	14,848.9	8,141.0	9,065.2
Pasivo	4,122.4	6,811.4	7,153.0	9,173.8	11,508.4	13,958.4	7,980.1	8,699.3
Títulos de Crédito Emitidos	3,156.5	5,066.1	4,565.3	5,758.7	6,850.0	7,450.0	5,203.2	5,682.5
Préstamos Bancarios y de Otros Organismos	867.5	1,569.9	2,282.0	3,062.9	4,278.9	6,099.2	2,465.5	2,709.6
Acreed. Diver., Otras Cuentas por Pagar y Partes Rel. ****	90.2	171.2	287.8	332.1	359.5	389.1	283.0	294.4
Impuestos por Pagar	8.2	4.2	17.8	20.1	20.1	20.1	28.4	12.8
Otros Pasivos ***	29.3	80.9	215.8	406.8	631.6	890.5	160.8	365.9
CAPITAL CONTABLE	1,025.2	1,460.4	3,596.4	4,315.6	5,239.6	6,304.0	1,905.2	4,265.2
Capital Contribuido	492.7	507.4	2,017.2	2,016.1	2,016.1	2,016.1	507.4	2,017.3
Capital Ganado	532.5	952.9	1,579.2	2,299.4	3,223.5	4,287.9	1,397.7	2,247.9
Resultados de Ejerc. Anteriores, Reservas y Otros	320.6	537.4	935.8	1,530.6	2,298.9	3,222.9	952.9	1,523.0
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios	0.0	0.0	29.3	0.6	0.6	0.6	7.7	14.8
Resultado Neto del Ejercicio	211.9	415.5	614.1	768.3	924.0	1,064.4	437.1	710.0
Deuda Neta con Costo	3,548	6,318	6,415	8,478	10,832	13,273	6,766	8,101

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

** Otras Cuentas por Cobrar: Otras Cuentas por Cobrar a Distribuidores + IVA por Recuperar + Otros Deudores + ISR por Recuperar.

*** Otros Pasivos: Impuestos y PTU Diferidos.

**** Acreed. Diver., Otras Cuentas por Pagar y Partes Rel.: Provisiones para Obligaciones Diversas + Pasivos por Obligaciones Laborales al Retiro + ISR por Pagar + Otras Cuentas por Pagar a Distribuidores + IVA por Pagar + Otros.

Edo. De Resultados: Crédito Real (millones de pesos)				Anual			Acumulado	
Escenario Base	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
Ingresos por Intereses	1,211.4	1,912.3	2,090.4	2,602.3	3,262.3	3,862.1	1,530.9	1,941.0
Gastos por Intereses y Otros Financieros	384.1	612.8	654.8	799.4	1,075.2	1,317.5	479.2	526.2
Margen Financiero	827.3	1,299.5	1,435.6	1,802.8	2,187.0	2,544.6	1,051.7	1,414.8
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	226.8	309.0	272.8	394.0	523.9	656.9	183.6	298.5
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	600.5	990.5	1,162.8	1,408.8	1,663.1	1,887.7	868.1	1,116.3
Otros Ingresos / Egresos de la Operación*	19.9	18.1	20.6	22.2	24.1	26.1	15.4	8.3
Comisiones y Tarifas Pagadas	91.4	61.3	69.5	76.8	88.3	97.2	52.9	51.5
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	529.1	947.3	1,113.9	1,354.3	1,598.9	1,816.7	830.6	1,073.1
Gastos de Administración	313.5	465.6	480.5	551.1	634.4	728.6	351.5	363.2
Utilidad de Operación	215.5	481.7	633.4	803.2	964.5	1,088.1	479.1	709.9
Part. En el Res. De Sub. y Asociadas	0.0	36.3	125.1	213.7	284.2	350.3	59.9	154.2
Resultado antes de ISR y PTU	215.5	518.0	758.5	1,016.9	1,248.7	1,438.4	539.0	864.0
ISR y PTU Causado	2.0	3.2	6.8	115.2	99.9	115.1	19.3	0.2
ISR y PTU Diferidos	1.6	99.3	137.6	133.4	224.8	258.9	82.5	153.8
Resultado Neto	211.9	415.5	614.1	768.3	924.0	1,064.4	437.1	710.0

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

*Otros Ingresos / Egresos de la Operación: Otros Ingresos por Servicios de Administración + Venta de Adjudicados + Otros Gastos.

Métricas Financieras	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
Índice de Morosidad	3.4%	2.0%	1.6%	1.7%	1.8%	1.7%	1.4%	1.7%
Índice de Morosidad Ajustado	3.7%	2.9%	2.5%	2.7%	2.8%	2.9%	2.2%	2.7%
Índice de Cobertura	1.0	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.1
MIN Ajustado	15.0%	18.1%	17.2%	17.0%	15.3%	14.9%	17.0%	17.0%
Índice de Eficiencia	41.5%	37.1%	34.6%	31.5%	29.9%	29.5%	35.1%	28.2%
Índice de Eficiencia Operativa	7.8%	8.5%	7.1%	6.7%	5.8%	5.3%	7.1%	5.9%
ROA Promedio	4.6%	6.1%	6.6%	6.2%	5.9%	5.5%	6.5%	7.6%
ROE Promedio	23.1%	34.5%	29.9%	19.5%	19.4%	18.5%	35.4%	25.3%
Índice de Capitalización	25.1%	23.7%	50.1%	46.9%	44.1%	42.7%	25.6%	44.7%
Razón de Apalancamiento	4.0	4.7	3.5	2.1	2.3	2.3	4.4	2.3
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.1	0.9	0.9	1.0	1.1	1.1	0.9	1.0
Tasa Activa	28.8%	32.3%	32.8%	34.3%	32.7%	30.6%	34.9%	34.4%
Tasa Pasiva	11.5%	10.0%	9.7%	9.6%	9.6%	9.6%	9.4%	9.1%
Spread de Tasas	17.3%	22.3%	23.1%	24.7%	23.1%	21.0%	25.5%	25.3%
Flujo Libre de Efectivo	(323.9)	(14.6)	725.7	423.7	407.7	478.0	703.1	693.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

