

PROSPECTO DEFINITIVO

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

DEFINITIVE PROSPECTUS

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



INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

PROGRAMA REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO Y LARGO PLAZO

MONTO TOTAL AUTORIZADO

\$8,000'000,000.00

(OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) ó su equivalente en Unidades de Inversión

Cada emisión de Certificados Bursátiles ("Certificados Bursátiles") que se realice al amparo del presente Programa (el "Programa") contará con sus propias características. El monto total de cada emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la denominación de la emisión, la tasa de interés (así como la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés) o descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada emisión, serán acordadas por Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (la "Emisora", o la "Compañía" o "INCARSO", indistintamente) con el colocador respectivo en el momento de dicha emisión y se darán a conocer al momento de cada emisión. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos, o en Unidades de Inversión, según se señale en el Título (según se define más adelante), la Convocatoria (según se define más adelante) y en el Aviso de Oferta Pública (según se define más adelante) o en el Suplemento (según se define más adelante) respectivo, según sea el caso. Podrán realizarse una o varias emisiones (la "Emisión" o "Emisiones") de Certificados Bursátiles al amparo del presente Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Las emisiones de Certificados Bursátiles podrán ser de Corto o de Largo Plazo, de conformidad con lo que se establece en este Prospecto.

CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA:

Emisora:	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles.
Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:	\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs. Mientras el Programa continúe vigente podrán realizarse tantas emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por la Emisora, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.
Vigencia del Programa:	5 años contados a partir de la autorización del programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	El valor nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión en la Convocatoria y en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 (CIEEN PESOS 00/100 M.N.) o 100 (CIEEN) UDIs o sus múltiplos.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o en UDIs según se señale en el título, en las Convocatorias, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Plazo:	El plazo de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa podrán ser, indistintamente, de Corto Plazo (mínimo de 1 día y máximo de hasta 365 días) ó de Largo Plazo (desde 1 año y hasta 40 años). El plazo será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Documentos correspondientes.
Fecha de Emisión y Liquidación:	La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Amortización:	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera en que se indique en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.
Amortización Anticipada	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Vencimiento Anticipado:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente según sea el caso.
Tasa de Interés:	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y el cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Intereses Moratorios:	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios en el caso de incumplimiento en el pago de principal, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento según sea el caso.
Cupones de Intereses Segregables	Cualquier Emisión realizada al amparo del Programa podrá emitirse con cupones segregables. Las características de dichos cupones y el funcionamiento de dicho esquema se indicarán en el Título y Suplemento respectivo.
Aumento en el Número de Certificados Bursátiles:	La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso el primer periodo de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales.
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 6500, México, D.F.,

	contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida dicha institución mediante transferencia electrónica. Las emisiones al amparo del programa, tanto de las emisiones de corto plazo como las de largo plazo, no tendrán garantía específica, por lo que serán quirografarias.
Garantías:	
Calificación Corto Plazo HR Ratings de México S.A. de C.V.:	"HR+1" la cual significa que la Emisor con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene el más bajo riesgo crediticio. Cabe señalar que esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificadora de valores.
Calificación Corto Plazo Fitch México, S.A. de C.V.:	"F1+(mex)" la cual significa: Alta calidad crediticia. Indica la más sólida capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros de la Emisora respecto de otras empresas domésticas. Cabe señalar que esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificadora de valores.
Depositario: Posibles Adquirentes:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. Personas físicas o morales nacionales o extranjeras cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver Anexo h), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 de este Prospecto)
Régimen Fiscal:	La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa.
Representante Común:	Para (i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero; y (ii) los Tenedores de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o aquella institución que la Emisora designe para cada Emisión y que se dé a conocer en los Documentos.
Obligaciones de la Emisora:	Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer de la Emisora, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Recursos Netos:	Los recursos netos que se obtengan como resultado de cada Emisión se describirán en el Aviso de Oferta Pública, en la Convocatoria o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Manifestación de los Clientes del Intermediario Colocador y del Emisor:	Inbursa deberá obtener de sus clientes personas físicas y morales, tanto en operaciones de mercado primario y secundario, para los Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo, una manifestación por escrito de conformidad con el artículo 2, fracción I, inciso a) y el artículo 3, respectivamente, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las operaciones con valores que efectúen las casas de bolsa e instituciones de banca múltiple que se encuentren vinculadas con el Emisor. Asimismo y debido que la Emisora y el Intermediario Colocador forman parte del mismo consorcio o grupo empresarial, los intereses de éste último podrían diferir a los de los posibles inversionistas.

INTERMEDIARIO COLOCADOR:



El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto fue autorizado por la CNBV y los Certificados Bursátiles objeto del mismo se encuentran inscritos con el No. 3332-4.19-2012-001 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "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 este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto podrá ser consultado en la página de internet de la BMV en la siguiente dirección: www.bmv.com.mx, en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección: www.cnbv.gob.mx y en la página de internet de la Emisora en la siguiente dirección: www.incarso.com

El presente Prospecto se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador.

México, D.F., a 10 de Agosto de 2012.

Autorización de CNBV para publicación 153/7976/2012 de fecha 8 de Agosto de 2012.

ÍNDICE

ÍNDICE DEL PROSPECTO	Página
1) INFORMACIÓN GENERAL	3
a) Glosario de términos y definiciones	3
b) Resumen ejecutivo	10
c) Factores de riesgo	14
d) Otros valores	23
e) Documentos de carácter público	24
2) EL PROGRAMA	25
a) Características del Programa	25
b) Destino de los fondos	35
c) Plan de distribución	36
d) Gastos relacionados con el Programa	39
e) Estructura de capital considerando el Programa	40
f) Funciones del Representante Común	41
g) Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles	43
h) Nombre de personas con participación relevante en el Programa	45
3) LA EMISORA	46
a) Historia y desarrollo de la Emisora	46
b) Descripción del negocio	51
i) Actividad principal	52
ii) Canales de distribución	56
iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos	57
iv) Principales clientes	59
v) Legislación aplicable y situación tributaria	60
vi) Recursos humanos	61
vii) Desempeño ambiental	62
viii) Información del mercado	62
ix) Estructura corporativa	64
x) Descripción de los principales activos	64
xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	68
4) INFORMACIÓN FINANCIERA	69
a) Información financiera seleccionada	69
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	71
c) Informe de créditos relevantes	72
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora	74
i) Resultados de la operación	
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	75
iii) Control interno	76
iv) Operaciones con instrumentos derivados	76
e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	79

5) ADMINISTRACIÓN	81
a) Auditores externos	81
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de Interés	81
c) Administradores y accionistas	82
d) Estatutos sociales y otros convenios	86
6) PERSONAS RESPONSABLES	106
7) ANEXOS	110
a) Reporte Trimestral al 30 de junio de 2012 presentado a la CNBV y BMV el 27 de julio de 2012	
b) Estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010	
c) Estados financieros dictaminados reformulados al 31 de diciembre de 2010 y 2009	
d) Títulos que amparan los Certificados Bursátiles.	
e) Documento explicativo que señala las diferencias relevantes entre las IFRS y las NIFS.	
f) Opinión legal	
g) Calificación Crediticia	
h) Carta formato para compra de Certificados Bursátiles	

Los anexos anteriormente señalados forman parte integrante de este documento.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la Emisora y por Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa.

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

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

“7470 Highway”	Significa 7470 Highway 530, LLC
“Acolman”	Significa Acolman, S.A. de C.V.
“Administradora de PCC”	Significa Administradora de Personal de Centros Comerciales, S.A. de C.V.
“Administradora de Plaza Carso”	Significa Administradora de Plaza Carso, A.C.
“ADRs”	Significa <i>American Depositary Receipts</i> (por sus siglas en inglés), que son títulos cotizados en el mercado “ <i>over the counter</i> ” cuyos activos subyacentes son acciones representativas del capital social de la Compañía.
“AMX”	Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.
“Apaseo”	Significa Arrendadora Apaseo, S.A. de C.V.
“Asociación Pediátrica”	Significa Asociación Pediátrica, S.A. de C.V.
“Atrios de Chapultepec”	Significa Atrios de Chapultepec, S.A. de C.V.
“Aviso de Colocación”	Significa el aviso de colocación que contenga los resultados de cada Emisión y que sea publicado al público inversionista.
“Aviso de Oferta Pública”	Significa el aviso de oferta pública que contenga las principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa y que sea publicado al público inversionista.
“Bajasur”	Significa Bajasur, S.A. de C.V.
“Banco Inbursa”	Significa Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa.
“Bienes Raíces de Acapulco”	Significa Bienes Raíces de Acapulco, S.A. de C.V.
“BMV” o “Bolsa”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Castilleja Holdco”	Significa Castilleja Holdco Corporation
“Castilleja”	Significa Castilleja, S.A. de C.V.
“Calificadora”	Significa la agencia calificadora que otorgue la calificación correspondiente a cada Emisión y que se especificará en el Suplemento respectivo.

“Central Inmobiliaria”	Significa Central Inmobiliaria de México, S.A. de C.V.
“Centro Histórico”	Significa Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.
“Certificados Bursátiles”	Significa conjuntamente, los Certificados Bursátiles de Corto Plazo y los Certificados Bursátiles de Largo Plazo emitidos por la Emisora al amparo del Programa.
“Certificados Bursátiles de Corto Plazo”	Significa los Certificados Bursátiles de Corto Plazo que se emitan al amparo del Programa y que tendrán un plazo mínimo de 1 (UN) día y un plazo máximo de 365 (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO) días.
“Certificados Bursátiles de Largo Plazo”	Significa los Certificados Bursátiles de Largo Plazo que se emitan al amparo del Programa y que tendrán un plazo mínimo de 1 (UN) año y un plazo máximo de 40 (CUARENTA) años.
“Certificados Bursátiles Adicionales”	Significa que sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones y causas de vencimiento anticipado, en su caso). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales. En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales.
“Cervantes Saavedra”	Significa Conjunto Cervantes Saavedra, S.A.P.I. de C.V.
“Cetes”	Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.
“CICSA”	Significa Carso Infraestructura y Construcción, S.A.B. de C.V.
“Circular Única de Emisoras”	Significa 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, modificadas conforme a las Resoluciones publicadas en el mismo Diario Oficial de fechas 7 de octubre de 2003, 6 de septiembre de 2004, 22 de septiembre de 2006, 19 de septiembre de 2008, 27 de enero de 2009, 22 de julio de 2009, 29 de diciembre de 2009, 10 de diciembre 2010, 20 de diciembre de 2010, 16 de marzo, 27 de julio, 31 de agosto y 28 de diciembre de 2011 y 16 de febrero de 2012.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Colocación”	Significa la colocación entre el gran público inversionista de los Certificados Bursátiles emitidos por la Emisora.
“Compañía de Servicios Ostar”	Significa Compañía de Servicios Ostar, S.A. de C.V.
“Convocatoria”	Significa el aviso (que contenga las principales características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión) conforme al cual se invite a inversionistas potenciales a participar en el proceso de subasta de Certificados Bursátiles y que sea publicado al público inversionista.
“Club de Golf Cuernavaca”	Significa Club de Golf de Cuernavaca, S.A. de C.V.
“Desarrollos Sagesco”	Significa Desarrollos Sagesco, S.A. de C.V.
“Documentos”	Significa: (i) con respecto a los Certificados Bursátiles de Corto Plazo: el Título, la Convocatoria y el Aviso de Colocación; y (ii) con respecto a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo: el Título, el Suplemento, el Aviso de Oferta Pública o la Convocatoria (según sea el caso) y el Aviso de Colocación.
“DOF”	Significa el Diario Oficial de la Federación.
“Dólar, Dólares o US\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Dorian’s”	Significa Dorian’s Tijuana, S.A. de C.V.
“Días Hábles”	Significa cualquier día en el que las instituciones de banca múltiple en la Ciudad de México, Distrito Federal, lleven a cabo sus operaciones y no estén autorizadas para cerrar.
“Emisión”	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa.
“Emisión de Corto Plazo”	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles de Corto Plazo que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa.
“Emisión de Largo Plazo”	Significa cualquier emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo que el Emisor lleve a cabo de conformidad con el Programa.
“Emisora, La Compañía, o INCARSO”	Significa Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
“Estados Unidos o E.U.A.”	Significa los Estados Unidos de América.
“Fecha de Emisión”	Significa la fecha en que se realice cada Emisión de Certificados Bursátiles, según se indique en el Documento respectivo.
“Fecha de Pago”	Significa cualquier fecha de pago de principal o intereses de los Certificados Bursátiles, de conformidad con lo indicado en los documentos correspondientes.
“Grupo Ostar”	Significa Grupo Ostar, S.A. de C.V. (antes Grupo Calinda, S.A. de C.V.)
“Grupo Carso”	Significa Grupo Carso, S.A.B. de C.V.

“Grupo Financiero Inbursa”	Significa Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V.
“Grupo Sanborns”	Significa Grupo Sanborns, S.A. de C.V.
“Grupo Star Médica”	Significa Grupo Star Médica, S.A. de C.V. y sus subsidiarias.
“Hipocampo”	Significa Hipocampo, S.A. de C.V.
“Hoteles Calinda”	Significa Hoteles Calinda, S.A. de C.V.
“Hotel Geneve”	Significa Hotel Geneve, S.A. de C.V.
“Hotel Roma”	Significa Hotel Roma, S.A. de C.V.
“IDEAL”	Significa Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V.
“IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera “International Financial Reporting Standards” emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”
“Imsalmar”	Significa Imsalmar, S.A. de C.V.
“Impulsora de Exportaciones”	Significa Impulsora de Empresas y Exportaciones, S.A. de C.V.
“INDEVAL”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inelmec”	Significa Inelmec, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Aluder”	Significa Inmobiliaria Aluder, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Aluminio”	Significa Inmobiliaria Aluminio, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Buenavista”	Significa Inmobiliaria Buenavista, S.A.
“Inmobiliaria Cd. Del Sol”	Significa Inmobiliaria Ciudad del Sol, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Diana”	Significa Inmobiliaria Diana Victoria, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Insurgentes Acapulco”	Significa Inmobiliaria Insurgentes Acapulco, S.A. de C.V.
“IDP”	Significa Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S.A. de C.V.
“Inmose”	Significa Inmose, S.A. de C.V.
“Inmuebles Borgru”	Significa Inmuebles Borgru, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Grupo Sanborns.
“Inmuebles Cantabria”	Significa Inmuebles Cantabria, S.A. de C.V.
“Inmuebles CDX”	Significa Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S.A. de C.V. (antes, Grupo Condomex, S.A. de C.V.)
“Inmuebles Cisgro”	Significa Inmuebles Cisgro, S.A. de C.V. (antes Proyectos y Construcciones Procisa, S.A. de C.V.)

“Inmuebles Comerciales”	Significa Inmuebles Comerciales Mexicanos, S.A. de C.V.
“Inmuebles Ductin”	Significa Inmuebles Corporativos Ductin, S.A. de C.V. (antes Conductores Latincasa, S.A. de C.V.)
“Inmuebles Eclo”	Significa Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V. (antes Logtec, S.A. de C.V.)
“Inmuebles Elmec”	Significa Inmuebles Elmec, S.A. de C.V. (antes Sociedad Electromecánica, S.A. de C.V.)
“Inmuebles General”	Significa Inmuebles General, S.A. de C.V.
“Inmuebles Inseo”	Significa Inmuebles Inseo, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Industrias Apaseo, S.A. de C.V.
“Inmuebles Macote”	Significa Inmuebles Macote, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Tenedora de Empresas Materiales de Construcción, S.A. de C.V.
“Inmuebles Meisac”	Significa Inmuebles Industriales Meisac, S.A. de C.V. (antes IEM, S.A. de C.V.)
“Inmuebles Riama”	Significa Inmuebles Riama, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Minera María, S.A. de C.V.
“Inmuebles Sercox”	Significa Inmuebles Sercox, S.A. de C.V. (antes Servicios Condomex, S.A. de C.V.)
“Inmuebles Servicios Mexicanos”	Significa Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.
“Inmuebles SROM”	Significa Inmuebles SROM, S.A. de C.V. (antes Sears Roebuck de México, S.A. de C.V.)
“Internet”	Significa el sistema mundial de conexión de equipos de cómputo a través del cual se prestan servicios de correo electrónico, envío de archivos y acceso a la red mundial de datos (worldwide web).
“Inversora Bursátil”	Significa Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa.
“Intermediario Colocador”	Significa Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, o cualquier otro intermediario colocador que se designe para cada Emisión.
“IETU”	Significa el Impuesto Empresarial a Tasa Única.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
“IVA”	Significa Impuesto al Valor Agregado.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.

“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Minera Frisco”	Significa Minera Frisco, S.A.B. de C.V
“Monto Total Autorizado de Programa”	Significa la cantidad revolvente de hasta \$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS.
“NIF”	Significa las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación de Normas de Información Financiera.
“Oferta Pública”	Significa la oferta pública de los Certificados Bursátiles entre el gran público inversionista a través de la BMV.
“Operaciones e Inversiones”	Significa Operaciones e Inversiones, S.A.
“Pesos, M.N.,o \$”	Significa pesos moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
“Productos Chase”	Significa Productos Chase, S.A de C.V.
“Programa de ADRs”	Significa el programa de ADRs establecido con Bank of New York-Mellon mediante el cual se han emitido ADRs para su negociación en el mercado “ <i>over the counter</i> ”.
“Programa o Programa de Corto y Largo Plazo”	Significa el Programa de Corto y Largo Plazo con carácter revolvente de Certificados Bursátiles establecido por la Emisora que se describe en el presente Prospecto.
“Promociones Pedregal”	Significa Promociones del Pedregal, S.A. de C.V.
“Promotora Fresno”	Significa Promotora Inmobiliaria Fresno, S.A. de C.V.
“Promotora Sanborns”	Significa Promotora Sanborns, S.A. de C.V.
“Proyectos Educativos”	Significa Proyectos Educativos Inmobiliarios, S.A. de C.V.
“Prospecto”	Significa el presente Prospecto del Programa de Corto y Largo Plazo de Certificados Bursátiles con carácter revolvente.
“PTU”	Significa la participación de los trabajadores en las utilidades.
“Reestructuración Societaria”	Significa la reestructuración societaria de Grupo Carso en términos del artículo 35 de la Circular Única de Emisoras consistente en una serie de actos corporativos que implicaron la escisión de Grupo Carso y de varias de sus subsidiarias, cuyo resultado final fue la constitución de Minera Frisco y de la Emisora.
“Representante Común”	Significa: (i) con respecto a los Tenedores de Certificados Bursátiles de Corto Plazo: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero; y (ii) con respecto a los Tenedores de Certificados Bursátiles de Largo Plazo: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o aquella institución que la Emisora designe para cada Emisión y que se dé a conocer en los Documentos.

“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“Sanborns Cafés”	Significan las cafeterías y tiendas operadas bajo la marca “Sanborns Café”.
“Santepec”	Significa Santepec, S.A. de C.V.
“Sears Operadora”	Significa Sears Operadora México, S.A. de C.V. sociedad escindida como resultado de la escisión de Sears Roebuck de México, S.A. de C.V.
“Sistema Traveler’s Plus”	Significa Sistema Traveler’s Plus, S.A. de C.V.
“Subsidiarias”	Significa cualquier sociedad respecto de la cual la Emisora sea propietaria de la mayoría de las acciones, partes sociales o participaciones representativas de su capital social o respecto de la cual la Emisora tenga el derecho de designar a la mayoría de los miembros del consejo de administración o a su administrador único.
“Suplemento”	Significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare con relación y que contenga las características correspondientes a una Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo al amparo del Programa.
“Telmex”	Significa Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.
“Tenedores”	Significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.
“TIIE”	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
“Tiendas Sanborns”	Significan los establecimientos con operaciones de restaurante y tienda bajo la marca “Sanborns” operadas por Grupo Sanborns.
“Título”	Significa cualquier título único al portador que documente los Certificados Bursátiles correspondiente a alguna Emisión al amparo del Programa.
“UDIs o Unidades de Inversión”	Significa las Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos se publica por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
“UNITEC”	Significa la Universidad Tecnológica de México.

b) RESUMEN EJECUTIVO E INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

A continuación se incluye un resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección titulada “I. INFORMACIÓN GENERAL – inciso c. Factores de Riesgos” en este prospecto. Adicionalmente, los inversionistas deberán, con relación a cada Emisión, leer los Documentos correspondientes.

La Emisora

La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, denominada “Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.” e identificada comercialmente como “Inmuebles Carso”.

La Compañía se constituyó como consecuencia de la escisión de Grupo Carso, aprobada por la asamblea general extraordinaria de accionistas de dicha sociedad, celebrada el 4 de noviembre de 2010 y protocolizada en la escritura pública número 37,483 de fecha 10 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la notaría número 201 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el día 11 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil número 33325. Por lo reciente de su constitución, la Compañía no ha participado en eventos corporativos relevantes salvo su propia constitución que quedó formalizada mediante escritura pública número 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante el notario antes referido, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal el día 30 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil número 427522-1.