Flujo de Efectivo: Crédito Real (millones de pesos)		Anual					Acumulado	
Escenario Base	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
Resultado Neto	211.9	415.5	614.1	768.3	924.0	1,064.4	437.1	710.0
Depreciación y Amortización	11.5	6.4	4.1	5.9	5.2	5.1	1.4	1.4
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	226.8	309.0	272.8	394.0	523.9	656.9	191.2	298.5
Provisiones	74.6	33.8	88.7	69.6	0.0	0.0	2.9	77.1
Impuestos Sobre la Renta Diferidos	1.6	99.3	137.6	189.3	224.8	258.9	101.9	154.0
Otros Cargos	2.8	19.7	0.0	0.0	0.0	0.0	32.0	144.8
Partidas Aplicadas Virtuales o de Actividades de Inversión	314.5	448.5	503.1	658.8	753.9	920.8	297.5	531.1
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas	0.0	(36.3)	(125.1)	(213.7)	(284.2)	(350.3)	(59.9)	(154.2)
Partidas Relacionadas a Activ. de Financiamiento	0.0	(36.3)	(125.1)	(213.7)	(284.2)	(350.3)	(59.9)	(154.2)
Efectivo Generado por Resultados	526.4	827.7	992.2	1,024.1	1,169.0	1,376.0	674.7	1,086.9
Aumento (Disminución) de Cartera de Crédito	(515.3)	(2,080.8)	(1,482.4)	(2,600.9)	(3,215.4)	(3,536.2)	(1,132.1)	(2,724.5)
Aumento (Disminución) en Cuentas por Cobrar	(796.0)	(712.0)	(1,019.0)	(426.4)	(531.9)	(540.5)	0.0	0.0
Aumento (Disminución) en Otras Cuentas por Pagar	49.1	29.3	127.6	19.2	27.4	29.6	0.0	0.0
Aumento (Disminución) en Operaciones con Instrumentos Derivados	(25.7)	(495.7)	309.2	64.4	(18.6)	(21.0)	221.1	(93.8)
Aumento (Disminución) en Inversiones Valores	(191.7)	191.4	(93.2)	82.9	39.8	25.7	(566.1)	137.4
Aumento (Disminución) en Otros Valores y Activos Diferidos	(83.3)	(25.8)	(246.5)	(275.6)	0.0	0.0	(239.9)	(67.0)
Flujo Generado por la Operación	(1,562.9)	(3,093.5)	(2,404.2)	(3,136.5)	(3,698.9)	(4,042.3)	(1,716.9)	(2,747.9)
Flujo Neto Generado por Actividades de Operación	(1,036.5)	(2,265.8)	(1,412.1)	(1,923.1)	(2,305.1)	(2,407.3)	(1,042.3)	(1,661.0)
Inversión en Acciones Permanentes	0.0	(327.7)	(263.4)	(20.4)	0.0	0.0	0.0	(26.9)
Adquisición de Activo Fijo	(7.7)	(4.7)	(7.6)	(36.5)	(8.4)	(8.3)	(3.6)	(5.0)
Flujo Generado por Actividades de Inversión	(7.7)	(332.4)	(271.0)	(56.9)	(8.4)	(8.3)	(3.6)	(31.9)
Efectivo Excedente antes de Actividades de Financiamiento	(1,044.2)	(2,598.2)	(1,683.1)	(1,980.1)	(2,313.5)	(2,415.6)	(1,045.9)	(1,692.9)
Amortización de Préstamos Bancarios y Pasivos Bursátiles	1,059.2	2,612.0	211.3	1,974.3	2,307.3	2,420.3	1,032.8	1,544.7
Emisión de Acciones, Neto	0.0	0.0	1,492.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Flujo Generado por Actividades de Financiamiento	1,059.2	2,612.0	1,703.9	1,974.3	2,307.3	2,420.3	1,032.8	1,544.7
Cambio en Efectivo	15.0	13.9	20.9	(5.8)	(6.2)	4.7	(13.1)	(148.2)
Disponibilidades al Principio del Periodo	12.9	30.8	64.3	85.2	79.4	73.2	64.3	85.2
Disponibilidades al Final del Periodo	30.8	64.3	85.2	79.4	73.2	77.9	83.1	81.8
Flujo Libre de Efectivo	(323.9)	(14.6)	725.7	423.7	407.7	478.0	703.1	693.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

** FLE = Flujo Generado por Resultados - Estimación Preventiva - Depreciación y Amortización + Operaciones con Instrumentos Derivados + Otras Cuentas por Cobrar -

Anticipo a Distribuidores + Cuentas por Pagar.

Flujo Libre de Efectivo (FLE)	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
Efectivo Generado por Resultados	526.4	827.7	992.2	1,024.1	1,169.0	1,376.0	674.7	1,086.9
-Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	226.8	309.0	272.8	394.0	523.9	656.9	191.2	298.5
-Depreciación y Amortización	11.5	6.4	4.1	5.9	5.2	5.1	1.4	1.4
+Operaciones con Instrumentos Derivados	(25.7)	(495.7)	309.2	64.4	(18.6)	(21.0)	221.1	(93.8)
+Otras Cuentas por Cobrar	(635.4)	(60.4)	(426.5)	(284.1)	(240.9)	(244.7)	0.0	0.0
+Otras Cuentas por Pagar	49.1	29.3	127.6	19.2	27.4	29.6	0.0	0.0
Flujo Libre de Efectivo	(323.9)	(14.6)	725.7	423.7	407.7	478.0	703.1	693.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

** FLE = Flujo Generado por Resultados - Estimación Preventiva - Depreciación y Amortización + Operaciones con Instrumentos Derivados + Otras Cuentas por Cobrar -

Anticipo a Distribuidores + Cuentas por Pagar.

*** Debido al formato de la información presentada trimestralmente no se incluye Otras Cuentas Cobrar y Otras Cuentas por Pagar en el análisis trimestral de FLE por falta de detalle en dichas cuentas.

Balance: Crédito Real (millones de pesos)		Anual					Acumulado	
Escenario Estrés	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
ACTIVO	5,177.2	8,352.7	10,965.3	13,050.9	15,737.2	18,657.9	10,046.1	13,330.4
Disponibilidades y Valores	501.5	839.4	673.5	491.2	439.0	442.3	1,203.2	612.0
Disponibilidades	30.8	64.3	85.2	78.9	47.7	55.8	83.2	81.8
Inversiones en Valores	445.0	253.6	346.8	263.9	224.1	198.4	819.7	209.4
Operaciones con Instrumentos Financieros Derivados	25.7	521.4	241.5	148.4	167.1	188.0	300.4	320.8
Total Cartera de Crédito Neto	3,610.1	5,381.6	6,591.2	8,398.2	10,569.5	12,812.0	6,330.1	9,017.2
Cartera de Crédito Total	3,735.8	5,512.2	6,732.5	8,897.2	11,076.1	13,168.6	6,446.2	9,191.2
Cartera de Crédito Vigente	3,609.8	5,403.1	6,625.6	8,522.9	10,685.0	12,882.8	6,356.8	9,039.0
Créditos por Nómina	2,743.5	4,430.5	5,631.8	7,449.6	9,577.7	11,748.6	5,280.8	7,717.2
Créditos Tradicionales	722.0	756.4	828.2	894.1	920.5	937.9	887.9	1,044.1
Créditos por Crediequipos	144.4	216.1	165.6	179.2	186.8	196.3	188.1	277.7
Cartera de Crédito Vencida	126.0	109.0	106.9	374.3	391.2	285.8	89.4	152.2
Créditos Vencidos Nómina	99.9	95.3	82.2	319.5	313.6	211.4	70.9	121.0
Créditos Vencidos Tradicionales	20.6	12.5	19.0	39.1	53.4	47.5	12.9	24.2
Créditos Vencidos Crediequipos	5.5	1.3	5.7	15.7	24.2	26.9	5.6	7.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(125.7)	(130.5)	(141.3)	(499.1)	(506.6)	(356.5)	(116.1)	(174.0)
Otros Activos	1,065.5	2,131.7	3,700.6	4,161.6	4,728.7	5,403.6	2,512.8	3,701.2
Otras Cuentas por Cobrar **	895.8	1,574.0	2,504.3	2,960.1	3,491.9	4,001.6	1,928.5	2,325.4
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	16.1	14.3	17.8	22.3	25.5	28.7	16.5	21.4
Inversiones Permanentes en Acciones	0.0	364.0	752.5	719.2	751.3	913.3	392.0	762.0
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados y Otros	153.7	179.4	425.9	460.0	460.0	460.0	175.9	592.4
PASIVO	4,151.7	6,892.3	7,368.9	9,702.1	12,388.0	15,182.1	8,141.0	9,065.2
Pasivo	4,122.4	6,811.4	7,153.0	9,702.1	12,388.0	15,182.1	7,980.1	8,699.3
Títulos de Crédito Emitidos	3,156.5	5,066.1	4,565.3	5,796.2	6,550.0	6,912.5	5,203.2	5,682.5
Préstamos Bancarios y de Otros Organismos	867.5	1,569.9	2,282.0	3,553.7	5,458.5	7,860.4	2,465.5	2,709.6
Acreed. Diver., Otras Cuentas por Pagar y Partes Rel. ****	90.2	171.2	287.8	332.1	359.5	389.1	283.0	294.4
Impuestos por Pagar	8.2	4.2	17.8	20.1	20.1	20.1	28.4	12.8
Otros Pasivos ***	29.3	80.9	215.8	0.0	0.0	0.0	160.8	365.9
CAPITAL CONTABLE	1,025.2	1,460.4	3,596.4	3,348.8	3,349.2	3,475.8	1,905.2	4,265.2
Capital Contribuido	492.7	507.4	2,017.2	2,016.1	2,016.1	2,016.1	507.4	2,017.3
Capital Ganado	532.5	952.9	1,579.2	1,332.7	1,333.1	1,459.7	1,397.7	2,247.9
Resultados de Ejerc. Anteriores, Reservas y Otros	320.6	537.4	935.8	1,530.6	1,332.1	1,332.5	952.9	1,523.0
Resultado por Tenencia de Activos no Monetarios	0.0	0.0	29.3	0.6	0.6	0.6	7.7	14.8
Resultado Neto del Ejercicio	211.9	415.5	614.1	(198.5)	0.4	126.6	437.1	710.0
Deuda Neta con Costo	3,548	6,318	6,415	9,007	11,737	14,519	6,766	8,101

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

** Otras Cuentas por Cobrar: Otras Cuentas por Cobrar a Distribuidores + IVA por Recuperar + Otros Deudores + ISR por Recuperar.

*** Otros Pasivos: Impuestos y PTU Diferidos.

**** Acreed. Diver., Otras Cuentas por Pagar y Partes Rel.: Provisiones para Obligaciones Diversas + Pasivos por Obligaciones Laborales al Retiro + ISR por Pagar + Otras Cuentas por Pagar a Distribuidores + IVA por Pagar + Otros.

Edo. De Resultados: Crédito Real (millones de pesos)							Acumulado	
Escenario Estrés	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
Ingresos por Intereses	1,211.4	1,912.3	2,090.4	2,310.8	2,935.9	2,900.9	1,530.9	1,941.0
Gastos por Intereses y Otros Financieros	384.1	612.8	654.8	983.8	1,185.2	1,284.9	479.2	526.2
Margen Financiero	827.3	1,299.5	1,435.6	1,327.1	1,750.8	1,616.0	1,051.7	1,414.8
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	226.8	309.0	272.8	934.9	1,067.3	788.4	183.6	298.5
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	600.5	990.5	1,162.8	392.2	683.4	827.6	868.1	1,116.3
Otros Ingresos / Egresos de la Operación*	19.9	18.1	20.6	22.2	24.1	26.1	15.4	8.3
Comisiones y Tarifas Pagadas	91.4	61.3	69.5	76.8	88.3	97.2	52.9	51.5
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	529.1	947.3	1,113.9	337.6	619.2	756.6	830.6	1,073.1
Gastos de Administración	313.5	465.6	480.5	567.8	650.8	747.5	351.5	363.2
Utilidad de Operación	215.5	481.7	633.4	(230.2)	(31.6)	9.1	479.1	709.9
Part. En el Res. De Sub. y Asociadas	0.0	36.3	125.1	(59.3)	32.2	161.9	59.9	154.2
Resultado antes de ISR y PTU	215.5	518.0	758.5	(289.6)	0.6	171.0	539.0	864.0
ISR y PTU Causado	2.0	3.2	6.8	10.7	0.0	13.7	19.3	0.2
ISR y PTU Diferidos	1.6	99.3	137.6	(101.7)	0.1	30.8	82.5	153.8
Resultado Neto	211.9	415.5	614.1	(198.5)	0.4	126.6	437.1	710.0

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

*Otros Ingresos / Egresos de la Operación: Otros Ingresos por Servicios de Administración + Venta de Adjudicados + Otros Gastos.