Las oficinas de la Compañía se encuentran ubicadas en el conjunto denominado “Plaza Carso”, con domicilio en Calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, Delegación Miguel Hidalgo C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7339.

Grupo Carso, dentro de sus actividades, se ha destacado y especializado en la realización de inversiones y proyectos inmobiliarios en espacios originalmente industriales, reciclando, reconvirtiendo y permitiendo el desarrollo de proyectos comerciales, habitacionales, culturales, de salud, educativos, deportivos y de usos mixtos e identificando oportunidades de negocio para crear nuevos desarrollos en los diversos sectores. Esta escisión fue estructurada como parte de la estrategia del grupo para que Inmuebles Carso continúe desarrollando los activos propios y nuevos y mantenga la operación de sus inmuebles de manera productiva, lo cual se espera que le permita consolidar su estrategia y continuar la expansión del grupo. Se estima que la consolidación del negocio inmobiliario permita a Inmuebles Carso maximizar su habilidad para desempeñarse como una unidad de negocio independiente y obtener importantes sinergias de negocio, mejorando la habilidad del equipo directivo para aumentar el crecimiento de dicho negocio. Asimismo, se espera que la consolidación del negocio inmobiliario también permita al grupo su administración a través de un equipo directivo y administrativo que esté especialmente enfocado al desarrollo del mismo.

Consecuentemente se espera que esta estrategia permita:

- (i) la optimización del portafolio de activos traspasados a Inmuebles Carso, al contar con una infraestructura propia y un equipo directivo y administrativo especializado para el aprovechamiento de dichos activos, generando desarrollos inmobiliarios de alto impacto económico y social;
- (ii) la identificación y aprovechamiento de oportunidades de negocio mediante la adquisición de nuevos activos o el reciclamiento o reconversión de activos propios para la creación

de desarrollos inmobiliarios en los sectores comercial y de servicios, entretenimiento y cultural, residencial y de vivienda, de salud y de educación y de usos mixtos; y

- (iii) el aprovechamiento de la vasta experiencia adquirida a lo largo de los años en el negocio inmobiliario en México y de la capacidad de innovación que se ha generado en los proyectos desarrollados.

La constitución de la Compañía tiene por objeto, entre otros, la generación de valor a los accionistas de Grupo Carso, ya que, anteriormente, el precio de las acciones de Grupo Carso no reflejaba plenamente el valor del patrimonio inmobiliario del grupo. La asamblea de accionistas y la administración de Grupo Carso consideraron que lo anterior resultaría en que el precio de las acciones de Grupo Carso e Inmuebles Carso, como entidades separadas e independientes, reflejaría de una mejor forma el valor de los negocios de dichas empresas.

Considerando lo anterior, Grupo Carso consideró conveniente la realización de una escisión a efecto de constituir un nuevo grupo económico dedicado preponderantemente al desarrollo y comercialización de bienes inmuebles, y cuya sociedad controladora cotizara sus acciones en la Bolsa.

Descripción del negocio

La Emisora, por conducto de sus Subsidiarias, se dedica principalmente, a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios (incluyendo, sin limitación, tiendas departamentales), hoteles (y su operación), universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales, y clubes campestres y/o de golf.

Actividad principal

A través de sus Subsidiarias inmobiliarias, la Compañía participa en el mercado inmobiliario y en el sector hotelero en México, este último sector a través de Grupo Ostar y sus subsidiarias.

A continuación se describe brevemente las actividades desarrolladas por algunas de las principales Subsidiarias de Inmuebles Carso. Para mayor información sobre las actividades que realiza cada Subsidiaria, ver la Sección 3 “La Emisora inciso b)– Descripción del Negocio – Actividad Principal” en este Prospecto.

Inmuebles SROM surge de la división de bienes raíces que permaneció en dicha sociedad al escindirse la operación en Sears Operadora y es responsable del crecimiento, desarrollo, arrendamiento y administración de diversos inmuebles, destacando principalmente aquellos en los cuales actualmente se encuentran en operación 25 tiendas Sears, dos tiendas departamentales Saks Fifth Avenue y un centro de distribución. Asimismo, Inmuebles SROM cuenta con diferentes participaciones en la operación de cinco centros comerciales, los cuales son conocidos como Plaza Universidad, Plaza Satélite, Pabellón Polanco, Plaza Insurgentes y Plaza Imagen.

Dorian’s administra diversas propiedades inmobiliarias, destacando aquellas en las cuales están establecidas una tienda departamental Sears y una tienda Dax, un edificio de oficinas, así como dos terrenos dentro de los cuales se encuentra una reserva territorial en la zona de Polanco, Distrito Federal.

Inmuebles General construyó el desarrollo inmobiliario de usos múltiples denominado como “Plaza Carso” y actualmente es propietario del Centro Comercial ubicado dentro de complejo y de varias oficinas corporativas. “Plaza Carso” se encuentra ubicada en la zona de Polanco en la Ciudad de México, Distrito Federal. Este proyecto fue construido con el fin de reconvertir y revitalizar la antigua zona industrial de Polanco con lo cual se dio vida al proyecto inmobiliario más importante de América Latina, con una inversión de más de 800 millones de dólares, en un espacio de 78,000 m2 de terreno y 860,000 m2 construidos. “Plaza Carso” está conformado entre otros, por espacios corporativos, habitacionales, comerciales, de servicios y un complejo cultural y grandes espacios de áreas verdes. Asimismo, se encuentra en proceso la construcción de la segunda etapa de “Plaza Carso” misma que se espera concluir a finales de 2013.

IDP es una compañía tenedora de un grupo de sociedades cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles. Es propietaria de veintiún inmuebles los cuales son arrendados a largo plazo a cinco diferentes operadores educativos: UNITEC bajo las marcas UNITEC y UVM, Grupo Sol, Colegio Hispano Mexicano de Querétaro, Universidad del Tercer Milenio y Universidad del Desarrollo Profesional. Asimismo, en el mercado de servicios de salud, es propietaria de seis hospitales en operación y cinco predios destinados para hospitales actualmente en proyecto o iniciando su construcción, los cuales son o serán operados por Grupo Star Médica, uno de los grupos hospitalarios de mayor crecimiento en México, que atiende a un gran número de clientes del sector económico medio a medio alto.

Promotora Sanborns se dedica al arrendamiento de inmuebles, en específico, a subsidiarias de Grupo Carso para la operación de Tiendas Sanborns, entre otros establecimientos. Asimismo, Promotora Sanborns actúa como tenedora de acciones de otras compañías subsidiarias que operan en el ramo inmobiliario y cuyos ingresos provienen del arrendamiento de centros comerciales e inmuebles para la operación de tiendas en general. Actualmente, Promotora Sanborns es propietaria de inmuebles donde se encuentran en operación veinticinco Tiendas Sanborns, once Sanborns Cafés, doce tiendas Sears, nueve tiendas Dax, el Hotel Veracruz Centro Histórico, dos edificios de oficinas rentados a Sears y Grupo Sanborns y, entre otros inmuebles, cuenta con casas habitación, locales comerciales, y diversas reservas territoriales. Adicionalmente, Promotora Sanborns participa en la operación de diversos centros comerciales (ver la Sección La Emisora inciso b) Descripción del Negocio i) Actividad Principal del presente prospecto).

A través de Grupo Ostar, la Compañía opera y administra inmuebles tanto propios como de terceros, cuya finalidad es la prestación de servicios de hotelería, mismos que se ostentan comercialmente bajo la marca Ostar Grupo Hotelero, dentro de la cual se incluyen los siguientes hoteles: (i) Hotel Geneve Ciudad de México; (ii) Hotel Veracruz Centro Histórico; (iii) Hotel Francia Aguascalientes, (iv) Hotel Racquet Cuernavaca; (v) Hotel Calinda Beach Acapulco; y (vi) Hotel Ramada Orlando Kissimmee.

Planes de Expansión

Durante los próximos años, la compañía continuara con sus planes de expansión iniciando la segunda etapa de Plaza Carso que contempla un edificio de uso mixto, 3 torres de vivienda, 1 torre de oficinas y concluirán durante el periodo de 2013.

Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, la Compañía se encuentra en proceso de construcción del centro comercial de Veracruz y estima su terminación y apertura durante el ejercicio social de 2014. Asimismo en el sector hospitalario se tienen en proceso de construcción dos hospitales y se están analizando tres proyectos más.

Para una mayor descripción sobre los planes de expansión de la Compañía, ver la Sección 3 La Emisora inciso b) Descripción del negocio x) Descripción de los principales activos del presente prospecto.

Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Información Financiera Seleccionada
(millones de pesos, excepto datos por acción)

Concepto	jun-12 IFRS	jun-11 IFRS	Dic. 2011 NIF	Dic. 2010 NIF	Dic 2009 NIF
Ventas	1,601.4	2,343.9	4,723.9	2,758.0	1,862.2
Resultado de operación	958.4	1,074.3	1,588.9	1,039.1	798.5
Margen de operación	59.8%	45.8%	33.6%	37.7%	42.8%
Participacion controladora	553.9	772.2	1,168.1	817.3	682.3
Utilidad por accion (ultimos 12 meses)	0.74	0.66	0.51	0.35	0.43
EBITDA	978.5	1,086.3	1,951.2	1,336.1	1,050.9
Activo Total	42,826.5	28,933.7 *	28,732.6	30,026.3	26,502.9
Activo Fijo Neto	38,894.4	22,894.8*	23,355.4	23,297.8	20,043.0
Deuda Total	7,184.1	7,030.0*	7,239.8	6,937.3	5,887.4
Deuda Neta	6,539.1	6,035.4*	6,358.0	5,634.8	4,928.9
Capital contable consolidado	28,248.8	18,337.0*	18,146.7	17,254.1	16,203.5
Capital contable de la participacion controladora	26,317.0	17,065.1*	16,854.9	16,046.1	14,986.7
Razon EBITDA / Interese pagados (ultimos 12 meses)	3.0	3.6*	3.5	3.7	4.4

V a r i a c i o n e s %

Concepto	jun 2012 vs junr 2011	2011 vs 2010	2010 vs 2009
Ventas	-46.4%	41.6%	32.5%
Resultado de operación	-12.1%	52.9%	30.1%
Margen de operación	30.6%	-10.7%	-12.1%
Participacion controladora	-28.3%	58.1%	19.8%
Utilidad por accion (ultimos 12 meses)	12.1%	45.7%	-18.6%

EBITDA	-9.9%	46.0%	27.1%
Activo Total	48.0%*	-4.4%	13.4%
Activo Fijo Neto	69.9%*	0.2%	16.2%
Deuda Total	2.2%*	5.3%	17.8%
Deuda Neta	8.3%*	12.8%	14.3%
Capital contable consolidado	54.1%*	5.2%	6.5%
Capital contable de la participacion controladora	54.2%*	5.0%	7.1%
Razon EBITDA / Interese pagados (ultimos 12 meses)	-16.7%*	-5.4%	-15.9%

*ND De acuerdo con la IAS 34 las cifras de balance del periodo intermedio se presentan comparativamente con las cifras del cierre del ejercicio anterior. Por lo anterior no se tiene disponible dichas cifras con IFRS.

c) FACTORES DE RIESGO

Al evaluar la posible adquisición de Certificados Bursátiles de la Compañía, los inversionistas deben considerar, analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento respectivo, y, en especial, los factores de riesgo que se mencionan a continuación. Los siguientes son los principales factores de riesgo que la Compañía considera pueden influir en la compra de Certificados Bursátiles, y afectar de forma adversa y significativa su desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados.

Riesgos relacionados con las operaciones de la Emisora

Compañía de reciente creación y proviene de una escisión

La Compañía se constituyó como consecuencia de la escisión de Grupo Carso aprobada por la asamblea general extraordinaria de accionistas de dicha sociedad celebrada el 4 de noviembre de 2010 y protocolizada en la escritura pública número 37,483 de fecha 10 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la notaría número 201 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el día 11 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil número 33325. La constitución de la Compañía quedó formalizada mediante escritura pública número 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante el notario antes referido, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal el día 30 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil número 427522-1. Aún cuando la Compañía haya sido constituida en fecha reciente, sus subsidiarias cuentan con varios años de operación y experiencia en la realización de operaciones inmobiliarias.

El desempeño histórico de la Emisora puede no ser representativo del desempeño como una compañía separada.

Por lo reciente de su constitución, la Emisora tiene una breve historia operativa con apenas tres trimestres de operaciones de manera independiente. En consecuencia, la información histórica de la Emisora puede no ser representativa del desempeño de la Emisora como negocio independiente. Considerando lo anterior, la Emisora revelará información más representativa de su operación conforme transcurra el tiempo y se consolide como negocio independiente.

La Emisora podría enfrentar dificultades para financiar sus operaciones e inversiones.

Por lo reciente de su constitución, la Emisora y sus Subsidiarias podrían enfrentar dificultades para obtener financiamiento en condiciones favorables para el desarrollo de sus

operaciones y el financiamiento de sus inversiones, lo cual podría tener un impacto adverso en la operación y resultados de las Subsidiarias de la Emisora, y consecuentemente en la situación financiera de ésta.

La Emisora es una sociedad controladora pura y sus riesgos están vinculados a los riesgos operativos de sus Subsidiarias.

Los activos de la Emisora están constituidos sustancialmente por acciones de sus Subsidiarias, lo que representa un factor de riesgo al considerar que los resultados de la Emisora dependerán directamente de los resultados de sus Subsidiarias.

Por lo anterior, cualquier afectación en el desempeño de las Subsidiarias de la Compañía, cualesquiera contingencias derivadas de casos fortuitos o fuerza mayor, incumplimientos contractuales, negativa, cancelación o revocación de permisos, autorizaciones y licencias y en general cualquier afectación que impida o dificulte el adecuado desempeño de las actividades o afecte los resultados de las Subsidiarias, afectarán directamente los resultados de la Compañía.

Una parte importante de los ingresos de la Compañía provienen de Grupo Carso y sus subsidiarias.

Una parte importante de los inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Emisora es objeto de contratos de arrendamiento conforme a los cuales Grupo Carso y sus subsidiarias son los arrendatarios, por lo que la dependencia económica de la Emisora de un solo cliente es significativa. Cualquier afectación a los ingresos o resultados económicos de Grupo Carso y/o sus subsidiarias, cualquiera que fuere la causa, podría tener un efecto sustancial adverso e inmediato para la Emisora y sus Subsidiarias.

Operaciones con partes relacionadas

La Compañía y sus Subsidiarias realizan y/o realizarán operaciones, dentro del curso ordinario de sus negocios, con algunas partes relacionadas como subsidiarias y/o asociadas de AMX, Grupo Financiero Inbursa, CICSA, Telmex, Minera Frisco y Grupo Carso. Asimismo, como se ha señalado, la Compañía actualmente tiene celebrados diversos contratos de arrendamiento con dichas personas relacionadas. Este tipo de operaciones podría generar potenciales conflictos de intereses. No obstante lo anterior, las operaciones con partes relacionadas se realizan conforme a condiciones de mercado. Ver Sección 5 Administración inciso b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés en el presente prospecto.

La Compañía y el Intermediario Colocador son parte del mismo consorcio o grupo empresarial.

Tanto la Compañía como el Intermediario Colocador son parte del mismo consorcio o grupo empresarial. No es posible garantizar que en algún momento la Compañía y el Intermediario Colocador al pertenecer al mismo grupo, pudieran llegar a adoptar decisiones respecto del Programa que causen un conflicto de interés a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Los posibles Tenedores deberán evaluar estos hechos con sus propios asesores, tomando en cuenta que, en relación con la Oferta Pública, el Intermediario Colocador o los demás intermediarios colocadores que se designen para cualquier Emisión en particular, no serán agentes ni asesores de los Tenedores, ni tendrán para con éstos ninguna responsabilidad derivada del cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Certificados Bursátiles.

Instrumentos financieros derivados

El objetivo de la Compañía de celebrar contratos con instrumentos financieros derivados, es cubrir parcialmente los riesgos financieros por exposiciones en el tipo de cambio, tasas de interés y la expectativa de un buen rendimiento financiero originado por el comportamiento de los subyacentes pactados. La decisión de tomar una cobertura económica o financiera obedece a las condiciones del mercado y su expectativa esperada a una fecha determinada, así como el contexto económico nacional e internacional de los indicadores económicos que influyen en las operaciones de la Compañía.

Existencia de créditos que obliguen al emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera

En los créditos que la Compañía o sus subsidiarias tienen celebrados con distintas instituciones financieras existen obligaciones genéricas de mantener una estructura financiera determinada para que estos créditos continúen con sus mismas condiciones. Sin embargo, si la Emisora incumpliera con cualquiera de dichas obligaciones, los pasivos de la Emisora podrían darse por vencidos anticipadamente (incluyendo los pasivos conforme a los Certificados Bursátiles), caso en el cual es posible que la Emisora no pueda pagar simultáneamente todas sus obligaciones, incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles. En este sentido, existe la posibilidad de que los créditos que la compañía o sus subsidiarias tengan celebrados, tenga prelación de pago ante los Certificados Bursátiles.

Riesgos derivados de la aplicación obligatoria de nuevas disposiciones contables o cambios en la forma de revelar información financiera.

La Compañía, en cumplimiento a lo establecido por la Circular Única de Emisoras y la LMV, a partir del 1° de enero de 2012 adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera “International Financial Reporting Standards” (“IFRS”) que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”, para la elaboración de sus estados financieros, cumpliendo en tiempo y forma con las disposiciones legales aplicables en esta materia.

Sin embargo y a pesar de que la Compañía considera que la implementación de las IFRS no tiene impactos significativos en sus estados financieros, la Compañía no puede garantizar que su desempeño financiero no se vea afectado durante el ejercicio social 2012 derivado de la adopción de las IFRS.

En la sección “4. Información Financiera, inciso a) Información Financiera Seleccionada” se proporciona mayor información respecto a los principales cambios a las políticas contables de la Compañía que provoca dicha adopción de IFRS.

La información financiera ha sido elaborada con diferentes normas de información financiera.

La información financiera presentada en este Prospecto por la Compañía, correspondiente al primer trimestre de 2012 y 2011, fue preparada como los disponen las IFRS, con respecto a los ejercicios sociales 2011, 2010 y 2009, dicha información fue preparada en términos de las NIF, por consiguiente dichas informaciones financieras fueron preparadas sobre normas diferentes por lo que no son comparables entre los diversos periodos presentados en este Prospecto.

Modificaciones al régimen fiscal de los valores.

La legislación en México, incluyendo aquella en materia tributaria, sufre modificaciones constantemente, por lo que la Compañía no puede garantizar que el régimen fiscal descrito en el presente Prospecto no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal de los intereses generados por los Certificados Bursátiles.

Dificultad en la identificación de inmuebles adecuados para el negocio de la Emisora y sus Subsidiarias.

El negocio de la Emisora y sus Subsidiarias depende de su continua capacidad para adquirir bienes inmuebles (tanto terrenos como terrenos con construcciones) aptos para ser arrendados o desarrollados. En la medida en que los desarrolladores actuales aumenten sus operaciones o aumente el número de dichos desarrolladores, el precio de los terrenos podría aumentar y su disponibilidad podría disminuir a consecuencia del incremento en la demanda. Adicionalmente, si la Compañía no fuere capaz de reflejar el aumento en el precio de adquisición de los inmuebles en el precio de renta o venta de los mismos, las utilidades de la Compañía podrían verse perjudicadas. No podemos garantizar que la Emisora podrá llevar a cabo la adquisición de inmuebles adecuados para el desarrollo de sus negocios, o que logrará rentarlos o venderlos en su totalidad a precios competitivos.

La industria inmobiliaria en México es sumamente competitiva.

Hoy en día la industria nacional inmobiliaria es sumamente competitiva. La incursión de nuevos competidores, nacionales y extranjeros ha incrementado la competencia en este sector. Éstos competidores pueden presentar ofertas más competitivas que resulten en menores ingresos para la Compañía. El aumento de competidores en el mercado podría afectar negativamente la participación en el mercado y los resultados operativos de la Compañía.

La actividad inmobiliaria en México está sujeta a una amplia regulación federal, estatal y municipal.

La industria inmobiliaria en México está sujeta a una amplia regulación en materia de construcción, uso de suelo, ambiental, entre otros, misma que está a cargo de diferentes autoridades gubernamentales, tanto federales, estatales y municipales, lo cual puede afectar los proyectos de construcción de desarrollos inmobiliarios o la posibilidad de llevar a cabo la adquisición de inmuebles adecuados para renta o venta en función de su ubicación. La continuidad e incremento de la participación de la Compañía en el sector inmobiliario dependen de su capacidad para la obtención oportuna de los permisos y autorizaciones necesarias para sus proyectos inmobiliarios. El cambio en las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario, así como la promulgación y aplicación de nuevas leyes en esta materia podrían tener un efecto sustancial adverso en las actividades, operaciones y situación financiera de la Emisora, y sus subsidiarias, así como en sus proyectos inmobiliarios futuros.