Métricas Financieras	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
Índice de Morosidad	3.4%	2.0%	1.6%	4.2%	3.5%	2.2%	1.4%	1.7%
Índice de Morosidad Ajustado	3.7%	2.9%	2.5%	6.7%	6.0%	5.8%	2.2%	2.7%
Índice de Cobertura	1.0	1.2	1.3	1.3	1.3	1.2	1.3	1.1
MIN Ajustado	15.0%	18.1%	17.2%	4.8%	6.4%	6.2%	17.0%	17.0%
Índice de Eficiencia	41.5%	37.1%	34.6%	44.6%	38.6%	48.4%	35.1%	28.2%
Índice de Eficiencia Operativa	7.8%	8.5%	7.1%	6.9%	6.1%	6.1%	7.1%	5.9%
ROA Promedio	4.6%	6.1%	6.6%	-1.7%	0.0%	0.7%	6.5%	7.6%
ROE Promedio	23.1%	34.5%	29.9%	-5.6%	0.0%	3.7%	35.4%	25.3%
Índice de Capitalización	25.1%	23.7%	50.1%	38.0%	30.6%	26.3%	25.6%	44.7%
Razón de Apalancamiento	4.0	4.7	3.5	2.4	3.5	4.0	4.4	2.3
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.1	0.9	0.9	1.0	0.9	0.9	0.9	1.0
Tasa Activa	28.8%	32.3%	32.8%	29.9%	30.1%	25.8%	34.9%	34.4%
Tasa Pasiva	11.5%	10.0%	9.7%	9.6%	9.6%	9.6%	9.4%	9.1%
Spread de Tasas	17.3%	22.3%	23.1%	20.3%	20.5%	16.2%	25.5%	25.3%
Flujo Libre de Efectivo	(323.9)	(14.6)	725.7	(192.4)	(263.8)	(257.5)	703.1	693.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

Flujo de Efectivo: Crédito Real (millones de pesos)		Anual					Acumulado	
Escenario Estrés	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
Resultado Neto	211.9	415.5	614.1	(198.5)	0.4	126.6	437.1	710.0
Depreciación y Amortización	11.5	6.4	4.1	5.9	5.2	5.1	1.4	1.4
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	226.8	309.0	272.8	934.9	1,067.3	788.4	191.2	298.5
Provisiones	74.6	33.8	88.7	69.6	0.0	0.0	2.9	77.1
Impuestos Sobre la Renta Diferidos	1.6	99.3	137.6	(45.8)	0.1	30.8	101.9	154.0
Otros Cargos	2.8	19.7	0.0	0.0	0.0	0.0	32.0	144.8
Partidas Aplicadas Virtuales o de Actividades de Inversión	314.5	448.5	503.1	964.6	1,072.7	824.3	297.5	531.1
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas	0.0	(36.3)	(125.1)	59.4	(32.2)	(161.9)	(59.9)	(154.2)
Partidas Relacionadas a Activ. de Financiamiento	0.0	(36.3)	(125.1)	59.4	(32.2)	(161.9)	(59.9)	(154.2)
Efectivo Generado por Resultados	526.4	827.7	992.2	871.3	1,040.8	758.1	674.7	1,086.9
Aumento (Disminución) de Cartera de Crédito	(515.3)	(2,080.8)	(1,482.4)	(2,741.9)	(3,238.7)	(3,030.9)	(1,132.1)	(2,724.5)
Aumento (Disminución) en Cuentas por Cobrar	(796.0)	(712.0)	(1,019.0)	(426.4)	(531.9)	(540.5)	0.0	0.0
Aumento (Disminución) en Otras Cuentas por Pagar	49.1	29.3	127.6	19.2	27.4	29.6	0.0	0.0
Aumento (Disminución) en Operaciones con Instrumentos Derivados	(25.7)	(495.7)	309.2	64.4	(18.6)	(21.0)	221.1	(93.8)
Aumento (Disminución) en Inversiones Valores	(191.7)	191.4	(93.2)	82.9	39.8	25.7	(566.1)	137.4
Aumento (Disminución) en Otros Valores y Activos Diferidos	(83.3)	(25.8)	(246.5)	(275.6)	0.0	0.0	(239.9)	(67.0)
Flujo Generado por la Operación	(1,561.3)	(2,994.2)	(2,266.6)	(3,323.4)	(3,722.1)	(3,506.2)	(1,615.1)	(2,593.9)
Flujo Neto Generado por Actividades de Operación	(1,034.9)	(2,166.5)	(1,274.5)	(2,452.1)	(2,681.2)	(2,748.1)	(940.4)	(1,507.0)
Inversión en Acciones Permanentes	0.0	(327.7)	(263.4)	(20.4)	0.0	0.0	0.0	(26.9)
Adquisición de Activo Fijo	(7.7)	(4.7)	(7.6)	(36.5)	(8.4)	(8.3)	(3.6)	(5.0)
Flujo Generado por Actividades de Inversión	(7.7)	(332.4)	(271.0)	(56.9)	(8.4)	(8.3)	(3.6)	(31.9)
Efectivo Excedente antes de Actividades de Financiamiento	(1,042.6)	(2,498.9)	(1,545.5)	(2,509.0)	(2,689.6)	(2,756.4)	(944.0)	(1,538.9)
Amortización de Préstamos Bancarios y Pasivos Bursátiles	1,059.2	2,612.0	211.3	2,502.6	2,658.5	2,764.5	1,032.8	1,544.7
Emisión de Acciones, Neto	0.0	0.0	1,492.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Flujo Generado por Actividades de Financiamiento	1,059.2	2,612.0	1,703.9	2,502.6	2,658.5	2,764.5	1,032.8	1,544.7
Cambio en Efectivo	16.7	113.2	158.5	(6.4)	(31.1)	8.1	88.8	5.9
Disponibilidades al Principio del Periodo	12.9	30.8	64.3	85.2	78.8	47.7	64.3	85.2
Disponibilidades al Final del Periodo	30.8	64.3	85.2	78.8	47.7	55.8	83.1	81.8
Flujo Libre de Efectivo	(323.9)	(14.6)	725.7	(192.4)	(263.8)	(257.5)	703.1	693.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

** FLE = Flujo Generado por Resultados - Estimación Preventiva - Depreciación y Amortización + Operaciones con Instrumentos Derivados + Otras Cuentas por Cobrar -

Anticipo a Distribuidores + Cuentas por Pagar.

Flujo Libre de Efectivo (FLE)	2010	2011	2012	2013P*	2014P	2015P	9M12	9M13
Efectivo Generado por Resultados	526.4	827.7	992.2	871.3	1,040.8	758.1	674.7	1,086.9
-Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	226.8	309.0	272.8	934.9	1,067.3	788.4	191.2	298.5
-Depreciación y Amortización	11.5	6.4	4.1	5.9	5.2	5.1	1.4	1.4
+Operaciones con Instrumentos Derivados	(25.7)	(495.7)	309.2	64.4	(18.6)	(21.0)	221.1	(93.8)
+Otras Cuentas por Cobrar	(635.4)	(60.4)	(426.5)	(206.4)	(240.8)	(230.8)	0.0	0.0
+Otras Cuentas por Pagar	49.1	29.3	127.6	19.2	27.4	29.6	0.0	0.0
Flujo Libre de Efectivo	(323.9)	(14.6)	725.7	(192.4)	(263.8)	(257.5)	703.1	693.2

Fuente: HR Ratings con información interna y anual dictaminada por Deloitte Touche Tohmatsu Limited proporcionada por la Empresa.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T13, elaboradas en el reporte de revisión anual el 9 de mayo de 2013.

** FLE = Flujo Generado por Resultados - Estimación Preventiva - Depreciación y Amortización + Operaciones con Instrumentos Derivados + Otras Cuentas por Cobrar -

Anticipo a Distribuidores + Cuentas por Pagar.

*** Debido al formato de la información presentada trimestralmente no se incluye Otras Cuentas Cobrar y Otras Cuentas por Pagar en el análisis trimestral de FLE por falta de detalle en dichas cuentas.

HR Ratings Alta Dirección

Dirección General

Presidente y Director General

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General Adjunto

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Director General de Análisis

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Director General de Operaciones

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3145
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Finanzas Públicas/ABS

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Instituciones Financieras/ABS

Pedro Latapi +52 55 1253 6532
pedro.latapi@hrratings.com

Roberto Ballinez

+52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Deuda Corporativa

Luis Quintero +52 55 1500 3146
luis.quintero@hrratings.com

Deuda Corporativa/ABS

José Luis Cano +52 55 1500 0763
jose Luis.cano@hrratings.com

Infraestructura/ABS

Paulina Ducoing +52 55 1500 0768
paulina.ducoing@hrratings.com

Regulación

Director General de Riesgo

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Directora General de Cumplimiento

Claudia Ramírez +52 55 1500 0761
claudia.ramirez@hrratings.com

Negocios

Salvador Salazar +52 55 1253 6530
salvador.salazar@hrratings.com

Jorge B. González +52 55 1253 6547
jorge.gonzalez@hrratings.com

Carlos Frías +52 55 1500 3134
carlos.frias@hrratings.com

Administración

Ximena Lara +52 55 1500 3138
ximena.lara@hrratings.com

Contactos

Angel García
Analista, HR Ratings
E-mail: angel.garcia@hrratings.com

Fernando Sandoval
Asociado, HR Ratings
E-mail: fernando.sandoval@hrratings.com

Pedro Latapí, CFA
Director de Instituciones Financieras, HR Ratings
E-mail: pedro.latapi@hrratings.com

Felix Boni
Director de Análisis, HR Ratings
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 esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/es/metodologia.aspx

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T10 – 3T13
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual por Deloitte Touche Tohmatsu Limited dictaminada proporcionada por la Empresa.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas o emitidas no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a



Certificados Bursátiles

CREAL 13-2

Carta Calificación **HR A**

cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde USD1,000 a USD1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre USD5,000 y USD2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

Fecha: 6 de noviembre de 2013

Fundamento de la Calificación**Crédito Real, S.A.B. de C.V. SOFOM, E.N.R.**

Contactos analíticos:

Bárbara Carreón, México 52 (55) 5081-4483, barbara.carreon@standardandpoors.comIngrid Ortiz, México 52 (55) 5081-4440, ingrid.ortiz.machain@standardandpoors.com

Acción:	Asignación de Calificación
Instrumento:	Certificados Bursátiles de Largo Plazo
Calificación:	Escala Nacional (CaVal) Largo Plazo mxA

Fundamento

Standard & Poor's asignó su calificación en escala nacional –CaVal– de 'mxA' a la cuarta emisión de certificados bursátiles de largo plazo por un monto de hasta \$500 millones de pesos (MXN), con clave de pizarra CREAL 13-2 y con un plazo de 868 días de Crédito Real, S.A.B. de C.V. SOFOM, E.N.R. (Crédito Real). Dicha emisión se encuentra bajo el amparo del programa de certificados bursátiles con carácter revolvente por hasta MXN2,500 millones o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), con vigencia hasta de cinco años contados a partir del 15 de noviembre de 2011, fecha en la cual la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó el programa.

Las calificaciones de Crédito Real (escala global, BB/Estable/-- y escala nacional, mxA/Estable/mxA-2) reflejan su mezcla de fondeo inclinada hacia la deuda de mercado, la fuerte competencia en el sector de crédito con descuento de nómina y sus agresivos objetivos de crecimiento. La adecuada calidad de activos de la compañía y sus buenos indicadores de rentabilidad y capitalización ajustada son factores positivos para la calificación.