Los inmuebles de la Emisora y sus Subsidiarias podrían ser expropiados.

Si las autoridades competentes expropiaran una parte significativa de los inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Emisora, dicha circunstancia podría afectar la situación financiera de la Emisora y sus resultados de operación. A pesar de que el Gobierno Mexicano en caso de una expropiación está obligado a indemnizar al propietario del inmueble respectivo, es posible

que dicha indemnización no sea suficiente para cubrir el valor real del mismo, lo que tendría un impacto en los activos consolidados de la Emisora.

Contingencias de carácter ambiental.

Algunos proyectos de construcción de la Compañía deben cumplir con requerimientos de carácter ambiental, cuyo incumplimiento puede generar costos significativos y contingencias. Los proyectos de ingeniería y construcción de algunas de las Subsidiarias de la Emisora podrían llegar a generar impactos ambientales, y su remediación o el pago de las sanciones que se llegaren a imponer como resultado de los mismos ocasionarían gastos adicionales que, a su vez, tendrían consecuencias adversas en los resultados de la Emisora.

Riesgos de falta de pago en arrendamientos.

En los sectores de educación y salud, el modelo de negocio establecido por las subsidiarias de la Compañía comprende el establecimiento de alianzas estratégicas con operadores de servicios médicos y educativos, quienes usan y explotan las instalaciones adquiridas y/o construidas por la Compañía mediante contratos de arrendamiento a largo plazo. Consecuentemente, dichos operadores quedan obligados al pago de las rentas derivadas de los arrendamientos contratados. Los riesgos operativos de los responsables de la operación de dichos negocios que lleguen a generar un impacto en los flujos de efectivo y/o en los resultados de los arrendatarios pueden llegar a afectar a la Compañía si los arrendatarios incumplen con las obligaciones de pago a su cargo derivadas de los contratos de arrendamiento contratados con las subsidiarias de la Compañía.

Riesgo de pérdida de los inmuebles en virtud de las leyes en materia de extinción de dominio.

En virtud de las disposiciones locales y federales en materia de extinción de dominio, la Compañía y sus subsidiarias, pueden verse afectadas por las actividades que realicen sus arrendatarios en los inmuebles de su propiedad. Como consecuencia de lo anterior, la Compañía está implementando medidas de control y supervisión de sus arrendatarios y se encuentra estableciendo políticas de operación en materia de arrendamiento a efecto de evitar, en la medida de lo posible, que sus activos y operaciones se vean comprometidos o afectados por operaciones ilícitas que pudieran llegar a ser realizadas en dichos inmuebles.

Eventualidades fuera del control de la Emisora.

Los ingresos de la Compañía pueden verse afectados por diversos factores fuera de su control, incluyendo, retrasos en la obtención de los permisos gubernamentales correspondientes (suministro de agua, uso de suelo, construcción, entre otros) causados por las autoridades competentes, desastres naturales, incumplimientos por contratistas y otros terceros, entre otros, lo que podría incrementar el costo de operación de la Emisora y retrasar el desarrollo de nuevos proyectos. Asimismo, el deterioro en las condiciones económicas de México podría reducir la demanda de propiedades en México, lo cual podría afectar negativamente a la Emisora.

Los rendimientos provenientes de los proyectos inmobiliarios actuales o que lleve a cabo la Emisora en el futuro están sujetos a diversos riesgos inherentes al sector inmobiliario.

Los rendimientos relacionados con los diversos proyectos inmobiliarios de la Emisora, ya sean actuales o futuros, están sujetos a diversos factores que podrían tener un efecto negativo adverso en los resultados de operación de la Emisora y sus Subsidiarias, incluyendo sin limitar, (i) las características y ubicación del proyecto inmobiliario; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la

reducción en la demanda de inmuebles; (iv) la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) las condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) la calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumentos en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no asegurados o no cubiertos por los seguros existentes; (x) litigios relacionados con los inmuebles; (xi) disponibilidad de financiamientos y aumento del costo de los mismos; y (xii) caso fortuito y fuerza mayor. Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los proyectos inmobiliarios de la Emisora.

El desarrollo de proyectos depende de la disponibilidad de recursos.

Para la adquisición de nuevos inmuebles y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios, la Emisora necesita de capital, mismo que puede obtener a través de financiamientos, generación interna de recursos e inversión de sus accionistas. En caso de que la Emisora no pueda obtener dichos recursos y, en el caso de financiamientos, no pueda contratar los mismos bajo condiciones competitivas, el ritmo de crecimiento de la Emisora se vería afectado negativamente, lo cual, a su vez, tendría un impacto adverso en el negocio y los resultados de operación de la Emisora.

La Emisora no tiene experiencia con operaciones en jurisdicciones fuera de México.

La administración de la Emisora podría decidir adquirir activos o expandir sus operaciones en jurisdicciones fuera de México. La Emisora no tiene experiencia con operaciones en jurisdicciones distintas a México, y podría no ser capaz de desarrollar las relaciones necesarias con vendedores, autoridades, empleados y/o clientes. Otros factores relevantes para los negocios de la Emisora, como son las leyes y reglamentos aplicables podrían ser significativamente distintos de aquéllos que aplican a sus operaciones en México. Si la Emisora comienza operaciones fuera de México, cualquier demora o imposibilidad de adaptarse y cumplir con el ambiente operativo y regulatorio relevante podría tener un efecto adverso importante sobre los negocios, los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora.

La Emisora puede enfrentar riesgo cambiario si decide realizar operaciones fuera de México.

Si la administración de la Emisora, en el futuro, decide realizar operaciones inmobiliarias fuera de México, sus proyectos requerirán de financiamiento en otras divisas por lo cual, las fluctuaciones en el tipo de cambio de las mismas podrán impactar positiva o adversamente los resultados en las operaciones de la Emisora.

Los hoteles que operan las subsidiarias de Grupo Ostar se encuentran en plazas que han sido impactadas por la desaceleración económica o la inseguridad en México.

En situaciones económicas adversas o en escenarios de inseguridad, los hoteles que operan las subsidiarias de Grupo Ostar son susceptibles a la reducción en ingresos de los viajeros de negocios y los turistas. En periodos de dificultad económica o en escenarios de inseguridad los viajeros nacionales y extranjeros, de negocios y placer, reducen sus gastos de viaje o limitan o reducen el número de viajes que realizan. Un entorno económico adverso o altos índices de inseguridad pueden tener efectos negativos en los resultados operativos y financieros de la Emisora.

Un brote regional, nacional o global de influenza u otras enfermedades podría afectar negativamente los negocios y resultados de operaciones de Grupo Ostar y de la Emisora.

En abril de 2009, el brote de influenza A (H1N1) motivó que la Organización Mundial de la Salud declarara la primera pandemia de influenza global en 40 años. En México se implementaron medidas de salud pública como resultado del brote de influenza, incluyendo la prohibición de viajar, el cierre de escuelas y oficinas, y cancelación de eventos. La epidemia de influenza afectó negativamente la percepción pública de la seguridad o la conveniencia de viajar hacia y dentro de México, lo que sustancialmente redujo la demanda de habitaciones en los hoteles propiedad de las subsidiarias de Grupo Ostar. La aparición de nuevos focos de influenza H1N1 o de otras enfermedades contagiosas de naturaleza similar en México podría dar lugar a la aplicación de medidas adicionales de salud, resultar en una menor demanda de lugares de alojamiento público y afectar en consecuencia negativamente los negocios y resultados de operaciones de Grupo Ostar y consecuentemente de la Emisora.

Competencia en el sector hotelero.

El negocio de los hoteles es altamente competitivo. La competencia en el sector hotelero está representada por una variedad de operadores de hoteles tanto internacionales como locales, los cuales son sustancialmente más grandes que Grupo Ostar y podrían tener mayores recursos mercadológicos y financieros que Grupo Ostar.

Riesgos relacionados con las operaciones en México

Las operaciones de la Compañía están sujetas a condiciones económicas y políticas en México.

Los negocios, los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora podrían verse afectados de forma importante y adversa por cambios en las políticas del Gobierno Federal u otros acontecimientos políticos, regulatorios o económicos en México. En el pasado, en diversas ocasiones, el Gobierno Federal ha intervenido en la estructura económica y social de la nación. Entre otras acciones, gobiernos anteriores han impuesto controles sobre precios, tipos de cambio de divisas e inversión nacional y extranjera, así como limitaciones sobre importaciones, y han expropiado activos del sector privado.

La situación económica en México puede afectar el negocio de la Emisora.

La Compañía es una empresa mexicana que tiene localizados sustancialmente todos sus activos en territorio nacional. Por lo anterior, la situación económica o financiera, el resultado de operación y proyecciones pueden verse afectados por diversos factores, incluyendo sin limitar, la inflación, depreciación en la moneda, cambio en disposiciones legales, cambios en la vida política, social y/o económica que ocurran en México, sobre los cuales la Compañía no puede tener control alguno.

La violencia ligada al tráfico de drogas en diversas regiones del país podría interrumpir los proyectos y prospectos de la Compañía.

Ciertas regiones en México han experimentado brotes de violencia ligados con el tráfico de drogas. Aunque los proyectos de construcción, inmuebles y terrenos propiedad de la Compañía no han sido adversamente afectados por los brotes de violencia mencionados, cualquier incremento en el nivel de violencia, o una concentración de violencia en las áreas donde se ubican los mismos, podría tener un efecto adverso sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora.

Dependencia de marcas y avisos comerciales

La Compañía, a través de sus subsidiarias actualmente es propietaria de alrededor de 57 marcas y avisos comerciales los cuales se encuentran inscritos o en proceso de inscripción ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. A pesar de que dichas marcas y avisos comerciales son y serán de importancia para posicionar los servicios inmobiliarios o de hotelería proporcionados por las subsidiarias de la Compañía, se considera que los mismos no son un factor determinante en los resultados de la Emisora.

Riesgos relacionados con la estructura de la Emisora

Un número limitado de personas ejercerá el control de la Emisora.

La Compañía tiene autorizadas 2,745'000,000 acciones de la Serie "B-1" y 2,272'735,400 acciones en circulación, de acuerdo con la asamblea ordinaria anual de accionistas de fecha 30 de abril de 2012. Considerando la información con la que cuenta la Compañía de acuerdo con lo establecido por el artículo 49 BIS 3 de la Circular Única de Emisoras, la familia Slim es dueña de aproximadamente el 79.49% de las acciones en circulación, ya que se encuentren en poder directa o indirectamente del Ing. Carlos Slim Helú y miembros de su familia inmediata. Por lo anterior dichas personas tienen la posibilidad de designar a la mayoría de los miembros del consejo de administración y determinar el resultado de otras acciones que requieran el voto de los accionistas.

Dependencia de funcionarios clave

Al 30 de junio de 2012, la Compañía tiene 751 empleados, distribuidos en distintas áreas de la misma y su equipo directivo está integrado por diversos funcionarios altamente calificados, lo cual agiliza la toma de decisiones. No se considera que exista dependencia en personal clave, sin embargo, no se puede asegurar que la falta de alguno de estos funcionarios no afecte la operación de la Compañía.

Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que éstos sean emitidos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a varios factores, tales como el nivel de tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de la Compañía. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada.

Riesgo de amortización anticipada y reinversión

En el caso de que los Certificados Bursátiles amorticen antes de su fecha de vencimiento esperada (ya sea por la amortización anticipada o por el vencimiento anticipado de los mismos), los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago, las cuales podrán ser menores que la tasa de los Certificados Bursátiles.

Efectos en caso de concurso mercantil o quiebra

Bajo la Ley de Concursos Mercantiles, los Certificados Bursátiles serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de condiciones respecto de todas las demás obligaciones quirografarias de la Emisora. Conforme a lo anterior, a la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil, los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses, ya sea que estén denominados en Pesos o en UDIs. En caso de que los Certificados Bursátiles estén denominados en Pesos, podrán ser convertidos a UDIs, utilizando al efecto la equivalencia de dichas UDIs que dé a conocer Banco de México precisamente en la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil.

Pago del Principal y Riesgo de la Emisora

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

Volatilidad en la tasa de interés

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

Información sobre estimaciones y riesgos asociados

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja la perspectiva de la Compañía en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores de riesgo descritos en esta sección del Prospecto o en los Suplementos respectivos. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

d) OTROS VALORES

La Compañía mantiene inscritas acciones Serie “B-1” representativas de su capital social en el RNV a cargo de la CNBV, así como también mantiene el listado de las mismas en la BMV cotizando bajo la clave de pizarra “INCARSO”.

En virtud de que la Compañía mantiene el listado de las acciones representativas de su capital social en la Bolsa, la Emisora está obligada a proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa a que se refieren los artículos 33, 34, 35 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, con la periodicidad establecida en dichas disposiciones, incluyendo enunciativa más no limitativamente avisos de eventos relevantes, información financiera anual y trimestral, reporte anual, informe sobre el grado de adhesión al Código de Mejores Prácticas Corporativas, así como información jurídica anual y relativa a asambleas de accionistas, ejercicios de derechos, o reestructuraciones societarias relevantes.

Además de cotizar las acciones de la Compañía en la BMV, ésta cuenta con un Programa de ADRs el cual se encuentra establecido con Bank of New York-Mellon cuyos activos subyacentes son acciones representativas del capital social de la Compañía, al 30 de junio de 2012 existían 314,808 ADRs en circulación, los cuales amparaban 1’259,230 acciones INCARSO B-1 a razón de 4 acciones por cada ADR.

La Compañía a la fecha ha entregado en forma completa y oportuna hasta la fecha del Programa, los reportes que la legislación mexicana y extranjera requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

e) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Este Prospecto y otra información de la Compañía podrá ser consultada en la Bolsa, ya sea en sus oficinas o en su dirección electrónica: <http://www.bmv.com.mx>.

A solicitud de cualquier inversionista, se proporcionará copia de los documentos mencionados mediante escrito dirigido al Lic. Diego Gómez Ruiz en su oficina ubicada en el conjunto denominado "Plaza Carso", con domicilio en Calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7313, o a la dirección electrónica: d.gomez@incarso.com.

La página electrónica de la Compañía se encuentra bajo el siguiente dominio: <http://www.incarso.com>. La información sobre la Compañía contenida en su página electrónica no es parte ni objeto del presente Prospecto.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

2. EL PROGRAMA

a) CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

Descripción del Programa

El Programa de Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán coexistir una o varias emisiones con características de colocación distintas para cada una de ellas. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés (y la forma de calcularla) o de descuento aplicable y, en su caso, la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordadas por la Emisora con el colocador respectivo y se darán a conocer al momento de cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos, o en UDIs, según se señale en los Documentos. Podrán realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Las emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser emisiones de Corto Plazo (según se define más adelante) o emisiones de Largo Plazo (según se define más adelante) de conformidad con lo que se establece en este Prospecto.

Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles.

Monto Total Autorizado del Programa de Corto y Largo Plazo de Certificados Bursátiles con carácter revolvable

La CNBV autorizó a la Emisora el Programa de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles como sean determinadas por la Emisora, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

Monto por Emisión

El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles será determinado individualmente y se establecerá en los Documentos, y dependerá de las condiciones del mercado prevalecientes en el momento de colocación de los mismos.

Vigencia del Programa

El Programa tendrá una duración de 5 años contados a partir de la autorización del Programa por la CNBV.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

El valor nominal de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión, en el entendido que el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) ó 100 (CIEN) UDIs o sus múltiplos.

Denominación

Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o en UDIs, según se señale en el Título, en la Convocatoria, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los Documentos correspondientes, según sea el caso.

Plazo

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Documentos. Dependiendo de su plazo, (i) los Certificados Bursátiles de Corto Plazo serán aquellos que se emitan con un plazo mínimo de 1 (UN) día y un plazo máximo de 365 (TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO) días, y (ii) los Certificados Bursátiles de Largo Plazo serán aquellos que se emitan con un plazo mínimo de 1 (UN) año y un plazo máximo de 40 (CUARENTA) años.

Fecha de Emisión y Liquidación

La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles será determinada para cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en los Documentos correspondientes.

Tasa de Interés o de Descuento

Los Certificados Bursátiles podrán ser emitidos a una tasa de interés o descuento, según se determine para cada Emisión en los Documentos correspondientes.

En caso de que se emitan a una tasa de interés, los Certificados Bursátiles devengarán intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicarán en los Documentos correspondientes.

Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir a un precio inferior a su Valor Nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en los Documentos correspondientes.

Tasa de Intereses Moratorios

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales, en su caso, se fijarán para cada Emisión y se indicarán en los Documentos correspondientes.

Periodicidad en el Pago de Intereses

Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá en los Documentos correspondientes.

Formas de cálculo de los intereses para los Certificados Bursátiles de Corto Plazo

Las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo contendrán diferentes formas de cálculo de los intereses y, dependiendo de las condiciones prevalecientes en el mercado, la Emisora irá tomando la decisión del esquema bajo el cual emitirá los Certificados Bursátiles cuya decisión dará a conocer a través de los Documentos correspondientes. Entre otras alternativas se podrá emitir a tasa de descuento, a tasa fija, a tasa de rendimiento o a tasa en UDIs.

A continuación se describen las diferentes formas de cálculo de los intereses para las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo que lleva a cabo la Emisora:

Procedimiento para el cálculo de interés a tasa fija

A partir de su fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán cada periodo de ____ (_____) días, un interés bruto anual fijo sobre su valor

nominal, a una tasa de interés bruto anual de ____% (_____) ("Tasa de Interés Bruto Anual") la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de Emisión y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días efectivamente transcurridos en cada periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. El Representante Común dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y a la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (INDEVAL), por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV) a través del SEDI (o los medios que ésta determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el monto de los intereses, así como la tasa de interés bruta anual aplicable al siguiente periodo.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar 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 del INDEVAL, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo de intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés Bruto del período

VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en Circulación

TB = Tasa de interés Bruto Anual

NDE = Número de días efectivamente transcurridos del periodo de intereses correspondiente

Los intereses que generen los Certificados Bursátiles se liquidarán de conformidad con lo que se establece en el apartado "Periodicidad en el Pago de Intereses".

En los términos y para efectos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el Título que ampara el monto total de la emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio INDEVAL expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del propio Título de Crédito, el día señalado para su vencimiento.

Procedimiento para el cálculo de interés a tasa de rendimiento

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles de Corto Plazo generarán un interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") sobre su valor nominal que el Representante Común fijará dos días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de ____ (_____) días ("Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), con excepción del primer periodo de intereses de ____ (_____) días computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante ese periodo y que será calculado conforme a lo siguiente:

[EL CASO APLICABLE SE DEFINIRÁ PARA CADA EMISIÓN]

(i) Caso 1

Adicionar (o sustraer) ____ (____) puntos porcentuales, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE" *) a plazo de ____ (____) días (o la que la sustituya a ésta), capitalizada o en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período, que sea o sean dadas a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco o, a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios, en la fecha de determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, o en su defecto, dentro de los 15 (QUINCE) días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la tasa de TIIE o la Tasa Sustituta a un plazo de ____ (____) días dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como Tasa Sustituta, aquella que dé a conocer el Banco de México como la Tasa Sustituta aplicable para el plazo más cercano al plazo citado. Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, de la Tasa Sustituta, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del período de que se trate, de la tasa TIIE o de la Tasa Sustituta al plazo antes mencionado, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

- TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o Tasa Sustituta equivalente al número de días efectivamente transcurridos de cada período
TR = TIIE a plazo de hasta ____ (____) días o la tasa que la sustituya a ésta.
PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar
NDE = Número de días efectivamente transcurridos del periodo de intereses correspondiente.

* Tasa Interés de Referencia: El público inversionista podrá consultar el comportamiento de esta Tasa en la página de internet de Banco de México, la cual es www.banxico.gob.mx

(ii) Caso 2

Adicionar (o sustraer) ____ (____) puntos porcentuales, a la tasa de rendimiento anual (promedio ponderada o la que la sustituya), en colocación primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES*) a plazo ____ (____) días, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada periodo de intereses, que sea dada a conocer por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Banco de México el mismo día de la subasta, 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 el Banco de México, o a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su defecto, la tasa comunicada el día hábil anterior más próximo a dicha fecha. En caso que los CETES desaparezcan, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público determine como tasa sustituta de los CETES.

Para determinar la tasa de rendimiento de los CETES capitalizada o la Tasa Sustituta o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del Período de Intereses de que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TC = Tasa de Rendimiento capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos de cada período
TR = Tasa de Rendimiento de los CETES o la Tasa Sustituta.
PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar
NDE = Número de días efectivamente transcurridos del período de intereses correspondiente.

* Tasa Interés de Referencia: El público inversionista podrá consultar el comportamiento de esta Tasa en la página de internet de Banco de México, la cual es www.banxico.gob.mx

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los períodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada período la tasa de interés bruto anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada ____ (____) días, en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses establecido en la Sección “Periodicidad en el Pago de Intereses” o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil.

Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada período, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés Bruto del período
VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en Circulación
TB = Tasa de interés Bruto Anual
N = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de cada período

El Representante Común dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y al INDEVAL, por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la BMV a través del SEDI (o los medios que ésta determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el monto de los intereses, así como la tasa de interés bruta anual aplicable al siguiente periodo.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar 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 del INDEVAL, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En los términos y para efectos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el Título que ampara el monto total de la emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio Indeval expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del propio Título de Crédito, el día señalado para su vencimiento.

Procedimiento para el cálculo de interés a tasa de UDIs

A partir de la fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán, un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su valor nominal ajustado, a una tasa de interés bruto anual de ____% (_____ por ciento) (la “Tasa de Interés Bruto Anual”), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de Emisión, respecto de cada período de intereses y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Período de Intereses aplicable respecto de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I_j = U_j * VNA_{j-1} * [(TI/36000) * PL_j]$$

En donde:

I_j = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses j .

U_j = Valor en moneda nacional de las Unidades de Inversión en la Fecha de Pago de Intereses j .

TI = Tasa de Interés Real Bruto Anual (expresada en porcentaje).

PL_j = Número de días efectivamente transcurridos en el periodo j .

VNA_{j-1} = Valor Nominal Ajustado total de los Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de pago $j-1$, expresado en Unidades de Inversión, el cual para el primer período será igual al Valor Nominal.

j = Fecha determinada de pago de intereses.

El Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VNA_j = VNA_{j-1} - AP_j$$

En donde:

VNA_j = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de Intereses j .

VNA_{j-1} = Valor Nominal Ajustado anterior $j-1$ de los Certificados Bursátiles.

AP_j = Amortización del Principal en la Fecha de Pago de Intereses j .

j = Fecha determinada de pago de intereses.

A fin de determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse por concepto de intereses en una determinada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor, con la asistencia del Representante Común, utilizará la siguiente fórmula:

$$IP_j = I_j * U$$

En donde:

IP_j = Intereses que deberán cubrirse en la Fecha de Pago de Intereses j de que se trate, expresados en Pesos.

I_j = Intereses a pagar en la fecha de pago de intereses j de que se trate, expresados en UDIS.

U = Valor de las UDIS para la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

j = Fecha determinada de pago de intereses.

Los intereses serán pagaderos a su equivalente en Pesos. Para determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse en cada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor aplicará el valor de UDIS vigente para la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

El Representante Común, 2 (dos) Días Hábles antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al INDEVAL, el importe de los intereses a pagar. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") a través del SEDI (o cualesquiera otros

medios que la Bolsa Mexicana de Valores determine) a más tardar 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la fecha de pago de intereses, el importe de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses. De igual forma, en caso de amortizaciones parciales de principal, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha correspondiente, el Representante Común deberá informar a la CNBV, al INDEVAL y a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que la BMV determine), el valor nominal ajustado por cada título.

Los Certificados Bursátiles dejarán de generar 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 del INDEVAL, a más tardar a las 11:00 a.m. de dicho día.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el presente título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida la propia INDEVAL.

Garantía

Las Emisiones al amparo del Programa (tanto de Corto Plazo como las de Largo Plazo), no tendrán garantía específica y por tanto serán quirografarias.

Amortización Anticipada

Los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en los Documentos correspondientes.

Vencimiento Anticipado

Los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado en los Documentos correspondientes.

Obligaciones de la Emisora

Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer de la Emisora, según se señale en los Documentos correspondientes.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El lugar de amortización y pago será en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. piso, colonia Cuauhtémoc en México, D.F. Se pagará vía casa de bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al INDEVAL.

Inscripción de Cotización y Clave de Pizarra de los Valores

Los valores que se emitan al amparo del Programa se encuentran inscritos en el RNV y listados en la BMV. La clave de identificación de cada Emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización de la Emisora ("INCARSO") y los dígitos que identifiquen el Programa, el año y el número de la Emisión. Los Documentos respectivos establecerán la clave de identificación respectiva.

Depositario

Los títulos que amparen cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles al amparo de este Programa se mantendrán en depósito en el INDEVAL para los efectos del artículo 280 de la LMV.

En términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el INDEVAL y la Emisora han convenido que los Títulos no lleven cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que la propia depositaria expida.

Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Aquellos inversionistas que deseen comprar Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa, deberán consultar el capítulo denominado “Plan de Distribución” contenido dentro de este Prospecto así como dentro del respectivo Suplemento. Adicionalmente, Inversora Bursátil deberá obtener de sus clientes, tanto en operaciones de mercado primario y secundario, para los Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo el formato de manifestación de conocimiento del conflicto de interés entre la Emisora e Inversora Bursátil por pertenecer al mismo consorcio, que se encuentra como anexo al presente Prospecto y en el respectivo Suplemento.

Intermediario Colocador

Inicialmente se ha considerado que Inversora Bursátil funja como el intermediario colocador del presente Programa de Certificados Bursátiles, tanto de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, así como de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo, pudiendo la Emisora autorizar otro intermediario colocador para cada una de las distintas emisiones al amparo del Programa.

Autorización Corporativa del Programa

Mediante acuerdo adoptado en la asamblea general ordinaria de accionistas de la Emisora celebrada con fecha 29 de abril de 2011, se aprobó la contratación de instrumentos de deuda en México, incluyendo el establecimiento de Programas para la emisión de Certificados Bursátiles de corto y largo plazo.

Representante Común

Para **(i)** los Tenedores de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V, Monex Grupo Financiero; y **(ii)** los Tenedores de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o aquella institución que la Emisora designe para cada Emisión y que se dé a conocer en los Documentos.

Opinión Legal

La Opinión Legal emitida por el Licenciado en Derecho será actualizada una vez transcurrido un año a partir de su fecha de expedición, con el fin de que la Emisora pueda realizar emisiones adicionales, así como para cada nueva emisión, la cual deberá versar sobre la validez jurídica de los valores y su exigibilidad en contra de la Emisora, así como de las facultades de las personas que suscriban el o los títulos correspondientes y cualquier otro aspecto que considere necesario.

Legislación

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

Régimen Fiscal

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación en particular.

Suplementos

Tratándose de Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, el monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés o descuento aplicable, entre otras características de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo, serán acordados por la Emisora con el intermediario colocador respectivo y serán dados a conocer al momento de dicha emisión mediante el Suplemento y en los demás Documentos respectivos.

Cupones segregables

Cualquier emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo realizada al amparo del Programa, si así lo decidiera la Emisora, podrá contar con cupones segregables, que podrán negociarse por separado, y sus características se describirán en los Documentos.

Calificaciones

(i) Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo han recibido la siguiente calificación de HR Ratings México, S.A. de C.V.: "HR+1", la cual significa que la Emisora con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene el más bajo riesgo crediticio. Cabe señalar que esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificadora de valores.

(ii) Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo han recibido la siguiente calificación de Fitch México, S.A. de C.V.: "F1+(mex)" la cual significa: Alta calidad crediticia. Indica la más sólida capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros de la Emisora respecto de otras empresas domésticas. Cabe señalar que esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificadora de valores.

No existen calificaciones otorgadas con anterioridad emitidas por instituciones calificadoras distintas a Fitch y HR Ratings, con antelación a la suscripción del contrato de prestación de servicios con estas últimas. Asimismo las calificaciones otorgadas para el presente Prospecto fueron otorgadas durante la segunda semana de junio del presente año.

(iii) Cada Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo será calificada en su momento.

Autorización de la CNBV

Mediante oficio número 153/7976/2012 de fecha 8 de Agosto de 2012, la CNBV autorizó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles que serán emitidos al amparo de este Programa en el RNV. La inscripción en el RNV, no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida

en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Cumplimiento de las Disposiciones de la CNBV

Con la finalidad de dar cumplimiento a las Disposiciones y de conformidad con el artículo 2, fracción I, inciso e), k) y la regla Décima Quinta del Anexo R:

INCARSO manifiesta su compromiso de enviar a esa Comisión de forma física y a través del STIV la documentación que a continuación se señalan respecto de las distintas emisiones de **corto plazo** que se realicen al amparo del programa,

Los títulos depositados en el Indeval de cada una de las emisiones que se realicen al amparo del programa, definitivos con sello del Indeval.

Los avisos de oferta pública que sean divulgados en el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (SEDI).

Las hojas de características definitivas de cada una de las emisiones realizadas, suscritas por el representante legal del Intermediario Colocador.

En su caso, cualquier convenio modificatorio al contrato de colocación que suscriba la Emisora con el Intermediario Colocador.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

b) DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos producto de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizadas al amparo del Programa podrán ser utilizados por la Emisora para satisfacer sus necesidades operativas, incluyendo el financiamiento de sus operaciones activas, el refinanciamiento de su deuda, sustitución de pasivos, así como otros propósitos corporativos en general. En el caso de que los recursos derivados de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles deban ser utilizados para una finalidad específica, dicha finalidad será descrita en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento respectivo, según sea el caso.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

c) PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa quien actuará como intermediario colocador para cada una de las emisiones subsecuentes hechas al amparo del Programa, y ofrecerá los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del mismo bajo las modalidades de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique para cada Emisión en los Documentos. Asimismo, se señala que los Certificados Bursátiles de largo plazo podrán ser ofertados a través de subasta pública o a través del método tradicional de cierre de libro, mientras que los Certificados Bursátiles de corto plazo serán ofertados a través del método tradicional de cierre de libro. Para el caso de estas emisiones de corto plazo, no se definirá una sobretasa sugerida la cual tomarían en cuenta los inversionistas en la presentación de sus posturas para la asignación final de los títulos.

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

En cuanto a su distribución a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá 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 especializadas de fondos 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 que se emitan al amparo del Programa, también se colocarán entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

No obstante lo anterior, en virtud de tratarse de una oferta pública de valores cualquier persona que así lo desee y que cumpla con los lineamientos establecidos en las bases generales del proceso de subasta para la adquisición de los Certificados Bursátiles, mismas que se darán a conocer en los Documentos correspondientes, podrá adquirir Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, en igualdad de condiciones que los demás inversionistas, siempre y cuando su régimen legal o de inversión lo permita.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, la Emisora, junto con el Intermediario Colocador respectivo, realizarán en caso de que así lo crean conveniente, uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de Oferta Pública utilizando el método de asignación directa o mediante un proceso de subasta. (i) Para las Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, los términos y la forma de colocar los mismos, se darán a conocer a través del Suplemento respectivo, el cual contendrá disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta Sección. (ii) Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo emitidos al amparo del Programa, serán colocados a través del método tradicional de cierre de libro. Para el caso de estas emisiones de corto plazo, no se definirá una sobretasa sugerida la cual tomarían en cuenta los inversionistas en la presentación de sus posturas para la asignación final de los títulos.

En caso de colocación a través de un mecanismo de subasta, el Intermediario Colocador, así como cada Participante que por cuenta de terceros ingrese posturas en la Subasta, deberá llevar un Registro en términos del artículo 178 de la LMV en el que se harán constar las solicitudes u órdenes que reciban para la adquisición de los Certificados Bursátiles a través de la Subasta. En el Registro se especificarán, entre otros, los datos siguientes: (i) número de folio asignado a la postura, (ii) número de contrato del inversionista, (iii) número de promotor, en caso de que la postura no se haya ingresado directamente por el Inversionista, (iv) Tasa de Subasta o Sobretasa solicitada, (v) Tasa de Subasta o Sobretasa ingresada, (vi) Tasa asignada, en su momento, (vii) Número de Títulos y (viii) Monto o importe de la operación y (ix) nombre del área o persona responsable del Intermediario Colocador o, en su caso, del Participante, que lleve a cabo el registro de las posturas. Lo anterior tendrá por objeto diferenciar entre posturas ingresadas directamente por el público inversionista de aquellas posturas ingresadas por los Participantes, así como aquellas que coordina el proyecto de subasta y que, en su caso, también funja como el Intermediario Colocador de valores.

En relación con la asignación de los valores, la asignación será llevada a cabo conforme a la participación y solicitudes registradas para todas las posturas válidas contenidas en el registro mencionado en el párrafo anterior, conforme al precio de la Oferta Pública que les corresponda (tasa única o tasa ponderada). En todo momento, la información publicada en el resultado de la subasta, así como las asignaciones recibidas deberán presentar información consistente con el citado registro.

El monto mínimo para la aceptación de las posturas válidas por inversionista de los Certificados Bursátiles de corto plazo, es de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), y no existe un monto máximo por inversionista. El criterio de asignación de los Certificados Bursátiles de corto plazo que se coloquen a través del mecanismo de construcción de libro será mediante asignación a tasa única. El día de la construcción del libro, el horario para la recepción de posturas será a partir de las 10:00 a.m.

Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor y del Intermediario Colocador. Asimismo, tanto el Emisor como el Intermediario Colocador se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles de corto plazo y la consecuente construcción del libro.

El Intermediario Colocador mantiene, y podrá continuar manteniendo, relaciones de negocios con la Emisora y sus afiliadas, y le presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Tanto la Compañía como el Intermediario Colocador son parte del mismo consorcio o grupo empresarial. No es posible garantizar que en algún momento la Compañía y el Intermediario Colocador al pertenecer al mismo grupo, pudieran llegar a adoptar decisiones respecto del Programa que causen un conflicto de interés a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Los posibles Tenedores deberán evaluar estos hechos con sus propios asesores, tomando en cuenta que, en relación con la Oferta Pública, el Intermediario Colocador o los demás intermediarios colocadores que se designen para cualquier Emisión en particular, no serán agentes ni asesores de los Tenedores, ni tendrán para con éstos ninguna responsabilidad derivada del cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Certificados Bursátiles.

Ni el Intermediario Colocador ni la Emisora tienen conocimiento de que alguno de sus principales accionistas o socios, directivos o miembros del Consejo de Administración pretendan suscribir parte de los Certificados Bursátiles o si alguna persona intenta suscribir más del 5% (CINCO POR CIENTO) de los mismos, en lo individual o en grupo.

Inversora Bursátil, como Intermediario Colocador, no tiene conocimiento de que al momento de llevar a cabo las colocaciones de los Certificados Bursátiles se distribuirán entre partes relacionadas respecto de Inversora Bursátil, de ser así se dará a conocer el porcentaje en los

Documentos correspondientes y se competirá en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes de la oferta.

Inversora Bursátil se obliga a obtener de los inversionistas, una manifestación por escrito de su conformidad en la adquisición de los Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo, tanto en operaciones de mercado primario como de mercado secundario, de acuerdo con la carta formato que se anexa al presente Prospecto en el apartado de Anexos.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

d) GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

Los gastos aproximados relacionados con el establecimiento del Programa se detallan a continuación:

CONCEPTO	MONTO
1. Derechos de estudio y trámite ante la CNBV (**)	\$15,708.00
2. Listado en BMV (*)	\$17,050.00
3. Honorarios de los Auditores (**)	\$22,500.00
4. Asesoría por Intermediación Bursátil (*)	\$9,280,000.00
5. Honorarios de los asesores legales (**)	\$50,000.00
6. Agencia calificadora HR Ratings de México, S.A. de C.V. (**)	\$530,000.00
7. Agencia calificadora Fitch México, S.A. de C.V. (**)	\$800,000.00
8. Honorarios del Representante Común (**)	\$70,000.00
Total	\$10'785,258.00

(*) Incluye IVA.

(**) No incluye IVA.

Los gastos antes mencionados serán pagados por la Compañía de manera directa. Los gastos en que se incurran por cada Emisión de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa se describirán en los Documentos correspondientes a cada una de dichas emisiones.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

e) ESTRUCTURA DE CAPITAL CONSIDERANDO EL PROGRAMA

Por tratarse de un Programa con duración de 5 años, y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos de las Emisiones que serán realizadas al amparo del Programa, no se presentan los ajustes al balance de la Emisora que resultarán de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles conforme al Programa.

La estructura de pasivos y capital de la Compañía y el efecto que con relación a la misma produzca cada Emisión de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa, será descrita en el Suplemento respectivo.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

f) FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, será el Representante Común (el "Representante Común") de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") quien, mediante su firma en el Título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XIII, del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV");

b) Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

(1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme al Título;

(2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el Título que documenta la presente emisión;

(3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses ordinarios y moratorios u otras cantidades;

(4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;

(5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;

(6) calcular los intereses moratorios pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;

(7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, y a la BMV el motivo a pagar por concepto de pago de principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles, tanto a la CNBV y a la BMV, e informar a Indeval por escrito o por los medios que estas indiquen, con por lo menos 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación, el monto a pagar por concepto del pago de principal e intereses así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente.

(8) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;

(9) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y

(10) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

c) 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 o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, 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.

e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

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

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

g) ASAMBLEAS DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. 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 en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Tenedores en ella presentes, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de los Tenedores, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite, en los siguientes casos:

1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título representativo de la Emisión.

3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada, salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurren a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las 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 con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) 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 consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. 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 individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que 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.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores 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.

h) NOMBRE DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA

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

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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, Limited, como auditores de la Emisora.

HR Ratings de México, S.A. de C.V., empresa que otorgó la calificación correspondiente al Programa.

Fitch México, S.A. de C.V., empresa que otorgó la calificación correspondiente al Programa.

Lic. Rafael Robles Miaja, socio del despacho de abogados Bufete Robles Miaja, S.C., quien preparó la opinión legal del Licenciado en Derecho en términos de las disposiciones.

C.P. Armando Ibáñez Vázquez, Director de Administración y Finanzas de la Compañía.

Lic. Verónica Ramírez Villela, Director Jurídico de la Compañía.

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto, se señalarán en los documentos respectivos.

Ninguna de las personas físicas y/o morales antes referidas es propietaria de acciones de la Emisora o de sus subsidiarias y, con la excepción de los Intermediarios Colocadores, ninguna de dichas personas mantiene un interés económico directo o indirecto que dependa del éxito de la colocación de los Certificados Bursátiles.

Lic. Diego Gómez Ruiz es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en:

Conjunto denominado "Plaza Carso",
Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20
Col. Ampliación Granada
Delegación Miguel Hidalgo
México, D.F. C.P. 11529
52 (55) 1103-7313
d.gomez@incarso.com

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

3. LA EMISORA

a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

Datos Generales

La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, denominada “Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.” e identificada comercialmente como “Inmuebles Carso”.

La Compañía se constituyó como consecuencia de la escisión de Grupo Carso, aprobada por la asamblea general extraordinaria de accionistas de dicha sociedad, celebrada el 4 de noviembre de 2010 y protocolizada en la escritura pública número 37,483 de fecha 10 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villarreal, titular de la notaría número 201 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el día 11 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil número 33325. Por lo reciente de su constitución, la Compañía no ha participado en eventos corporativos relevantes salvo su propia constitución que quedo formalizada mediante escritura pública numero 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante el notario antes referido, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Publico del Comercio del Distrito Federal el día 30 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil numero 427522-1, con una duración de noventa y nueve años contados a partir de la fecha de su constitución.

Las oficinas de la Compañía se encuentran ubicadas en el conjunto denominado “Plaza Carso”, con domicilio en Calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7339.

Grupo Carso, dentro de sus actividades, se ha destacado y especializado en la realización de inversiones y proyectos inmobiliarios en espacios originalmente industriales, reciclando, reconvirtiendo y permitiendo el desarrollo de proyectos comerciales, habitacionales, culturales, de salud, educativos, deportivos y de usos mixtos e identificando oportunidades de negocio para crear nuevos desarrollos en los diversos sectores. Esta escisión fue estructurada como parte de la estrategia del grupo para que Inmuebles Carso continúe desarrollando los activos propios y nuevos y mantenga la operación de sus inmuebles de manera productiva, lo cual se espera que le permita consolidar su estrategia y continuar la expansión del grupo. Se estima que la consolidación del negocio inmobiliario permita a Inmuebles Carso maximizar su habilidad para desempeñarse como una unidad de negocio independiente y obtener importantes sinergias de negocio, mejorando la habilidad del equipo directivo para aumentar el crecimiento de dicho negocio. Asimismo, se espera que la consolidación del negocio inmobiliario también permita al grupo su administración a través de un equipo directivo y administrativo que esté especialmente enfocado al desarrollo del mismo.

Consecuentemente se espera que esta estrategia permita:

- (i) la optimización del portafolio de activos traspasados a Inmuebles Carso, al contar con una infraestructura propia y un equipo directivo y administrativo especializado para el aprovechamiento de dichos activos, generando desarrollos inmobiliarios de alto impacto económico y social;
- (ii) la identificación y aprovechamiento de oportunidades de negocio mediante la adquisición de nuevos activos o el reciclamiento o reconversión de activos propios para la creación de desarrollos inmobiliarios en los sectores comercial y de servicios, entretenimiento y cultural, residencial y de vivienda, de salud y de educación y de usos mixtos; y

- (iii) el aprovechamiento de la vasta experiencia adquirida a lo largo de los años en el negocio inmobiliario en México y de la capacidad de innovación que se ha generado en los proyectos desarrollados.

Es importante mencionar que el día 8 de diciembre de 2008, Grupo Carso reveló al público inversionista que su Consejo de Administración había autorizado realizar el análisis de sus activos inmobiliarios para definir cuáles de ellos se podrían transferir a una nueva sociedad que se escindiría de Grupo Carso y cuyas acciones cotizarían en la Bolsa. Posteriormente, el 24 de agosto de 2010 Grupo Carso reveló al público que en la sesión de su Consejo de Administración celebrada en la misma fecha se había informado sobre el avance del análisis anterior y comunicó, además, su intención de realizar la Reestructuración Societaria. Por último, Grupo Carso informó los términos de la Reestructuración Societaria mediante una declaración de información distribuida a través de la Bolsa el 20 de octubre de 2010.

La Reestructuración Societaria

La Reestructuración Societaria de Grupo Carso consistió en la ejecución de una serie de actos corporativos y contractuales que implicaron la escisión de Grupo Carso y de diversas de sus subsidiarias, cuyo resultado final fue la constitución por escisión de (i) Inmuebles Carso, sociedad escindida propietaria, directa o indirectamente, a través de sus Subsidiarias, de diversos inmuebles con destino inmobiliario que anteriormente eran propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias; y (ii) Minera Frisco, sociedad escindida propietaria, directa o indirectamente, a través de sus subsidiarias, de los activos mineros concesionados que anteriormente eran propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias.

Como parte de la Reestructuración Societaria, Inmuebles CDX se escindió a efecto de transmitir a dos nuevas sociedades escindidas sus activos operativos y mineros y consolidar en Inmuebles CDX como sociedad escidente, los activos inmobiliarios. Inmuebles CDX es propietaria de dieciséis inmuebles, así como, directa e indirectamente, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de las siguientes subsidiarias inmobiliarias (i) Inmuebles Sercox; (ii) Inmuebles Macote y sus subsidiarias Inmobiliaria Aluminio e Inmobiliaria Aluder; (iii) Inmuebles Inseo y sus subsidiarias Apaseo, Inmuebles Ductin, Inmuebles Elmec e Inelmec; (iv) Inmuebles Meisac; (v) Inmuebles Eclo; (vi) Inmuebles Cisgro; e (vii) Inmuebles Riama.

Por otro lado, la sociedad Inmuebles Cantabria se escindió también a efecto de transmitir a dos nuevas sociedades escindidas los activos operativos y mineros de dicha sociedad y consolidar en Inmuebles Cantabria, como sociedad escidente, los activos inmobiliarios de la misma. Inmuebles Cantabria es propietaria de catorce inmuebles, así como, directa e indirectamente, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de cada una de las siguientes subsidiarias inmobiliarias: (i) Promociones Pedregal; (ii) Inmuebles Servicios Mexicanos; y (iii) Club de Golf Cuernavaca.

De igual forma, Grupo Sanborns se escindió, lo cual tuvo como resultado la creación de Inmuebles Borgru sin que Grupo Sanborns se extinguiera. Como parte de la escisión de Grupo Sanborns, dicha sociedad transmitió a Inmuebles Borgru en bloque una parte de su activo, pasivo y capital, incluyendo, entre otros, la propiedad de la totalidad de las acciones representativas del capital social de las siguientes subsidiarias inmobiliarias: (i) Inmuebles SROM; (ii) Dorian's; (iii) Inmuebles General; (iv) Promotora Sanborns; (v) Centro Histórico; (vi) IDP; (vii) Administradora de PCC, de las que era propietaria, y (viii) otras participaciones minoritarias en diversas subsidiarias de las sociedades antes mencionadas.

Una vez aprobadas las escisiones anteriores, la asamblea general extraordinaria de accionistas de Grupo Carso celebrada el día 4 de noviembre de 2010, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones y término, aprobó la escisión de Grupo Carso, la cual, sin extinguirse, dio origen a la Compañía y a Minera Frisco. Como resultado del cumplimiento de las condiciones y término mencionados y de la consecuente constitución por escisión de la Emisora, Grupo Carso aportó a ésta, entre otros, la propiedad de las acciones representativas del capital social de Inmuebles Cantabria, Inmuebles CDX, Inmuebles Borgru y Grupo Ostar de las que era propietaria, todas

ellas sociedades propietarias de inmuebles y/o tenedoras de sociedades inmobiliarias y, en el caso de Grupo Ostar, tenedora de sociedades inmobiliarias y operadoras de hoteles.

Conforme a los acuerdos de la asamblea general extraordinaria de accionistas de Grupo Carso, y con base en los balances proforma de escisión de Grupo Carso y de la Compañía con cifras al 30 de junio de 2010, Grupo Carso transmitió por escisión a la Compañía, y ésta fue constituida con un patrimonio integrado por un activo con valor total de \$16,310'077,000.00 M.N. (dieciséis mil trescientos diez millones setenta y siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional) (cifras redondeadas al millar más próximo), y un capital contable por igual importe, y un capital social totalmente suscrito y pagado de \$280,979,488.63 M.N. (doscientos ochenta millones novecientos setenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 63/100 Moneda Nacional).

Al 30 de junio de 2012, el capital social totalmente suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$275,524'793.20 M.N. (Doscientos setenta y cinco millones quinientos veinticuatro mil setecientos noventa y tres pesos 20/100 Moneda Nacional).

La inscripción de los acuerdos de escisión de Grupo Carso en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal sucedió el día 11 de noviembre de 2010, en el folio mercantil número 33325 de Grupo Carso y las publicaciones a que se refiere el artículo 228 bis de la LGSM fueron realizadas el día 10 de noviembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación y en los periódicos El Universal, El Financiero y El Economista.

La Compañía es una controladora pura de acciones, cuyas Subsidiarias directas o indirectas son empresas inmobiliarias y, en el caso de las subsidiarias de Grupo Ostar, inmobiliarias y operadoras del negocio hotelero. En virtud de las diversas escisiones descritas anteriormente, la Emisora será propietaria, a través de sus Subsidiarias, de 293 inmuebles, así como titular de derechos fideicomisarios en seis fideicomisos cuyo patrimonio está integrado por diversos inmuebles.

A continuación se relacionan todas las Subsidiarias de la Compañía a esta fecha:

Subsidiaria	Porcentaje de tenencia	Giro de negocios
• Grupo Ostar	100%	Tenedora de acciones
Subsidiarias de Grupo Ostar:		
○ Castilleja	99.99%	Arrendamiento de Inmuebles
Subsidiarias de Castilleja:		
• Castilleja Holdco	100%	Arrendamiento de Inmuebles
• 7470 Highway	100%	Tenedora de acciones
○ Hotel Geneve	99.99%	Administración y operación de hotel
○ Hotel Roma	99.99%	Administración y operación de hotel
○ Hipocampo	99.72%	Administración y operación de hotel
○ Sistema Traveler's Plus	100%	Administración y operación de hotel
		Comisión y mediación para la comercialización de bienes muebles e inmuebles
○ Hoteles Calinda	99.99%	Cobro de honorarios de administración y uso de marca
Subsidiaria de Hoteles Calinda:		
• Insalmar	100%	Administración y operación de hotel
○ Compañía de Servicios Ostar		Prestación de servicios administrativos de personal
• Inmuebles CDX	99.60%	Tenedora de acciones y propietaria de inmuebles
Subsidiarias de Inmuebles CDX		
○ Inmuebles Cisgro	100%	Inmobiliaria
○ Inmuebles Eclo	100%	Inmobiliaria
○ Inmuebles Macote	99.89%	Tenedora de acciones
○ Inmobiliaria Aluminio	100%	Inmobiliaria

○ Inmobiliaria Aluder	99.99%	Inmobiliaria		
○ Inmuebles Sercox	100%	Inmobiliaria		
○ Inmuebles Meisac	98.10%	Inmobiliaria		
○ Inmuebles Inseo	100%	Tenedora de acciones		
○ Apaseo	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
○ Inmuebles Elmec	99.84%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
○ Inelmec	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
○ Inmuebles Ductin	99.96%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
○ Inmuebles Riama	100%	Inmobiliaria		
● Inmuebles Cantabria	100%	Tenedora de acciones y propietaria de inmuebles		
Subsidiarias de Inmuebles Cantabria				
○ Promociones Pedregal	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
○ Inmuebles y Servicios Mexicanos	99.99%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
○ Club de Golf Cuernavaca	89.52%	Fomento de actividades deportivas, primordialmente campos de golf		
● Inmuebles Borgru	99.97%	Tenedora de acciones		
Subsidiarias de Inmuebles Borgru				
○ Inmuebles SROM	84.94%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
Subsidiaria de Inmuebles SROM:				
- Inmose	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
○ Dorian's	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
○ Inmuebles General	99.99%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
Subsidiarias de Inmuebles General:				
- Atrios de Chapultepec	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Cervantes Saavedra	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
○ Promotora Sanborns	99.96%	Desarrollo de proyectos inmobiliarios		
Subsidiarias de Promotora Sanborns:				
- Bajasur	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Bienes Raíces de Acapulco	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Desarrollos Sagesco	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Productos Chase	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Inmuebles Comerciales	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Central Inmobiliaria	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Inmobiliaria Diana	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Inmobiliaria Buenavista	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Acolman	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Inmobiliaria Cd. Del Sol	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		
- Operaciones e Inversiones	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles		

- Impulsora de Exportaciones	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Santepec	98.77%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Promotora Fresno	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
o IDP	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
Subsidiarias de IDP:		
- Inmobiliaria Insurgentes Acapulco	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Proyectos Educativos	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Asociación Pediátrica	99.90%	Arrendamiento de bienes inmuebles
o Centro Histórico	19.26%	Arrendamiento de bienes inmuebles
o Administradora PCC	100%	Prestación de servicios administrativos de personal

En la sección “La Emisora – Descripción del Negocio – Estructura corporativa” se encuentra un diagrama que describe la estructura corporativa de la Emisora.

En la sección “La Emisora – Descripción del negocio – Actividad Principal” siguiente se proporciona mayor información respecto de la actividad principal de las Subsidiarias más importantes de la Compañía y de la estrategia general de negocio que dichas Subsidiarias han seguido.

Inversiones realizadas durante los últimos 3 años

La tabla siguiente muestra las principales inversiones realizadas por Inmuebles Carso, a través de sus Subsidiarias Inmuebles Borgru y Grupo Ostar, durante los últimos tres años:

INVERSIONES	2009 Monto mill. \$	% contrib.	2010 Monto mill. \$	% contrib.	2011 Monto mill. \$	% contrib.
Proyecto Plaza Carso	1,605.1	58.6%	1,364.1	58.7%	668.7	22.87%
Construcción de Hospitales	492.2	18.0%	283.7	12.1%	162.3	5.5%
Reservas Territoriales, Construcción Centros Comerciales	367.3	13.4%	646.5	27.8%	2,097.3	71.5%
Equipo y Adaptaciones Tiendas Departamentales Sear's	34.2	1.2%	21.6	0.9%	1.5	0.06%
Sector Hotelero	241.5	8.8%	11.8	0.5%	2.8	0.07%
TOTAL INVERSIONES	2,740.3	100%	2,327.7	100%	2,932.6	100%

En septiembre de 2010, a través de 7470 Highway, se adquirió un hotel en Kissimmee Orlando, conocido comercialmente como Ramada Kissimmee.

En la sección “Información General – c) Factores de Riesgo” se establece que “La Emisora no tiene experiencia con operaciones en jurisdicciones fuera de México” por lo que la operación de una subsidiaria en el extranjero y las operaciones relacionadas con la misma pueden tener un efecto adverso sobre los negocios de la Emisora.

b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Una de las actividades que Grupo Carso ha desarrollado destacadamente desde sus inicios ha sido la realización de inversiones y proyectos inmobiliarios, especialmente en espacios originalmente industriales dentro de zonas urbanas, reciclando, reconvirtiendo y permitiendo el desarrollo de proyectos comerciales, habitacionales, culturales, de salud, educativos, deportivos y de usos mixtos, que además de contribuir al cuidado del medio ambiente, generan más y mejores empleos y acceso a servicios en la comunidad donde se ubican.

Mediante la escisión de Grupo Carso, Inmuebles Carso continuará desarrollando activos inmobiliarios propios con alto potencial e identificando nuevas oportunidades. Asimismo, mantendrá la operación de sus inmuebles de manera productiva, buscando generar flujos crecientes que le permitan consolidar su estrategia y acelerar la expansión.

Actualmente se encuentran en proceso proyectos inmobiliarios de alto impacto económico y social como son:

- Plaza Carso en su segunda etapa, con la construcción de oficinas corporativas, vivienda y comercio.
- Reconversión de la antigua planta de aluminio de ALMEXA en la Ciudad de Veracruz en un centro de usos mixtos, que contará entre otros con viviendas, oficinas, centro comercial, escuela y áreas deportivas.
- Construcción de dos nuevos hospitales en las ciudades de Querétaro, Chihuahua y el análisis de proyectos hospitalarios para las ciudades de Veracruz, León y Tijuana.

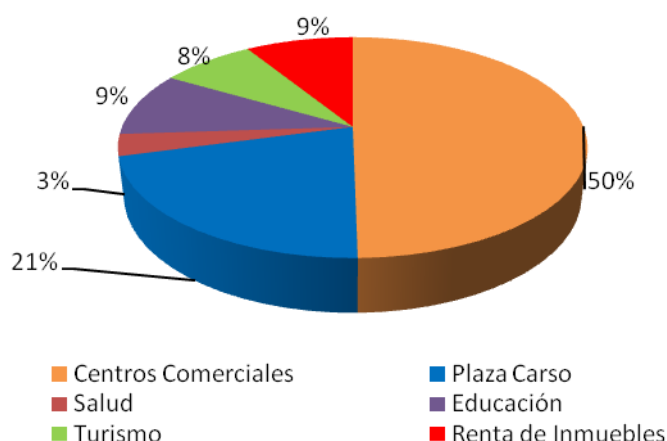
De esta forma, Inmuebles Carso continuará distinguiéndose por su experiencia, selectividad, innovación y calidad de sus desarrollos e inversiones, por su dinamismo y por la diversificación de sus ingresos, lo que ha permitido que sus proyectos sean acogidos con gran aceptación y éxito por sus clientes, locatarios, inquilinos, condóminos, vecinos, autoridades y demás actores que participan con la Compañía.

Participación de las Subsidiarias en los ingresos de la Compañía.

La Emisora, por conducto de sus Subsidiarias, se dedica principalmente, a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios (incluyendo, sin limitación, tiendas departamentales), hoteles (y su operación), universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales, y clubes campestres y/o de golf.

El siguiente diagrama muestra las Subsidiarias que contribuyen con más del 10% de las utilidades y/o activos totales de la Emisora al día 30 de junio de 2012:

Distribución de ingreso por sector



i) Actividad Principal

A través de sus Subsidiarias inmobiliarias, la Compañía participa en el mercado inmobiliario en México y en el sector hotelero, específicamente a través de su Subsidiaria Grupo Ostar.

A continuación se describen brevemente las actividades desarrolladas por las principales Subsidiarias de Inmuebles Carso:

Inmuebles SROM, subsidiaria de Inmuebles Borgru

Inmuebles SROM surge de la división de bienes raíces que permaneció en dicha sociedad al escindirse la operación en Sears Operadora y es responsable del crecimiento, desarrollo, arrendamiento y administración de diversos inmuebles, destacando principalmente aquellos en los cuales actualmente se encuentran en operación 25 tiendas Sears, dos tiendas departamentales Saks Fifth Avenue y un centro de distribución. Asimismo, Inmuebles SROM cuenta con diferentes participaciones en la operación de cinco centros comerciales, los cuales son conocidos como Plaza Universidad, Plaza Satélite, Pabellón Polanco, Plaza Insurgentes y Plaza Imagen.

Plaza Universidad. Abrió sus puertas en 1969 y fue el primer centro comercial de México. En el año 2005, Plaza Universidad concluyó la remodelación total del inmueble, así como la mejora de las instalaciones de entretenimiento con las que cuenta. Actualmente, Plaza Universidad cuenta con 85 locales y, como resultado de la remodelación antes mencionada, su nivel promedio de ocupación es del 100%. Inmuebles SROM tiene una participación accionaria del 59% en Plaza Universidad y el resto es propiedad de inversionistas privados.

Plaza Satélite. Inaugurada en 1971, es el centro comercial más importante ubicado en la zona noroeste del área metropolitana de la Ciudad de México. Este centro comercial está orientado a consumidores de clase media y media-alta, y su clientela, en su mayoría, son personas jóvenes. Plaza Satélite se encuentra entre los centros comerciales más grandes de México, cuenta con 250 locales y aproximadamente 5,700 cajones de estacionamiento. Inmuebles SROM tiene una participación accionaria del 46.87% en Plaza Satélite y, adicionalmente, existe una coinversión con un grupo de inversionistas privados que son propietarios de una participación del 46.875%, mientras que El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V. es propietaria del 6.25% restante.

Pabellón Polanco. Este centro comercial abrió sus puertas en 1990 y está ubicado en la zona de Polanco, al poniente de la Ciudad de México. Pabellón Polanco está orientado a consumidores jóvenes de la clase alta y media-alta. Es 100% propiedad de Inmuebles SROM, cuenta con 123 locales con un nivel de ocupación del 100%. Pabellón Polanco también alberga

varias instalaciones de entretenimiento entre las que se encuentra el complejo de cines de la marca "Cinemex" actualmente en proceso de ampliación. Pabellón Polanco disfruta los beneficios de un flujo peatonal diurno significativo que proviene de los complejos de oficinas ubicados en la zona.

Plaza Insurgentes. Inaugurada en abril de 1999, es propiedad 100% de Inmuebles SROM, está ubicada en la zona centro-sur de la Ciudad de México y fue construida como resultado de la remodelación de la tienda Sears, sucursal Insurgentes, que fue la primera tienda Sears en México.

Plaza Imagen. Con una participación del 83.4%, este centro comercial abrió sus puertas en el año 1991. Está ubicado en la zona residencial de la Colonia Campestre, en la Ciudad Gómez Palacio, Durango, formando parte de la Comarca Lagunera. Cuenta con 116 locales y una tienda Sears como tienda ancla, los cuales ofrecen bienes y servicios a personas de clase media y media alta. Actualmente, este centro comercial también arrienda espacios a la Universidad Interamericana para el Desarrollo, la cual ofrece educación técnica hasta para 300 alumnos.

Dorian's

Dorian's administra diversas propiedades inmobiliarias, destacando aquellas en las cuales están establecidas una tienda departamental Sears y una tienda Dax, un edificio de oficinas, así como dos terrenos dentro de los cuales se encuentra una reserva territorial en la zona de Polanco, Distrito Federal.

Inmuebles General

La división inmobiliaria de Grupo Carso, con anterioridad a la Reestructuración Societaria, se consolidó con el desarrollo denominado como "Plaza Carso", un proyecto que nace de la reconversión y revitalización de la antigua zona industrial de Polanco para darle vida al proyecto inmobiliario más importante de América Latina, con una inversión de más de 800 millones de dólares, en un espacio de 78,000 m² de terreno y 860,000 m² construidos, entre espacios corporativos, habitacionales, comerciales, de servicios y un complejo cultural y grandes espacios de áreas verdes. Derivado del proceso de comercialización de "Plaza Carso", Inmuebles General es propietaria de:

Centro Corporativo: Consiste en tres torres de 18, 19 y 22 niveles, respectivamente, con un total de 150,000 metros cuadrados, un porcentaje de las cuales es propiedad de la Compañía, la cual las mantiene arrendadas. La torre de oficinas "Presa Falcón" localizada entre las calles Miguel de Cervantes y Presa Falcón, detrás del Museo Soumaya, cuenta con 22 niveles, 3 niveles del centro comercial y 19 niveles de oficinas, 3,240 metros cuadrados por piso. La torre de oficinas "Zurich 245", localizada en la calle Lago Zurich, detrás de la Torre de Oficinas de América Móvil, cuenta con 19 niveles, 2 niveles de centro comercial y 17 niveles de oficina, con 2,100 metros cuadrados por piso. Por último, la torre de oficinas de América Móvil ubicada entre las calles Miguel de Cervantes y Lago Zurich, cuenta con 18 niveles, 3 niveles de centro comercial y 15 niveles de oficinas y 3,240 metros cuadrados por piso, se encontrará ocupada en un 100% por las oficinas corporativas de América Móvil.

Centro Comercial: El centro comercial está enfocado principalmente a personas con un alto nivel de ingreso y cuenta con un total de 46,818 metros cuadrados en tres niveles logrando un diseño innovador que integra la segunda tienda departamental Saks Fifth Avenue, reconocida a nivel internacional por contar con las colecciones de los diseñadores que dictan las tendencias internacionales de estilo, moda y elegancia, y más de 200 otras marcas. Asimismo, el centro comercial cuenta con boutiques de distinguidas firmas, una selecta gama de reconocidos e innovadores restaurantes, salas de cines, cines "VIP", cafés, gimnasio, lugares de entretenimiento para niños y jóvenes, bancos, boutiques y una Tienda Sanborns que se distingue por su nuevo concepto y dará a conocer su nueva imagen. Contando con una ubicación privilegiada, ofrece cómodos espacios y modernas instalaciones que garantizan a los

arrendatarios un flujo constante de visitantes y compradores potenciales. Otra de sus ventajas es que tendrá una demanda natural gracias a la oferta cultural, los espacios corporativos, de vivienda y el flujo turístico derivado de los museos que se ubicarán en el proyecto.