La mezcla de fondeo de Crédito Real sigue orientada a la deuda de mercado, lo que, en nuestra opinión, podría aumentar el riesgo de refinanciamiento en condiciones volátiles de mercado. Sin embargo, en los últimos años, la compañía ha obtenido nuevas líneas bancarias y ha mejorado en general sus costos y plazos. Durante 2013, la compañía ha hecho uso en mayor medida de líneas bancarias para fondear la originación de cartera, lo que aumentó la proporción de la deuda bancaria en su estructura de fondeo, a cerca de 34% al cierre del tercer trimestre de 2013, desde 24% en 2011. Consideramos que el fuerte flujo de efectivo de Crédito Real mitiga parcialmente su exposición a la deuda de mercado. Dada la estrategia de fondeo de la compañía, con una mayor actividad en el mercado local de deuda, esperamos que en los próximos meses la deuda de mercado represente cerca del 70% de su fondeo total, y que la de corto plazo no exceda 35% del total de este tipo de deuda.

En nuestra opinión, la competencia en el sector de descuento por nómina para empleados públicos sigue siendo alta, debido al potencial de crecimiento y sus atractivos márgenes. Consideramos que esto podría ocasionar que los clientes cambien fácilmente de proveedor o bien, presionar el margen de interés de Crédito Real. En opinión de Standard & Poor's, la compañía ha mitigado parcialmente estos riesgos mediante la adquisición de participaciones en tres de sus más importantes distribuidores de crédito. Esto ha fortalecido su posición de mercado en la industria no bancaria de descuento por nómina y beneficiado la originación propia de la empresa; cerca del 80% de los préstamos de nómina originados durante el tercer trimestre del año provinieron de dichos distribuidores. No obstante, una regulación que pudiera afectar su generación de negocio, o la terminación de acuerdos con las entidades de gobierno, podría dañar el perfil financiero de la compañía, debido a que los créditos de nómina representan 85% de su cartera total y de sus ingresos por intereses.

Las adecuadas prácticas de originación de Crédito Real, su efectivo método de cobranza a través del descuento por nómina, la relativa estabilidad laboral de los empleados públicos, y el hecho de que comparta el riesgo con sus distribuidores se traduce en una calidad de activos adecuada. Al cierre del tercer trimestre de 2013, el indicador de cartera vencida se ubicó en 1.7%, ligeramente por encima del 1.4% del mismo trimestre en 2012, con una cobertura de reservas de 114%. Los castigos se han mantenido en 4.5%. En nuestra opinión, la compañía enfrenta el desafío de evitar el deterioro de su calidad de activos en medio del crecimiento de dos dígitos de su cartera, el entorno competitivo en la industria de microfinanciamiento y la oferta de nuevos productos (crédito para autos usados y crédito a pymes) cuya cobranza no se realiza a través del descuento de nómina. Esperamos que los activos improductivos se ubiquen en torno a 2% en 2013, y que estén completamente cubiertos con reservas, ya que esperamos que los créditos de nómina sigan representando la mayor parte de la cartera de Crédito Real.

El crecimiento de la cartera, aunado al alto margen neto de interés, y a los cada vez mayores ingresos provenientes de sus subsidiarias no consolidadas, continúa beneficiando los ingresos operativos y la rentabilidad de Crédito Real. La cartera de crédito creció 43% en los últimos 12 meses a septiembre de 2013 por los recursos obtenidos en la oferta pública inicial de octubre de 2012 y a la consolidación de las adquisiciones en los distribuidores asociados. El margen neto de interés, de 23% al septiembre de 2013, se ha mantenido alto, a pesar de la menor originación en créditos grupales. Debido a que los ingresos operativos crecieron 42% en el último año, los niveles de eficiencia mejoraron, a 24% a septiembre de 2013 desde 33% en el mismo periodo de 2012, y las provisiones de reservas consumieron 20% de los ingresos operativos, reflejo del fuerte crecimiento de la cartera. Lo anterior se tradujo en un retorno a activos promedio (ROAA, por sus siglas en inglés) de 7.8% al tercer trimestre de 2013, que se compara favorablemente con el 6.3% del mismo trimestre de 2012, y está en línea con nuestras expectativas. La tendencia creciente de los ingresos operativos, sin un deterioro adicional de la calidad de activos y niveles adecuados de eficiencia, deberían mantener el ROAA por arriba del 7% en los próximos dos años.

La fuerte generación interna de capital de Crédito Real ha mantenido su capitalización ajustada, la cual también se benefició de la oferta pública inicial por cerca de MXN1,600 millones. La capitalización ajustada (capital ajustado –ATE, por sus siglas en inglés- a activos ajustados) mejoró a 24% en septiembre de 2013 desde 15% en el mismo periodo del año anterior. Esperamos que la generación interna de capital continúe compensando el efecto que tienen en nuestro cálculo de ATE los intangibles y las crecientes inversiones en subsidiarias. Por lo tanto, proyectamos que la compañía mantendrá un índice de ATE en un nivel cercano al actual. De no hacer el ajuste por subsidiarias, la capitalización ajustada de la compañía sería de alrededor de 30%. Por otro lado, el apalancamiento -medido como deuda a ATE- se mantiene en niveles adecuados, de 2.7 veces (x) a septiembre de 2013. No esperamos pagos de dividendos en 2013, pero no descartamos la posibilidad para los años siguientes.

Nuestro escenario base supone que la cartera de crédito de Crédito Real crecerá alrededor de 40% en 2013 y 30% en 2014. Prevemos que los activos improductivos se ubiquen en torno a 2% y que se encuentren completamente reservados. Los crecientes ingresos operativos, aunados a una adecuada calidad de activos y eficiencia, deberían mantener un ROAA por encima de 7%.

Criterios y Análisis Relacionados

- Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia, 28 de febrero de 2013.
- Principios de las Calificaciones Crediticias, 4 de abril de 2011.
- Escala Nacional (CaVal) – Definiciones de Calificaciones, 28 de mayo de 2012.
- Calificación de Instituciones Financieras, 2 de septiembre de 2010.
- Perfil de la Metodología de Análisis de Calificación de Instituciones Financieras, 2 de septiembre de 2010.
- Standard & Poor's asigna calificación de 'mxA' a la tercera emisión de certificados bursátiles de largo plazo de Crédito Real (CREAL 13), 29 de julio de 2013.