Estacionamiento: Cuenta con un área construida de 279,000 metros cuadrados y con capacidad para 9,000 cajones distribuidos entre 5 y 6 niveles subterráneos. A esta fecha, es el estacionamiento más grande de México.

Asimismo se encuentra en proceso de construcción un Inmueble de uso mixto que incluirá 65 departamentos de lujo distribuidos en 21 niveles y el Museo Jumex.

En la segunda etapa de “Plaza Carso”, se tiene contemplado el desarrollo de viviendas, oficinas corporativas y un área comercial, los cuales se espera serán terminados en el año 2013.

La magnitud de esta obra arquitectónica se ve reflejada no sólo en la cantidad y variedad de insumos sino en la calidad y el manejo eficiente que se ha hecho de ellos.

IDP

IDP es una compañía tenedora de un grupo de sociedades cuyas actividades primordiales son el arrendamiento de inmuebles así como la adquisición y enajenación de cualquier título y/o propiedad.

Es propietaria de 21 inmuebles educativos los cuales son arrendados a largo plazo a cinco diferentes operadores educativos: UNITEC bajo las marcas UNITEC y UVM, Grupo Sol, Colegio Hispano Mexicano de Querétaro, Universidad del Tercer Milenio y Universidad del Desarrollo Profesional.

En el mercado de servicios de salud, es propietaria de seis hospitales en operación y cinco hospitales en proyecto o en inicio de construcción, los cuales son o serán operados por Grupo Star Médica, uno de los grupos hospitalarios de mayor crecimiento en México, que atiende a un gran número de clientes del sector económico medio a medio alto. Se tiene establecido un esquema bajo el cual IDP construye, equipa, desarrolla y arrienda los inmuebles en los cuales se ubican sus hospitales y Grupo Star Médica opera y administra los mismos. Al 31 de diciembre de 2010, se encontraban en operación seis hospitales en los estados de San Luis Potosí, Estado de México y Distrito Federal y cinco se encuentran en proyecto o en inicio de construcción en las ciudades de Chihuahua, Querétaro, Veracruz, León y Tijuana.

IDP también cuenta con diversas reservas territoriales, así como un centro comercial el cual se encuentra ubicado dentro del proyecto Ciudad Jardín Bicentenario en Cd. Nezahualcoyotl, Estado de México, mismo que fue desarrollado en dos lotes sobre 250 hectáreas e incluye el cierre y la limpieza de los vertederos Neza I. En uno de los lotes de sesenta hectáreas fue construido un centro deportivo, con un gimnasio, una ciclopista, así como más de sesenta canchas deportivas, convirtiéndose en el mayor centro deportivo en el área metropolitana. En el segundo lote se construyó un complejo mixto de propiedad privada donde se encuentra un centro comercial que inició operaciones a finales de 2008, así como un instituto tecnológico de educación superior, un hospital especializado, consultorios médicos, un centro comunitario y un área de entretenimiento. Entre los beneficios de este proyecto, destaca la eliminación de un foco contaminante, el mejoramiento urbano, creación de empleos y capacitación, enriquecimiento ambiental por la recuperación, la disponibilidad de servicios hasta antes inexistentes, el aumento de la seguridad y tratamiento de aguas residuales.

Promotora Sanborns

Su actividad principal es el arrendamiento de inmuebles, en específico, a subsidiarias de Grupo Sanborns para la operación de Tiendas Sanborns, entre otros establecimientos. Asimismo, Promotora Sanborns actúa como tenedora de acciones de otras compañías subsidiarias que

operan en el ramo inmobiliario y cuyos ingresos provienen del arrendamiento de centros comerciales e inmuebles para la operación de tiendas en general. Actualmente, Promotora Sanborns es propietaria de inmuebles donde se encuentran en operación veinticinco Tiendas Sanborns, once Sanborns Cafés, doce tiendas Sears, nueve tiendas Dax, el Hotel Veracruz Centro Histórico, dos edificios de oficinas rentados a Sears y Grupo Sanborns y, entre otros inmuebles, cuenta con casas habitación, locales comerciales, y diversas reservas territoriales. Asimismo, Promotora Sanborns participa en la operación de los siguientes centros comerciales:

Plaza Altabrisa. Ubicada en la zona noreste de la Ciudad de Mérida, Yucatán, sobre la Av. Correa Racho en una zona de alta vocación comercial y de servicios conocida como Polígono Altabrisa. Actualmente, la zona se encuentra en un importante proceso de desarrollo respecto a su infraestructura urbana, a tal grado que ya se consolida como un subcentro urbano con servicios que incluyen desde clínicas de especialidades, edificios de oficinas, áreas comerciales y de esparcimiento, entre otros. El área donde se ubica el centro comercial cuenta con una población definida por los estratos medio, medio-alto y alto y tendrá dentro de su radio de influencia a vastas e importantes colonias de este sector de la Ciudad; aunado a todos aquellos desarrollos que se encuentran en proceso al otro lado del anillo periférico en la zona noreste de la Ciudad. Promotora Sanborns participa en este centro comercial con el 57.47%, cuenta con una superficie rentable de 48,695 metros cuadrados contando con la presencia de una tienda Sears, un Sanborns, salas de cine y otros establecimientos. Asimismo durante 2011 se vendió la huella y entró en funcionamiento una tienda de autoservicio de la cadena comercialmente identificada como “Soriana”.

Forum Coatzacoalcos. Promotora Sanborns tiene una participación del 50% en este centro comercial, el cual se encuentra ubicado en la Ciudad de Coatzacoalcos, Veracruz, cuya privilegiada ubicación le ha otorgado el sobrenombre de “La Llave del Sureste”; tanto por su cercanía con diversos puntos de interés turístico, como por ser paso obligado hacia los estados de la península de Yucatán. Forum Coatzacoalcos fue planeado para brindar a las ciudades de Minatitlán y Coatzacoalcos un centro comercial y de entretenimiento. Este complejo comercial representa a más de 800,000 habitantes en un radio de distancia de no más de cuarenta minutos en automóvil. El conjunto está desarrollado en sociedad con Grupo GICSA, S.A. de C.V. y es uno de los más modernos del estado de Veracruz. Forum Coatzacoalcos está ubicado en la zona de mayor crecimiento residencial de clase media-alta de Coatzacoalcos frente al nuevo centro de convenciones y al auditorio de la Ciudad. Cuenta con una superficie rentable de 32,454 metros cuadrados y 148 locales.

Centro Comercial San Luis Potosí, el cual fue inaugurado en noviembre 2011 y contará con un área de construcción comercial de 74,000 metros cuadrados y 58,600 metros cuadrados de área rentable, 130 locales, una o varias tiendas ancla, un estacionamiento con capacidad para 2,600 autos y generará 2,000 empleos permanentes.

Centro Comercial Villahermosa Tabasco, que inicio operaciones en diciembre de 2011 y contará con 72,000 metros cuadrados de área rentable y 174 locales, varias tiendas ancla y generará 2,000 empleos permanentes para la zona.

Grupo Ostar

A través de Grupo Ostar, la Compañía opera y administra inmuebles tanto propios como de terceros, cuya finalidad es la prestación de servicios de hotelería, mismos que se ostentan comercialmente bajo la marca *Ostar Grupo Hotelero*, dentro de la cual se incluyen los siguientes hoteles: (i) Hotel Geneve Ciudad de México; (ii) Hotel Veracruz Centro Histórico; (iii) Hotel Francia Aguascalientes, (iv) Hotel Racquet Cuernavaca; (v) Hotel Calinda Beach Acapulco; y (vi) Hotel Ramada Orlando Kissimmee.

Asimismo, dichos hoteles proporcionan servicio de alimentos y bebidas, a través de sus diferentes centros de costos restauraneros.

Comportamiento Cíclico o Estacional de los Principales Negocios

La división inmobiliaria muestra un comportamiento cíclico, siendo el principal trimestre, el cuarto, producto de la temporada de fin de año, ya que la determinación de las rentas cobradas tanto a sus principales clientes: empresas operadoras de Grupo Sanborns, tiendas departamentales Sears, Saks Fifth Avenue, Tiendas Sanborns, Sanborns Cafés, así como establecimientos ubicados dentro de los centros comerciales se calculan en función de un porcentaje de las ventas de las tiendas, ya que la porción de los ingresos del consumidor destinada a la adquisición de bienes y servicios se incrementa durante este periodo.

El sector hotelero se ve favorecido por el segmento de negocios durante los meses de febrero, marzo, mayo, septiembre, octubre y noviembre; mientras que el segmento destinado al placer incrementa su participación en los periodos de semana santa, verano, fin de año, carnavales y fines de semana.

ii) Canales de Distribución

Inmuebles Carso, a través de sus diferentes Subsidiarias, principalmente a través de Inmuebles Borgru, comercializa directamente la venta de departamentos de vivienda, oficinas, consultorios médicos y el arrendamiento de locales comerciales, planteles educativos, oficinas y hospitales.

Dentro de los inmuebles administrados por la Compañía, a través de sus Subsidiarias, se encuentran 176 inmuebles y seis fideicomisos en los cuales se encuentran establecidas 38 tiendas Sears, dos tiendas departamentales Saks Fifth Avenue, veinticinco Tiendas Sanborns, once Sanborns Cafés, diez tiendas Dax y un centro de distribución. Asimismo, cuenta con participación en nueve centros comerciales, tres edificios de oficinas, veintinueve reservas territoriales, cinco casas, tres bodegas, un hotel, veintiún planteles educativos, seis hospitales en operación, trece inmuebles diversos y a la fecha de este Prospecto se encuentran en proceso de construcción cinco hospitales, un centro comercial y continua la segunda fase del complejo corporativo, cultural, comercial y residencial denominado "Plaza Carso".

Adicionalmente, conforme a un arreglo logrado con UNITEC se cuentan con contratos de arrendamiento a largo plazo para once inmuebles destinados a seis distintos campus destinados a la educación media y superior bajo las marcas UNITEC y UVM y bajo este mismo esquema se encuentran otros cuatro operadores en servicios educativos.

Por lo que respecta a la división hospitalaria se tiene la propiedad de seis hospitales en operación y cinco inmuebles destinados a hospitales en proyecto o en inicio de construcción, los cuales son o serán operados por Grupo Star Médica. Se tiene establecido un esquema bajo el cual, la Compañía, a través de IDP, construye, equipa, desarrolla y arrienda los inmuebles en los cuales se ubican sus hospitales y Grupo Star Médica opera y administra los mismos. Cabe señalar que los consultorios son vendidos o arrendados a largo plazo a los médicos.

Por lo que se refiere a la división hotelera operada por Grupo Ostar, los servicios de hospedaje son ofrecidos a través de los siguientes canales: (i) medios impresos, como son las publicaciones periódicas como revistas y periódicos, folletos o trípticos, así como los espectaculares impresos; (ii) medios electrónicos, como son internet mediante diversas páginas dedicadas a la promoción de servicios de hospedaje, entre ellas el motor de reservaciones Sybelio, globalizadores a través de Synxis, diferentes agencias On-Line y el E-Commerce; también contempla anuncios por medio de la radio y espectaculares; (iii) intermediarios, entre ellos, agencias de viajes tanto nacionales como extranjeras, ya sea mayoristas o minoristas, operadores y consorcios empresariales; y (iv) "Business to Business" o Negocio Directo, mediante cuentas corporativas, aquellas que se realizan como "Venta de Cupones" entre diversas empresas pertenecientes a Grupo Carso, líneas aéreas, central de reservaciones y cliente directo.

iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

La Emisora es titular de diversas marcas que identifican algunos de los inmuebles y proyectos inmobiliarios, así como los hoteles del Grupo Ostar. A continuación se enlistan las principales marcas y avisos comerciales de la Compañía y sus Subsidiarias:

Marcas

Titular	Denominación	Número de Registro	Clase	Vigencia
Inmuebles Borgru	Ciudad Jardín Neza	En trámite	35	En trámite
Inmuebles Borgru	Logo Plaza Carso	1162626	35	12 de agosto 2019
Inmuebles Borgru	Plaza Carso	1093210	35	16 de junio 2018
Inmuebles Borgru	Plaza San Luis	1157177	35	21 de abril 2020
Inmuebles SROM	Pabellón Polanco	377717	36	19 de diciembre 2014
Inmuebles SROM	Plaza Insurgentes	350729	36	15 de octubre 2018
Hoteles Calinda	Banneret	946176	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Calinda Beach Acapulco	946177	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Calinda Beach Acapulco y Diseño	996780	43	6 de julio 2017
Hoteles Calinda	Calinda Hoteles y Diseño	941502	43	27 de abril 2016
Hoteles Calinda	Calinda Viva Villahermosa	946178	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Calinda Viva Villahermosa y Diseño	962726	43	26 de septiembre 2016
Hoteles Calinda	Hoteles Calinda y Diseño	941501	43	27 de abril 2016
Hoteles Calinda	Hotel Racquet Cuernavaca	939682	43	2 de junio 2016
Hoteles Calinda	Hotel Racquet Cuernavaca y Diseño	941503	43	27 de abril 2016
Hoteles Calinda	Hotel Veracruz Centro Histórico	1010895	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Hotel Veracruz Centro Histórico y Diseño	1010894	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Hotel Francia Aguascalientes y Diseño	1065303	35	5 de septiembre 2018
Hoteles Calinda	Logo Shop Hotel Racquet Cuernavaca y Diseño	1068609	35	5 de septiembre 2018
Hoteles Calinda	La Terraza Racquet y Diseño	1072991	43	20 de octubre 2018
Hoteles Calinda	La Cava Medieval y Diseño	1072990	43	20 de octubre 2018
Hoteles Calinda	Hotel Raquet Cuernavaca y Diseño	1140102	43	19 de noviembre 2019
Hotel Geneve	Hotel Geneve y Diseño	950049	43	6 de julio 2016
Hotel Geneve	Hotel Geneve y Diseño	949362	43	6 de julio 2016
Hotel Geneve	Hotel Geneve Ciudad De Mexico 100 Años y Diseño	1067463	35	5 de septiembre 2018
Hotel Geneve	Phone Bar Y Diseño	1066014	43	5 de septiembre 2018
Hotel Geneve	Phone Bar Y Diseño	1064600	35	14 de agosto 2018

Hotel Geneve	La Terraza Geneve Restaurante Y Diseño	1058830	43	22 de julio 2018
Inmuebles Carso	INCARSO	1271277	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.inmueblescarso.com	1270824	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.incarso.com	1269855	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso	1254302	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso y Diseño	1270825	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	INCARSO	1268780	36	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.inmueblescarso.com	1268779	36	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.incarso.com	1268778	36	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso	1268781	36	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso y Diseño	1268782	36	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	INCARSO	1222946	37	16 de febrero de 2021

Titular	Denominación	Número de Registro	Clase	Vigencia
Inmuebles Carso	www.inmueblescarso.com	1222945	37	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.incarso.com	1222944	37	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso	1268505	37	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso y Diseño	1266067	37	16 de febrero de 2021
Inmobiliaria General	Plaza Carso y Diseño	En trámite	35	En trámite
Inmobiliaria General	Plaza Carso y Diseño	En trámite	36	En trámite
Inmobiliaria Insurgentes Acapulco	Inmobiliaria Insurgentes Acapulco y Diseño	969008	36	28 de junio de 2016
Inmobiliaria Insurgentes Acapulco	Inmobiliaria Insurgentes Acapulco y Diseño	967496	37	28 de junio de 2016

Avisos comerciales

Titular	Aviso Comercial	Número de Registro	Clase	Vigencia
Hoteles Calinda	Usted Manda	22120	42	5 de junio 2011
Hoteles Calinda	Excelencia y tradición con espíritu taurino	51582	43	16 de diciembre 2018
Hotel Geneve	Hotel Museo	51533	43	16 de diciembre 2018
Hotel Geneve	Siempre antiguo, siempre nuevo	50594	43	4 de noviembre 2018

Hotel Geneve	Las Llaves de su casa estarán por siempre en el Front Desk	50595	43	4 de noviembre 2018
Hotel Geneve	El hotel mas legendario de México	49632	43	14de agosto 2018
Hotel Geneve	Testigo de la Historia	49631	43	14 de agosto 2018
Hotel Geneve	El Hotel con mas tradición en México	49634	43	14 de agosto 2018
Hotel Geneve	El Hotel mas clásico de México	49633	43	14 de agosto 2018

La totalidad de las marcas mencionadas en los cuadros anteriores se encuentran vigentes. La Compañía, directamente o a través de sus Subsidiarias ha presentado, en tiempo y forma, ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial las solicitudes de renovación respectivas en los casos en que las fechas indican el vencimiento próximo de los registros.

Todas las marcas y avisos comerciales referidos y los que la Compañía y sus Subsidiarias desarrollen en el futuro, son y serán importantes al constituir los signos distintivos de los servicios que el grupo ofrece, siendo de importancia para la Compañía el permanente posicionamiento de los mismos y su identificación por los consumidores con servicios de calidad dentro de un mercado inmobiliario, o de servicios hoteleros por lo que respecta a Grupo Ostar y sus subsidiarias, que son altamente competitivos.

Otros contratos

La Compañía, a través de sus Subsidiarias, tiene celebrados diversos contratos de arrendamiento conforme a los cuales otorga en arrendamientos los inmuebles de su propiedad en favor de terceros que pueden o no ser partes relacionadas. En general, los contratos de arrendamiento celebrados por la Compañía son de mediano y largo plazo. Los contratos de arrendamiento establecen a cargo del arrendatario la obligación de pago de una renta mensual más una cuota para cubrir los cargos por servicios públicos, gastos de áreas comunes, limpieza y otros costos de mantenimiento, así como un depósito equivalente a dos y, en ocasiones, tres meses de renta para cubrir cualquier daño que ocasionen al local arrendado. El impuesto predial es a cargo del arrendador. Asimismo, en el caso de arrendamientos de centros comerciales, los arrendatarios pagan por adelantado una cuota por concepto de acceso al centro comercial, cuyo monto varía de un contrato a otro. En el supuesto de que un arrendatario desocupe su local, podrá recuperar una parte de dicha cuota con cargo al nuevo arrendatario.

La política de arrendamientos de locales comerciales que ha seguido la Compañía se ha enfocado en obtener arrendamientos por el mayor plazo permitido por la legislación aplicable.

No existen contratos relevantes, diferentes a los que tengan que ver con el giro normal del negocio, que haya celebrado la Emisora en los últimos tres ejercicios.

iv) Principales Clientes

Como se señaló con anterioridad (ver “*Información general – Factores de riesgo*”), a la fecha de este Prospecto, los principales clientes de la Emisora son diversas subsidiarias de Grupo Carso, como (i) Grupo Sanborns, a través de sus subsidiarias operadoras de las tiendas departamentales Sears, Tiendas Sanborns y Sanborns Cafés y (ii) Grupo Condumex quienes representan más del 10% de los ingresos totales de la Emisora. Con otros clientes como la UNITEC, se logró un acuerdo de arrendamiento de veintiún inmuebles para la operación y funcionamiento de once planteles educativos bajo las marcas UNITEC y UVM.

Por lo que se refiere a Grupo Ostar, dentro de su cartera de clientes no cuenta con alguno que represente el 10% o más de sus ventas totales individualizadas por propiedad, sin embargo, el

segmento que representa el 10% de los ingresos por el total de las propiedades son las cuentas corporativas.

v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La Compañía está sujeta al cumplimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables a cualquier sociedad anónima bursátil de capital variable, tales como la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGMS, el Código de Comercio y las disposiciones en materia fiscal que le son aplicables.

Las diversas Subsidiarias de la Emisora en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios están sujetas a diversas regulaciones federales, estatales y municipales tales como: (i) la Ley General de Sociedades Mercantiles; (ii) la Ley General de Asentamientos Humanos, que rige el desarrollo urbano, la planeación y la zonificación y delega a los gobiernos estatales la responsabilidad de promulgar leyes de desarrollo urbano en sus áreas de competencia; (iii) los Reglamentos de Construcción del Distrito Federal y de los diferentes estados del país, que rigen los diversos tipos de construcción, incluyendo los permisos y las licencias correspondientes, así como sus respectivas normas complementarias; (iv) los planes de desarrollo urbano estatales o municipales que determinan la zonificación local y los requerimientos del uso de suelo; (v) Ley Federal de Protección al Consumidor; y (vi) leyes en materia de establecimientos mercantiles, así como diversas disposiciones en materia de protección civil.

Para el desarrollo de los diversos proyectos inmobiliarios de las Subsidiarias de la Compañía se requieren aprobaciones de los gobiernos estatales y municipales para casi todas las etapas de los desarrollos. En general, un desarrollo requiere (i) aprobación del proyecto preliminar, que incluye autorización de los aspectos generales del proyecto, uso de suelo y un compromiso preliminar de la Comisión Nacional del Agua y las dependencias municipales para proporcionar energía eléctrica, agua y drenaje al proyecto, (ii) permiso de urbanización e infraestructura, (iii) permisos de fraccionamiento y subdivisión de terrenos, y (iv) licencias de construcción. La empresa obtiene todos los permisos y aprobaciones necesarias antes de iniciar la construcción de un proyecto.

Además las operaciones de las Subsidiarias que participan en el desarrollo de proyectos inmobiliarios están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y a los reglamentos de la misma, así como a otras leyes, reglamentos y ordenamientos de naturaleza ambiental, por lo que resulta necesario apegarnos a lo establecido en los ordenamientos y normas oficiales aplicables en este ámbito.

Durante el desarrollo de los proyectos inmobiliarios de las subsidiarias de la Emisora, el área jurídica de la Compañía realiza gestiones ante diversas dependencias públicas con el objeto de mantenerse dentro de los ordenamientos legales aplicables, evitando así la imposición de multas y sanciones que pudieran afectar el correcto desarrollo de las operaciones de los proyectos inmobiliarios.

La Compañía y sus Subsidiarias son sociedades mercantiles, constituidas de conformidad con las leyes de México estando obligadas al pago de todos los impuestos federales y locales correspondientes, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables, tales como LISR, el IETU y el IVA, entre otros. La Empresa y sus Subsidiarias no gozan de subsidio gubernamental alguno, ni exención fiscal especial. Cabe destacar que la Emisora aún no cuenta con ningún tipo de beneficio fiscal ni se encuentra sujeto a algún impuesto especial, sin embargo es importante mencionar que la Emisora en obligaciones subsecuentes llevará a cabo las gestiones necesarias para la obtención de algún beneficio respecto a este tema.

Adicionalmente, las siguientes son las principales disposiciones legales, reglamentarias y administrativas que rigen las actividades que llevan a cabo las Subsidiarias de la Emisora.

- Ley Federal del Trabajo;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

- Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental;
- Códigos Civiles de las entidades federativas en las que se encuentran ubicados los bienes inmuebles propiedad de la Emisora y sus Subsidiarias;
- Códigos Financieros de las entidades federativas en las que se encuentran ubicados los bienes inmuebles propiedad de la Emisora y sus Subsidiarias;
- Leyes en materia de condominios de las entidades federativas en las que se encuentran ubicados los diversos inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Emisora.
- Leyes en materia de desarrollo urbano y construcción de las entidades de Veracruz, Tabasco, Yucatán y el Distrito Federal.
- Ley Federal de Derechos;
- Ley del Impuesto sobre la Renta;
- Ley del Impuesto al Valor Agregado;
- Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo;
- Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única;
- Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
- Ley del Seguro Social;
- Legislación estatal y normatividad municipal en materia ambiental, de uso de suelo, de licencias de construcción, de establecimientos mercantiles y de inmuebles destinados a la actividad hotelera;
- Normas Oficiales Mexicanas; y
- Títulos de las concesiones otorgadas por el Gobierno Federal a las Subsidiarias de la Emisora para el uso, aprovechamiento o explotación de superficies de playa y/o zona federal marítimo terrestre y/o terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito natural de aguas marinas.

Asimismo, la Subsidiaria de la Compañía 7470 Highway está sujeta a las leyes societarias y fiscales del Estado de Delaware, a las leyes fiscales y en materia de inmuebles del Estado de Florida, y a las leyes federales fiscales de los Estados Unidos de América.

En la sección “*Información General – c) Factores de Riesgo*” se establece que “La Emisora no tiene experiencia con operaciones en jurisdicciones fuera de México” por lo que la operación de una subsidiaria en el extranjero y las operaciones relacionadas con la misma pueden tener un efecto adverso sobre los negocios de la Emisora.

Adicionalmente, la Compañía y sus Subsidiarias en el curso ordinario de sus negocios, pueden estar sujetas a disposiciones en diversas materias, entre las cuales se cuentan las disposiciones en materia de competencia económica, siendo aplicables la Ley Federal de Competencia Económica y su Reglamento, las disposiciones de protección al consumidor como la Ley Federal de Protección al Consumidor, las leyes en materia de propiedad intelectual como la Ley Federal del Derecho de Autor, la Ley de Propiedad Industrial y sus respectivos reglamentos y cualesquiera otras disposiciones legales aplicables a las actividades realizadas en el curso ordinario o extraordinario de sus negocios.

vi) Recursos Humanos

La Emisora no tiene empleados; sin embargo, a través de sus Subsidiarias, contaba al día 30 de junio de 2012 con 751 empleados, de los cuales, (i) el 0.26% son funcionarios; (ii) el 95.37% son empleados, de los cuales el 19.0% son sindicalizados; y (iii) el 4.37% son obreros, los cuales no están sindicalizados.

	De confianza	Sindicalizados	Total
Funcionarios	2	0	2
Empleados	572	144	716
Obreros	33	0	33
Total	611	144	751

La relación de las Subsidiarias con sus sindicatos se ha mantenido, hasta la fecha, en buenos términos.

vii) Desempeño Ambiental

La Compañía y Subsidiarias se encuentran en cumplimiento de las normas ambientales que le son aplicables, por lo que en cada uno de los inmuebles que se encuentran en operación o bien se encuentran en desarrollo, cuentan con las autorizaciones gubernamentales correspondientes y cumplen con los requisitos establecidos en las leyes aplicables, principalmente en materia de control y registro de aguas residuales, emisiones a la atmósfera, y manejo y disposición final de residuos sólidos y materiales peligrosos cuando por necesidades del negocio se manejan o se generan. Para tales efectos, normalmente se contratan los servicios de empresas debidamente autorizadas por las autoridades ambientales o sanitarias respectivas. Adicionalmente, tanto la Emisora como sus Subsidiarias cuentan con órganos internos de control que supervisan los estudios y reportes realizados por los proveedores sobre el impacto ambiental de cada proyecto.

La construcción del complejo de usos mixtos denominado “Plaza Carso” dará como resultado la revitalización urbana de una zona que se encontraba dedicada al uso industrial, y que en los últimos años había entrado en un proceso de decadencia, convirtiéndose en uno de los principales polos de mayor desarrollo urbano de la Ciudad de México. “Plaza Carso”, en sus propias instalaciones incorpora los últimos adelantos tecnológicos con respecto a sustentabilidad ecológica: reducción de consumo de energía, sus taludes jardinados alrededor de todo el perímetro del conjunto y azoteas jardinadas en los estacionamientos y en el área del centro comercial. Por otra parte el agua de lluvia que se precipite sobre el predio será recolectada y enviada a tanques de tormentas subterráneos. Adicionalmente el complejo cuenta con un pozo de abastecimiento de agua potable, que satisfará aproximadamente el 40% del total de la demanda del lugar.

Con el desarrollo de Ciudad Jardín Bicentenario en Ciudad Nezahualcóyotl, en el Estado de México, donde se encuentra ubicado un centro comercial propiedad de la Compañía, se realizó un proyecto de reconversión y recuperación de un pasivo ambiental en un activo económico y social, en el cual 93,000 toneladas de CO₂ dejaron de emitirse a la atmósfera por año, se logró la disminución de partículas suspendidas y bacterias contaminantes, fueron sembrados en los alrededores 350,000 m² de pasto y se podrán generar hasta 4MW con el uso del biogas que genera el sistema.

La Emisora conjuntamente con el Gobierno del Distrito Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Autoridad del Espacio Público y la Delegación Miguel Hidalgo se encuentran en proceso de desarrollar el “Corredor Vial Ferrocarril de Cuernavaca”, mismo que contará con un parque lineal y una ciclo-vía que será construida con materiales de bajo impacto ambiental.

Por lo que respecta a Grupo Ostar, división hotelera de la Emisora, no representa ni se espera que represente un riesgo ambiental considerable. Lo anterior, debido a que el ramo hotelero se enfoca principalmente al ramo de prestación de servicios de hospedaje, y en su caso, de alimentos y bebidas. Por otro lado, los materiales que se llegan a usar en las remodelaciones de los hoteles por desgaste natural no resultan peligrosos, ni causan riesgo al medio ambiente, ya que en el uso de los mismos se cumple con la normatividad necesaria.

viii) Información del Mercado

En el sector inmobiliario existe un amplio número de participantes, así como intermediarios financieros que proporcionan financiamiento y administración a este sector. La industria del desarrollo inmobiliario para fines comerciales se encuentra sumamente fragmentada en México. Aunque existen otras empresas, incluyendo tiendas departamentales que desarrollan centros comerciales y existe un gran número de inmuebles desarrollados por personas físicas, la Compañía considera que en los próximos años se enfrentará a una mayor competencia en los mercados de adquisición y desarrollo de centros comerciales, vivienda y oficinas incluyendo

la competencia de empresas internacionales. Algunos de los principales competidores directos para la Sociedad en el sector inmobiliario comercial son, incluyendo sin limitar, los que se mencionan a continuación:

- Grupo GICSA, S.A. de C.V.
- Acosta Verde
- Gigante Grupo Inmobiliario
- Mexico Retail Properties Fund I, S. de R.L. de C.V.
- Grupo Liverpool
- Mexico Retail Advisors
- Grupo Hines
- Grupo ACBC

Los factores que más afectan a la Emisora y sus Subsidiarias son la fluctuación en los precios de los inmuebles y en el tipo de cambio del peso respecto de otras divisas, así como aquellos eventos que se traducen en una desaceleración de la economía mundial.

Por lo que refiere al sector hotelero, los principales competidores directos con los hoteles propiedad de la Emisora son:

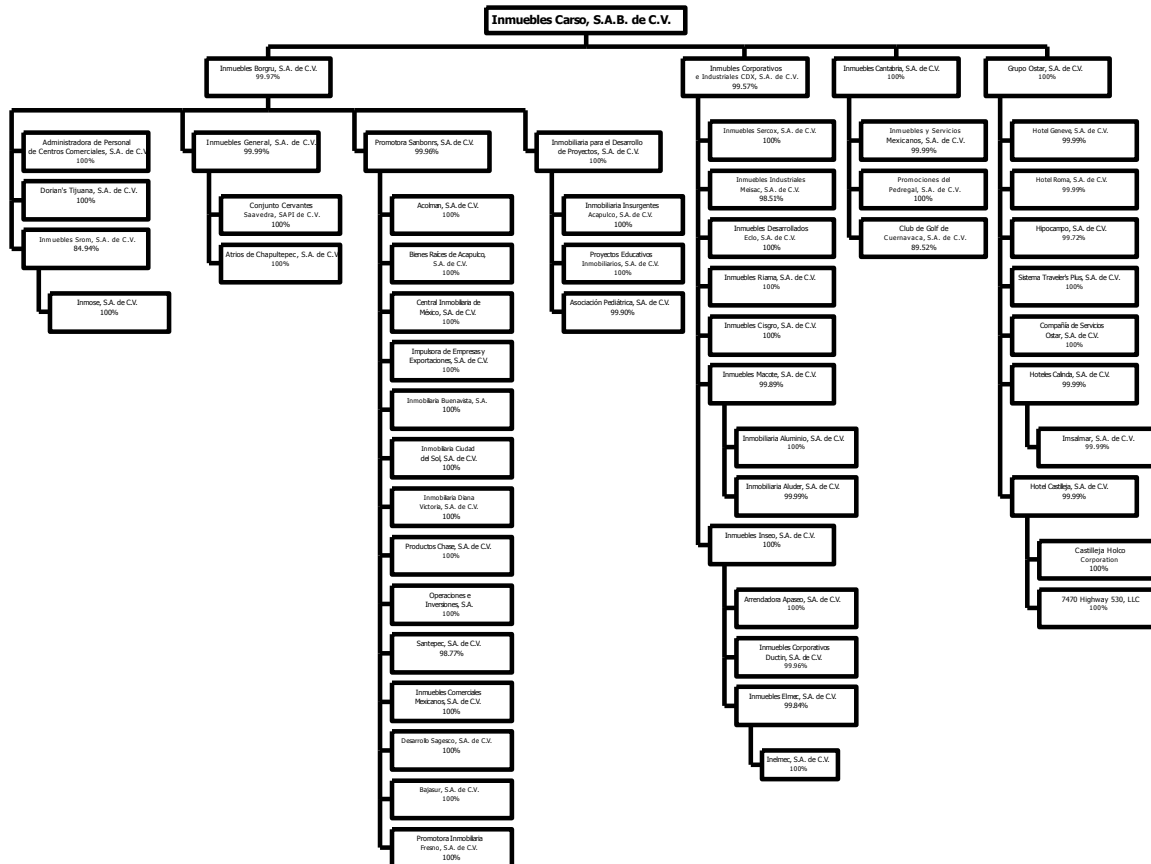
- Hotel Geneve Ciudad de México compite principalmente con Fiesta Inn Reforma, Galería Plaza, Melia, NH Mexico City, Royal Zona Rosa y Holiday Inn Express.
- Hotel Veracruz Centro Histórico compite principalmente con Hotel Diligencias, Fiesta Inn Centro Histórico y Holiday Inn Emporio.
- Hotel Francia Aguascalientes compite principalmente con Fiesta Inn, Hotel las Trojes y Hacienda la Noria.
- Hotel Racquet Cuernavaca compite principalmente con Villa Bejar, las Quintas, Fiesta Inn y Misión del Sol.
- Hotel Calinda Beach Acapulco compite principalmente con El Cano, Casa Inn, Copacabana, Playa Suites, Fiesta Inn y Avalon.
- Hotel Ramada Orlando Kissimmee compite principalmente con Ramada Maingate West, Holiday Inn Maingate, Clarion Hotel Maingate, Ramada Celebration, Best Western, Lakeside, Champions W. Resorts, Seralago Hotel.

Grupo Ostar, como cualquier empresa en el sector hotelero, presenta factores positivos y negativos que influyen en su desempeño comercial. Dentro de los factores positivos se encuentran (i) la identidad propia de los hoteles ya que cada uno de los hoteles integra detalles únicos en su arquitectura, decoración, historia y servicios, además de contar con ubicaciones privilegiadas; (ii) los hoteles se enfocan en garantizar altos estándares de calidad y calidez, atributos de alta valoración por huéspedes y visitantes; (iii) los más de 30 años de experiencia que Grupo Ostar tiene en el ramo hotelero y su compromiso en la realización de esta actividad al mantener la inversión de grandes cantidades de dinero en remodelaciones, renovaciones, nuevos servicios en los hoteles y en la capacitación de su capital humano; (iv) los hoteles cuentan con facilidades para viajes de negocios y de placer, así como para eventos especiales; (v) los hoteles ubicados en lugares principalmente turísticos cuentan con instalaciones que permiten al visitante realizar diversas actividades dentro del hotel; y (vi) la calidad de los alimentos en los restaurantes dentro de los hoteles son un atractivo especial y en muchos casos típico.

Asimismo, dentro de los factores negativos, se encuentran: (i) cada vez existen más hoteles que compiten con los del Grupo Ostar y consecuentemente la demanda es similar y en muchos casos menor; (ii) la inseguridad en nuestro país ha creado que la demanda hotelera disminuya; y (iii) el cambio climático, los desastres naturales y las afectaciones en la economía del país y del extranjero, afectan a empresas y familias, lo cual refleja una reducción en los viajes de placer y de negocios y una baja en tarifas y promociones.

ix) Estructura Corporativa

La Compañía es una sociedad tenedora de acciones que controla, indirectamente, a las sociedades que se señalan en la siguiente tabla:



Como se desprende del esquema anterior, la mayoría de las Subsidiarias son controladas directa o indirectamente por la Compañía de forma totalitaria. La totalidad de las acciones representativas del capital social de las sociedades que aparecen en el diagrama anterior son acciones ordinarias con plenos derechos de voto. Para una descripción sobre las actividades que realiza cada una de las sociedades anteriores, ver “La Emisora – Historia y desarrollo de la Emisora” en este Prospecto.

A la fecha no existen contratos relevantes celebrados o relaciones de negocio establecidas entre la Compañía y sus Subsidiarias significativas.

x) Descripción de los Principales Activos

Los principales activos de la Compañía son las acciones representativas del capital social de sus Subsidiarias directas e indirectas conforme a lo señalado en las secciones “La Emisora – Historia y desarrollo de la Emisora” y “La Emisora – Descripción del negocio – Estructura corporativa”.

Indirectamente, los activos más importantes de la Emisora son los inmuebles o derechos fideicomisarios sobre inmuebles propiedad de sus Subsidiarias y todos los derechos derivados de, e inherentes a, los mismos, incluyendo los contratos de arrendamiento respecto de locales comerciales, oficinas, universidades y hospitales y consultorios médicos.

A continuación se incluye un resumen de los bienes inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Emisora, el tipo de inmueble y su uso actual, así como los metros cuadrados de construcción y de terreno. En la sección “Información financiera – Informe de créditos

relevantes” se describen las garantías otorgadas sobre bienes inmuebles para garantizar créditos contratados por las Subsidiarias de la Compañía.

Cabe señalar que tanto la Emisora como sus Subsidiarias cuentan con seguro para todos los bienes inmuebles que se detallan a continuación.

Clasificación	Uso	No. Inmuebles	Área Terreno m ²	Construcción m ²
Inmuebles Borgu				
Inmuebles Comerciales	Tiendas departamentales Tienda - Restaurantes Restaurantes Farmacias	87	362,070	557,041
Planteles Educativos	Escuelas y Universidades	19	365,209	503,416
Hospitales Operación	en Hospitales y Consultorios	6	74,743	82,938
* Hospitales Construcción	en Hospitales y Consultorios	5	66,493	156,995
** Plaza Carso	Centro Corporativo, Residencial, Cultural y Comercial	2	48,801	580,000
Hotel	Hotel	1	3,192	14,593
Centros Distribución	de CDT - Sears	1	31,718	28,666
Corporativos	Oficinas	3	6,673	27,097
Reservas Territoriales	Terrenos	29	2,872,321	-
Otros Inmuebles	Bodegas, Casas, Locales	21	41,400	11,372
Centros Comerciales	Centro Comercial	8	773,767	972,688
*Centros Comerciales construcción)	(en Centro Comercial	2	255,604	401,888
SUB-TOTAL Inmuebles Borgu:		184	4,892,985	3,320,800
Grupo Ostar				
Hotel Geneve	Hotel	2	5,408	19,662
Hotel Raquet	Hotel	2	40,223	27,950
Hotel Francia	Hotel	1	1,864	5,060

Calinda Beach	Hotel	1	5,000	19,641
Ensenada	Terreno para Desarrollo Turístico	25	Aprox 38,758 Has	0
Otros Inmuebles	Terrenos	2	1,630,428 13,563	0
			Aprox 38,758 Has	
SUB-TOTAL Grupo Ostar:		34	1,698,735	72,313
Inmuebles Cantabria				
Casa Habitación	Casa Habitación	6	7,709	3,389
Ambiental	Unidad de Manejo Ambiental	1	55,130,000	0
Terreno	Terrenos	3	506,837	0
Comerciales	Oficinas	2	1,430	4,798
Industrial	Industrial	1	12,400	24,162
Desarrollo Inmobiliario	Terrenos para Desarrollo Turístico	1	44,283	0
SUB-TOTAL Inmuebles Cantabria:		14	55,702,659	32,349
Inmuebles Servicios Mexicanos				
Comercial	Bodegas	3	12,125	12,234
Industrial	Uso Industrial	6	281,679	103,026
Corporativos	Oficinas	4	6,693	19,425
Terreno	Terrenos para Desarrollo	2	80,290	0
SUB-TOTAL Inmuebles Mexicanos:	Inmuebles Servicios	15	378,813	152,229
Promociones del Pedregal				
Terreno	Terrenos para Desarrollo	1	2,334	0
SUB-TOTAL Promociones del Pedregal:		1	2,334	0
Club de Golf Cuernavaca				
Club de Golf	Club Privado de Golf	1	164,728	2,844
SUB-TOTAL Club de Golf Cuerna:		1	164,728	2,844
Inmuebles CDX				
Inmuebles Diversos	Industrial, Bodegas, y Oficinas	15	350,567	42,653
SUB-TOTAL Inmuebles CDX:		15	349,327	40,173
Inmuebles Sercox				
Corporativos	e Oficinas y uso	2	27,371	10,877

Industrial	Industrial			
SUB-TOTAL Inmuebles Sercox:		2	27,365	20,418
Inmobiliaria Aluminio				
Terrenos	Terrenos	2	4,112,144	39,433
SUB-TOTAL Inmobiliaria Aluminio		2	3,719,106	39,680
Inmuebles Elmec				
Corporativos	Oficinas	3	2,155	1,116
SUB-TOTAL Inmuebles Elmec:		3	2,155	1,116
Inelmec				
Industrial	Uso Industrial	2	32,944	13,259
SUB-TOTAL Inelmec:		2	32,942	13,259
Apaseo				
Industrial	Uso Industrial	1	32,131	3,811
SUB-TOTAL Apaseo:		1	32,131	3,811
Inmuebles Ductin				
Industrial	Industrial y Otros	12	309,711	89,471
SUB-TOTAL Inmuebles Ductin:		12	310,490	88,171
Inmuebles Meisac				
Industrial	Uso Industrial	1	162,954	68,298
SUB-TOTAL Inmuebles Meisac:		1	162,953	65,725
Inmuebles Eclo				
Industrial	Uso Industrial	2	34,067	28,088
SUB-TOTAL Inmuebles Eclo:		2	34,082	12,916
Inmuebles Cisgro				
Industrial	Bodegas	2	2,547	1,614
SUB-TOTAL Inmuebles Cisgro:		2	2,547	1,614

Inmobiliaria Aluder				
Terreno	Terreno	1	581,601	31,376
SUB-TOTAL Inmobiliaria Aluder:		1	581,601	31,376
Inmuebles Riama				
Comercial	Bodega	1	39,252	8,967
SUB-TOTAL Inmobiliaria Riama:		1	39,252	8,967
TOTAL:		293	Has: Aprox.	3,926,100

	38,831
m2:	67,766,371

Como parte de la estrategia de desincorporación de activos no estratégicos, en el primer trimestre de 2012 la Compañía, a través de una de sus subsidiarias vendió dos pisos de oficinas en la zona de Polanco, en un precio aproximado de \$53 millones de pesos.