Copyright © 2013 por Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P). Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta información puede ser reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin autorización previa por escrito de S&P. S&P, sus filiales y/o sus proveedores tienen derechos de propiedad exclusivos en la información, incluyendo las calificaciones, análisis crediticios relacionados y datos aquí provistos. Esta información no debe usarse para propósitos ilegales o no autorizados. Ni S&P, ni sus filiales ni sus proveedores o directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad de la información. S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes no son responsables de errores u omisiones, independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso de tal información. S&P, SUS FILIALES Y PROVEEDORES NO EFECTÚAN GARANTÍA EXPLÍCITA O IMPLÍCITA ALGUNA, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR. En ningún caso, S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes serán responsables frente a terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualquier uso de la información contenida aquí incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Las calificaciones y los análisis crediticios relacionados de S&P y sus filiales y las declaraciones contenidas aquí son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho o recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna. S&P no asume obligación alguna de actualizar toda y cualquier información tras su publicación. Los usuarios de la información contenida aquí no deben basarse en ella para tomar decisiones de inversión. Las opiniones y análisis de S&P no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza tareas de auditoría ni asume obligación alguna de revisión o verificación independiente de la información que recibe. S&P mantiene ciertas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en relación a cada uno de los procesos analíticos.

S&P Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis crediticios relacionados, el cual es pagado normalmente por los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web www.standardandpoors.com, www.standardandpoors.com.mx, www.standardandpoors.com.ar, www.standardandpoors.com.br (gratuitos) y en www.ratingdirect.com y www.globalcreditportal.com (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en www.standardandpoors.com/usratingsfees.

Anexo 3 Opinión legal relativa a la Cuarta Emisión

México, D.F., a 14 de noviembre de 2013.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur 1971, Torre Sur, Piso 7
Colonia Guadalupe Inn
01020 Distrito Federal, México.

Estimados Señores:

Hacemos referencia a la cuarta emisión de 5,000,000 (cinco millones) de certificados bursátiles de largo plazo con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 moneda nacional) cada uno, a cargo de Crédito Real, S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R., ("**Crédito Real**" o la "**Emisora**"), al amparo del programa de certificados bursátiles de largo plazo con carácter revolvente por un monto total de \$2,500'000,000.00 (dos mil quinientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión, que fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**Comisión**") a la Emisora mediante oficio No. 153/31689/2011 de fecha 15 de noviembre de 2011 (el "**Programa**").

Con base en lo antes dicho, la Emisora nos ha solicitado la elaboración de la opinión legal contenida en el presente escrito, a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 85 fracción IV, 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**") y demás aplicables de las Disposiciones de carácter general aplicables a emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (las "**Disposiciones**").

En adición a lo establecido en los párrafos precedentes, hacemos del conocimiento de esa H. Comisión que en nuestra calidad de abogados independientes hemos revisado diversa documentación e información legal a efecto de rendir nuestra opinión legal independiente y que versa sobre: (i) la debida constitución y la existencia legal de la Emisora; (ii) la validez jurídica de los acuerdos que resolvieron sobre el establecimiento del Programa y en consecuencia las emisiones que se efectúen al amparo del mismo; (iii) la validez jurídica y exigibilidad en contra de la Emisora, de los certificados bursátiles que se emitan al amparo del Programa (los "**Certificados Bursátiles**"); así como (iv) las facultades de las personas que suscribirán los Certificados Bursátiles por parte de la Emisora y la persona que ha sido designada como Representante Común.

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

I. Constitutiva y estatutos sociales de la Emisora.

1. Escritura pública número 85,643 de fecha 12 de febrero de 1993, otorgada ante la fe del entonces titular de la notaría pública número 49 del Distrito Federal, licenciado Arturo Sobrino Franco, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en la Sección de Comercio, bajo el folio mercantil número ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro, en la cual consta la constitución de Crédito Real, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, Empresa de Factoraje Financiero.

2. Escritura pública número 3,640 de fecha 8 de diciembre de 2006, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 243 del Distrito Federal, licenciado Guillermo Escamilla Narváez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro Bis, en la cual consta la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de Crédito Real, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, Empresa de Factoraje Financiero, en la que se acordó, entre otros: (a) la reforma total de los estatutos sociales de la Emisora; y (b) la transformación de la Emisora al régimen de “Sociedades Financieras de Objeto Múltiple No Reguladas” motivo por el cual su denominación quedó de la siguiente manera: Crédito Real, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.

3. Copia certificada de la escritura pública número 9,369 de fecha 6 de julio de 2011, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 243 del Distrito Federal, licenciado Guillermo Escamilla Narváez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro bis, en la cual consta la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de Crédito Real, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., en la que se acordó, entre otros, la transformación de la Emisora a “Sociedad Anónima Promotora de Inversión”, por lo cual su denominación quedó compuesta de la siguiente manera: Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

4. Escritura pública número 11,142 de fecha 20 de septiembre del 2012, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 243 del Distrito Federal, licenciado Guillermo Escamilla Narváez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro B, en la cual consta la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., en la que se acordó, entre otros: (a) la autorización para llevar a cabo la oferta pública mixta de acciones simultánea en México, en los Estados Unidos de América y en otros mercados del exterior así como la

autorización para celebrar y realizar aquellos actos jurídicos y materiales necesarios para llevar a cabo dicha oferta pública mixta de acciones; (b) la adopción de la modalidad de “Sociedad Anónima Bursátil”; y (c) la reforma integral de sus estatutos sociales. Estos últimos dos acuerdos con efectos a partir de la fecha en que tuviera verificativo la oferta pública mixta de acciones.

5. Copia cotejada de la escritura pública número 11,144 de fecha 20 de septiembre de 2012, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 243 del Distrito Federal, licenciado Guillermo Escamilla Narváez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro B, en la cual consta la protocolización del acta de la asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de Crédito Real, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., de fecha 13 septiembre 2012 en la que se acordó, entre otros, reformar totalmente los estatutos sociales con efectos a partir de la fecha de inicio de la oferta descrita en el apartado 4. anterior.

II. Sesión del consejo de administración de la Emisora que aprueba el Programa.

Copia certificada de la escritura pública 9,544, de fecha 26 de agosto de 2011, otorgada ante el licenciado Guillermo Escamilla Narváez, notario público número 243 del Distrito Federal, que contiene la protocolización del acta de la sesión del Consejo de Administración de la Emisora, celebrada el 19 de agosto de 2011, en la que, entre otras cosas, se acordó (i) establecer el Programa y llevar a cabo emisiones al amparo del mismo; y (ii) autorizar a los señores Ángel Francisco Romanos Berrondo, Francisco Berrondo Lagos, Eduardo Saiz Fernández, Lorena Margarita Cárdenas Costas y Luis Calixto López Lozano, para llevar a cabo los actos, trámites y gestiones necesarios para el establecimiento del Programa y la realización de las emisiones al amparo del mismo, incluyendo la determinación de las características de cada emisión.

III. Título.

El formato de título definitivo que documenta la cuarta emisión de certificados bursátiles de largo plazo al amparo del Programa (el “**Título**”), mismo que debe ser suscrito por dos apoderados de la Emisora y por el Representante Común, para su posterior depósito ante la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores S.A. de C.V., (“**Indeval**”).

IV. Poderes de los representantes legales de la Emisora.

Copia cotejada de la escritura pública número 11,144 de fecha 20 de septiembre de 2012, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 243 del Distrito Federal, licenciado Guillermo Escamilla Narváez, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro

Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil ciento setenta mil ciento ochenta y cuatro B, en la cual consta la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas de la Emisora, de fecha 13 de septiembre de 2012, en la cual se acordó, entre otros, el otorgamiento de diversos poderes, dentro de los que se encuentran aquellos conferidos a favor de los señores Ángel Francisco Romanos Berrondo, Francisco Berrondo Lagos, Eduardo Saiz Fernández, Lorena Margarita Cárdenas Costas y Luis Calixto López Lozano (los "**Apoderados**") quienes cuentan con los siguientes: (a) para ser ejercido de manera individual, poder general para administrar los negocios, bienes y derechos de la Emisora en términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y demás correlativos del resto de los códigos civiles pertenecientes a las distintas entidades federativas en donde resulte aplicable; y (b) para ser ejercido de manera conjunta por cualesquiera 2 (dos) de los Apoderados o por cualquiera de los Apoderados con cualquier otro apoderado de la Emisora que goce de las mismas facultades, poder general para otorgar, suscribir, endosar y avalar títulos de crédito, en los términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

V. Poderes del Representante Común.

Copia del primer testimonio de la escritura pública número 35,712 de fecha 10 de junio de 2013, otorgada ante la fe del titular de la notaría pública número 83 del Distrito Federal, licenciado Alberto T. Sánchez Colín, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número seiscientos ochenta y seis (*), en el que constan las facultades de Elena Rodríguez Moreno y Héctor Eduardo Vázquez Abén, como apoderados del Representante Común, incluyendo los poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.

Considerando lo anterior, y asumiendo que no hay modificación alguna en los documentos revisados, es nuestra opinión que:

1. La Emisora es una sociedad anónima bursátil debidamente constituida y legalmente existente bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Las resoluciones adoptadas del Consejo de Administración de la Emisora, mediante sesión de fecha 19 de agosto de 2011, en la que se resolvió el establecimiento del Programa y en consecuencia las emisiones al amparo del mismo fueron válidamente adoptadas conforme a la Ley y a los estatutos sociales entonces vigentes de la Emisora.

3. Lorena Margarita Cárdenas Costas y Luis Calixto López Lozano, cuentan con facultades y poderes suficientes para suscribir el título que documenta la cuarta emisión de certificados bursátiles al amparo del Programa.

4. Elena Rodríguez Moreno como apoderada del Representante Común, cuenta con facultades y poderes suficientes, en lo individual, para suscribir el título que documenta la cuarta emisión de certificados bursátiles al amparo del Programa.

5. El título que hemos revisado y que ha sido suscrito por Lorena Margarita Cárdenas Costas y Luis Calixto López Lozano como Apoderados de la Emisora, así como por Elena Rodríguez Moreno, en representación del Representante Común, constituye un título de crédito plenamente válido y exigible en contra de la Emisora en sus términos y de conformidad con los requisitos que establece la LMV y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Por lo tanto, emitidas que fueron las autorizaciones a cargo de las autoridades competentes, los documentos relacionados con la cuarta emisión de certificados bursátiles al amparo del Programa, incluyendo pero sin limitarse, a los propios Certificados Bursátiles, han sido válidamente celebrados, jurídicamente exigibles, y surtiendo durante su vigencia plenos efectos conforme a derecho.

Nuestra opinión se basa en la revisión de los documentos que nos fueron proporcionados por la Emisora, asumiendo la autenticidad, exactitud y veracidad de todas las firmas, así como de toda la información y documentación; no habiendo revisado documentos adicionales a los listados anteriormente. Asimismo, nuestra opinión se basa en las materias de derecho relacionadas con cada uno de los puntos aquí mencionados, por lo que no emitimos opinión legal alguna en relación con otro asunto que no esté expresamente incluido en este documento.

La presente opinión legal se basa y tiene fundamento únicamente en las leyes aplicables de los Estados Unidos Mexicanos vigentes a la fecha de la presente y, por lo tanto, no se emite opinión alguna respecto de leyes de otras jurisdicciones, tampoco incluye opinión alguna con respecto a cualesquiera de las subsidiarias o afiliadas a la Emisora.

Jones Day México, S.C., no expresa opinión alguna respecto de la solvencia de la Emisora, ni respecto de la bondad de los valores emitidos por la misma.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisiones Bursátiles
8 de noviembre de 2013
Página 6

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

Esta opinión se otorga con fundamento en los artículos 85 fracción IV y 87, fracción II de la LMV.

Atentamente,

JONES DAY MÉXICO, S.C.



Mauricio Castilla Martínez
Socio