Planes de Expansión

Durante los próximos años, la Compañía continuará con sus planes de expansión iniciando la segunda etapa de Plaza Carso que contempla un desarrollo de uso mixto, con viviendas, oficinas y un área comercial, esperando su conclusión durante el 2013.

En el sector hospitalario se encuentran en proceso de construcción dos nuevos hospitales en las ciudades de Querétaro y Chihuahua, de los cuales se espera su apertura durante el tercer trimestre de 2012 y el segundo semestre de 2013, respectivamente. De la misma forma se encuentra en proceso la ampliación del Hospital Infantil Privado la cual se espera concluir durante el mes de octubre de 2013. Asimismo se están analizando tres proyectos más en las ciudades de Veracruz, León y Tijuana.

Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, en noviembre y diciembre de 2011 se inauguraron los centros comerciales en San Luis Potosí y en Villahermosa, respectivamente,, construidos en dos niveles, los cuales cuentan con boutiques, joyerías, restaurantes, salas de cine y de servicios financieros; así como área de comida rápida. Asimismo la Compañía estima la terminación y apertura del centro comercial de Veracruz durante el ejercicio social de 2014

Adicionalmente se están desarrollando proyectos para el inicio de construcciones en otras reservas territoriales con las que cuenta la Sociedad a través de las personas morales que controla, en la cuales se buscará la construcción de inmuebles de usos mixtos, viviendas u oficinas de acuerdo a las condiciones de las zonas donde se ubiquen. Asimismo la Compañía continúa comprando inmuebles que por sus condiciones y ubicación permitan continuar con la expansión, desarrollo y crecimiento de la Sociedad, con el fin de consolidarla en el sector inmobiliario mexicano.

xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta la fecha, la Compañía no enfrenta ningún proceso judicial, administrativo o arbitral que pudiere representar un costo o beneficio igual o mayor al 10% del valor de sus activos.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

4. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera consolidada por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009, seleccionada que se presenta a continuación se ha derivado en parte de los estados financieros preparados por la Compañía y revisados por los auditores del despacho independiente Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, Limited, quien emitió su opinión respecto de los estados financieros consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

La información financiera consolidada por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009, cumple con las NIF.

Con relación a la información financiera por los ejercicios antes mencionados, es necesario mencionar que los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009 fueron reformulados derivado de la conclusión de la revisión del plan de negocios resultado del proceso de escisión llevado a cabo el 31 de diciembre de 2010 entre Grupo Carso y la Compañía. Como resultado de lo anterior, se determinaron los montos definitivos de los activos netos traspasados a la Compañía con motivo de dicha escisión, lo que originó que las cifras originalmente presentadas en los estados financieros de la Compañía aprobados por la asamblea general de accionistas en su sesión celebrada el 29 de abril de 2011, se modificaran con efectos a partir del 16 de febrero de 2012, fecha en la cual el Auditor Externo hizo del conocimiento esta información a la Compañía. Cabe mencionar que los efectos antes mencionados se reconocieron con base al método retrospectivo establecido en la Norma de Información Financiera No.1, por lo que la Compañía decidió realizar la reformulación de los estados financieros con cifras al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

La información financiera consolidada combinada seleccionada para la elaboración del presente Reporte se deberá leer conjuntamente con los estados financieros dictaminados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y con los estados financieros dictaminados reformulados con cifras al 31 de diciembre de 2010 y 2009, mismos que han sido incorporados en la sección de Anexos de este Reporte.

Con la finalidad de presentar información financiera comparativa de la emisora, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010, 2009, han sido combinados para presentar las cuentas de las compañías que forman parte de los activos escindidos en 2010, como si la escisión hubiera surtido efectos desde el 1º de enero de 2008, ya que con anterioridad a esa fecha tales compañías ya poseían accionistas, administración y operación común con la empresa escindida. Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), estableció la obligación a ciertas entidades que divulgan su información financiera al público a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para que a partir del año 2012 elaboren y divulguen obligatoriamente su información financiera con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados que emitirá la Compañía por el año que terminará el 31 de diciembre de 2012 serán sus primeros estados financieros anuales que cumplan con IFRS. La fecha de transición será el 1 de enero de 2011 y, por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 será el periodo comparativo comprendido por la norma de adopción IFRS 1, Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera. De acuerdo a IFRS

La Compañía se encuentra en proceso de evaluación de los impactos en los estados financieros durante el año de 2012, sin embargo, el efecto neto en el flujo de efectivo no se debe modificar por la adopción de IFRS.

Las normas e interpretaciones que serán aplicables al 31 de diciembre de 2012, incluyendo aquellas que serán aplicables de manera opcional, no se conocen con certeza a la fecha de preparación de los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2012 y 2011 adjuntos. Adicionalmente, las políticas contables elegidas por la Compañía podrían modificarse como resultado de cambios en el entorno económico o en tendencias de la industria que sean observables con posterioridad a la emisión de estos estados financieros consolidados. La información que se presenta en esta sección no pretende cumplir con IFRS, ya que solo un grupo de estados financieros que comprenda los estados de posición financiera, de utilidad integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, junto con información comparativa y notas explicativas, puede proveer una presentación adecuada de la posición financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo de conformidad con IFRS.

Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

Información Financiera Seleccionada

(millones de pesos, excepto datos por acción)

Concepto	jun-12 IFRS	jun-11 IFRS	Dic. 2011 NIF	Dic. 2010 NIF	Dic 2009 NIF
Ventas	1,601.4	2,343.9	4,723.9	2,758.0	1,862.2
Resultado de operación	958.4	1,074.3	1,588.9	1,039.1	798.5
Margen de operación	59.8%	45.8%	33.6%	37.7%	42.8%
Participacion controladora	553.9	772.2	1,168.1	817.3	682.3
Utilidad por accion (ultimos 12 meses)	0.74	0.66	0.51	0.35	0.43
EBITDA	978.5	1,086.3	1,951.2	1,336.1	1,050.9
Activo Total	42,826.5	28,933.7 *	28,732.6	30,026.3	26,502.9
Activo Fijo Neto	38,894.4	22,894.8*	23,355.4	23,297.8	20,043.0
Deuda Total	7,184.1	7,030.0*	7,239.8	6,937.3	5,887.4
Deuda Neta	6,539.1	6,035.4*	6,358.0	5,634.8	4,928.9
Capital contable consolidado	28,248.8	18,337.0*	18,146.7	17,254.1	16,203.5
Capital contable de la participacion controladora	26,317.0	17,065.1*	16,854.9	16,046.1	14,986.7
Razon EBITDA / Interese pagados (ultimos 12 meses)	3.0	3.6*	3.5	3.7	4.4

V a r i a c i o n e s %

Concepto	jun 2012 vs jun 2011	2011 vs 2010	2010 vs 2009
Ventas	-46.4%	41.6%	32.5%
Resultado de operación	-12.1%	52.9%	30.1%
Margen de operación	30.6%	-10.7%	-12.1%
Participacion controladora	-28.3%	58.1%	19.8%
Utilidad por accion (ultimos 12 meses)	12.1%	45.7%	-18.6%
EBITDA	-9.9%	46.0%	27.1%
Activo Total	48.0%*	-4.4%	13.4%
Activo Fijo Neto	69.9%*	0.2%	16.2%

Deuda Total	2.2%*	5.3%	17.8%
Deuda Neta	8.3%*	12.8%	14.3%
Capital contable consolidado	54.1%*	5.2%	6.5%
Capital contable de la participacion controladora	54.2%*	5.0%	7.1%
Razon EBITDA / Interese pagados (ultimos 12 meses)	-16.7%*	-5.4%	-15.9%

*ND De acuerdo con la IAS 34 las cifras de balance del periodo intermedio se presentan comparativamente con las cifras del cierre del ejercicio anterior. Por lo anterior no se tiene disponible dichas cifras con IFRS.

b) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

Adjunto se presenta información financiera seleccionada de la Emisora por la línea de negocio por los ejercicios 2011 y 2010 y los periodos intermedios de enero a junio de 2012 y 2011, respectivamente.

**Inmuebles Carso, S.A.B.
de C.V.**

Información Financiera Seleccionada

(millones de pesos)

	Centro Comerciales	Plaza Carso	Salud	Educación	Hotelería	Otros	Total Consolidado
Ene- jun. 2012 IFRS							
Ventas	790.1	347.4	50.3	150.2	123.1	140.3	1,601.4
Resultado de operación	591.2	114.4	44.0	149.5	4.1	55.2	958.4
Resultado neto consolidado	311.1	34.0	39.3	105.2	5.0	59.3	553.9
Depreciación y amortización	0	0	0	0	7.0	0	7.0
Inversión en acciones	2,188.1	-	-	-	-	-	2,188.1
Activo Total	24,216.1	5,509.9	283.7	5,762.8	4,777.4	2,276.6	42,826.5
Pasivo Total	5,489.8	4,444.6	1,001.5	2,629.9	942.4	69.5	14,577.7
Ene- jun 2011 IFRS							
Ventas	619.2	1,323.3	48.1	146.3	94.3	112.7	2,343.9
Resultado de operación	476.2	408.9	36.2	125.1	(14.1)	42.0	1,074.3
Resultado neto consolidado	294.3	317.1	45.2	107.4	(18.0)	26.2	772.2
Depreciación y amortización	0	0	0	0	16.3	0	16.3
Inversión en acciones	1,011.1*	-	-	-	-	-	1,011.1 *
Activo Total	16,402.7*	3,780.1 *	182.0.*	4,595.5*	1,560.2 *	2,413.2*	28,933.7*
Pasivo Total	4,580.1*	2,670.2*	740.1*	1,800.2*	106.1*	700.0*	10,596.7*
Ene- Dic 2011 NIFS							
Ventas	1,279.6	2,618.0	102.2	304.1	212.2	207.8	4,723.9
Resultado de operación	675.4	590.1	71.3	231.1	(32.1)	53.1	1,588.9
Resultado neto consolidado	424.5	478.1	69.0	157.3	(29.1)	68.3	1,168.1

Depreciación y amortización	196.3	32.1	27.3	46.1	25.3	35.2	362.3
Inversión en acciones	1,090.0	-	-	-	-	-	1,090.1
Activo Total	16,447.3	3,779.1	185.2	4,695.3	1,534.4	2,091.3	28,732.6
Pasivo Total	4,578.3	2,667.3	725.4	1,809.1	106.3	699.5	10,585.9

Ene- Dic 2010
NIFS

Ventas	861.1	1,227.3	80.2	274.3	161.1	154.0	2,758.0
Resultado de operación	284.6	318.1	65.1	210.1	120.1	41.1	1,039.1
Resultado neto consolidado	412.9	209.1	28.3	142.1	(16.1)	41.0	817.3
Depreciación y amortización	269.7	5.1	15.0	42.1	23.2	25.1	380.2
Activo Total	15,092.0	6,159.3	170.2	4,104.1	1,565.3	2,935.4	30,026.3
Pasivo Total	4201.4	5,503.1	714.2	1,709.1	105.1	539.3	12,772.2

Ene- Dic 2009
NIFS

Ventas	650.1	596.2	70.2	260.4	140.1	145.1	1,862.1
Resultado de operación	182.4	221.0	59.4	190.4	110.1	35.2	798.5
Resultado neto consolidado	320.2	201.3	22.4	120.3	(11.2)	29.2	682.2
Depreciación y amortización	169.7	4.8	14.2	37.8	18.5	7.4	252.4
Activo Total	14,700.1	3,753.4	160.1	3,800.5	1,490.4	2,598.4	26,502.9
Pasivo Total	3,800.4	3,703.1	514.3	1,490.5	80.1	711.0	10,299.4

*ND De acuerdo con la IAS 34 las cifras de balance del periodo intermedio se presentan comparativamente con las cifras del cierre del ejercicio anterior. Por lo anterior no se tiene disponible dichas cifras con IFRS.

c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

El pasivo consolidado con costo de la Compañía con base a las cifras elaboradas al 30 de junio de 2012 ascendía a \$7,184 millones de pesos. A continuación se presentan los créditos relevantes de las Subsidiarias de la Compañía:

El 18 de diciembre de 2008, IDP celebró un contrato de fideicomiso con The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fiduciario, con la finalidad de ceder los cobros producto de las rentas de los locales comerciales ubicados en los inmuebles de su propiedad. Dicho contrato establece que IDP podrá recuperar los derechos de cobro cedidos previa liquidación del crédito recibido como resultado de la cesión de los derechos de cobro. El crédito recibido por \$700 millones de pesos tiene vencimiento en enero de 2019, está sujeto a una tasa de interés de 11.35% y se realizan amortizaciones al capital de forma mensual. El saldo al 30 de junio de 2012 era por la cantidad de \$559 millones de pesos.

A través de IDP se tienen contratados diversos préstamos directos en moneda nacional, que al cierre del 30 de junio de 2012 ascendían a la cantidad de \$1,153 millones de pesos con vencimientos mensuales del principal y los intereses a tasa variables promedio que van desde 5.48% hasta el 5.50%.

El 19 de agosto de 2008, Proyectos Educativos celebró un contrato de fideicomiso con Banco Inbursa con la finalidad de ceder los derechos de cobro sobre los inmuebles de su propiedad. El contrato establece que Proyectos Educativos en todo momento podrá recuperar los derechos de cobros cedidos, previa liquidación del crédito recibido como resultado de la cesión de los derechos de cobro. El crédito recibido causa intereses a razón de 1.5% mensual más la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) del mes correspondiente, con un vencimiento al mes de septiembre de 2013. El saldo al 30 de junio de 2012 era por la cantidad de \$1,661 millones de pesos.

A través de Inmuebles General se tienen contratados diversos préstamos directos en moneda nacional, que al cierre del 30 de junio de 2012 ascendían a la cantidad de \$1,760 millones de pesos con vencimientos mensuales del principal y de los intereses a tasa variable promedio desde 5.45% hasta el 5.48%. Adicionalmente, el 3 de enero de 2011, a través de Atrios de Chapultepec, una subsidiaria de Inmuebles General, se tiene contratado un préstamo directo por la cantidad de \$89 millones de pesos con vencimiento mensual del principal y de los intereses a tasa variable.

El 20 de agosto de 2009, Promotora Sanborns a través del Fideicomiso 569/2005 denominado Centro Comercial Altabrisa Mérida suscribió un pagaré con Banco Inbursa por la cantidad de \$449 millones de pesos, el cual se liquidará en 98 amortizaciones mensuales, contadas a partir del 20 de septiembre de 2009 y hasta el 20 de octubre de 2017. Lo anterior está sujeto a una tasa de interés anual del 9.67%. Al cierre del 30 de junio de 2012 el saldo era por la cantidad de \$329 millones de pesos.

A través de Dorians Tijuana se tienen contratados diversos préstamos directos en moneda nacional, que al cierre del 30 de junio de 2012 ascendían a la cantidad de \$647 millones de pesos con vencimientos mensuales del principal y los intereses a tasa variables promedio que van desde 5.48% hasta el 5.50%.

Por último, Promotora Sanborns, a través de las subsidiarias Bienes Raíces de Acapulco, Desarrollos Sagesco e Inmobiliaria diana, tienen contratados préstamos directos en pesos, los cuales, al 30 de junio de 2012, ascendían a la cantidad de \$255, \$218 y \$512 millones de pesos, respectivamente, con vencimientos mensuales de principal y de los intereses a tasa variable. El costo promedio ponderado de dicha deuda fue de aproximadamente 6.73%

Obligaciones de Hacer y No Hacer de la Emisora

Conforme a los términos de los diversos pasivos que tiene contratados y que puede contratar en el futuro la Emisora, la misma está sujeta a diversas obligaciones de hacer y no hacer. Si la Emisora incumpliere con cualquiera de dichas obligaciones, los pasivos de la Emisora podrían darse por vencidos anticipadamente (incluyendo los pasivos conforme a los Certificados Bursátiles), caso en el cual es posible que la Emisora no pueda pagar simultáneamente todas sus obligaciones, incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles.

Los créditos que la Compañía tiene contratados incluyen las obligaciones de hacer y de no hacer de carácter habitual en la contratación de créditos. Dichas obligaciones son genéricas y no se tiene contratado ningún crédito que incluya obligaciones especiales o diferentes a las que de manera tradicional se pactan en este tipo de operaciones. Entre las principales obligaciones de hacer y no hacer se cuentan las siguientes; a destinar recursos para los fines del crédito cuando así se haya pactado; conservar las garantías que, en su caso, hayan sido otorgadas; proporcionar oportunamente la información financiera correspondiente; cumplir con las obligaciones de pago de capital e intereses pactadas en los contratos; contratar los seguros que resulten aplicables; mantener las razones financieras establecidas, en su caso, en cada crédito; no hipotecar, enajenar o afectar en cualquier forma, temporal o permanentemente, parcial o totalmente, las garantías otorgadas para la contratación de los créditos; mantener libros y registros de contabilidad al corriente y adecuados de conformidad con las normas de información financiera correspondientes; entregar información relacionada con el crédito al acreditante que lo solicite y cumplir con las disposiciones legales correspondientes.

d) COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA

i) Resultados de la Operación

Comentarios del segundo trimestre de 2012 contra el segundo trimestre de 2011 IFRS

En el estado de resultados consolidado tuvo ingresos en el segundo trimestre de 2012 de 1,601 millones de pesos, un 31.6% menor en comparación al segundo trimestre de 2011. Los costos y gastos ascendieron a 630 millones de pesos, siendo 28.8% menor en comparación con el segundo trimestre de 2011. el resultado de operación fue de 958 millones de millones de pesos y Ebitda por 978 millones pesos, el costo integral de financiamiento fue un cargo de 208 millones, los ingresos por participación de subsidiarias no consolidadas fue de 96 millones de pesos en el segundo trimestre de 2012, 45.5% mayor a la ganancia reportada en el mismo trimestre del año anterior, para así reportar una utilidad en la participación controladora de 554 millones de pesos, un 28.4% mayor en comparación al segundo trimestre de 2011. La deuda total consolidada al primer trimestre de 2012 fue de 7,184 millones de pesos, asimismo el 34% es de largo plazo, mientras que la deuda neta fue de 6,539 millones de pesos.

Comentarios del año de 2011 contra el año de 2010 NIFS

Durante 2011 Inmuebles Carso alcanzó ventas de \$4,723.9 millones de pesos, 71.3% mayores en comparación con el año anterior. Los costos ascendieron a \$2,954 millones de pesos durante 2011, 286.6% mayores en comparación con el año anterior. Por su parte, los gastos de operación alcanzaron \$180.7 millones de pesos, 57.8% menores en comparación con el año anterior. La utilidad de operación alcanzó \$1,588 millones de pesos, mostrando un crecimiento de 58.8% y el margen de operación se ubicó en 33%. El resultado integral de financiamiento de 2011 fue un cargo que ascendió a \$381 millones de pesos, mostrando un decremento de 47.6% respecto del año anterior. El flujo operativo ascendió a \$1,951 millones de pesos, comparado con los \$1,336.1 millones de pesos generados el año anterior. El aumento en los márgenes de operación y flujo operativo se explican por los márgenes de operación que empezaron a generar en 2011 el proyecto de "Plaza Carso".

Comentarios del año de 2010 contra el año de 2009 NIFS

Durante 2010 el negocio inmobiliario transferido a Inmuebles Carso como consecuencia de la escisión de Grupo Carso, alcanzó ventas de \$2,758 millones de pesos, 32.5% mayores en comparación con el año anterior. Los costos ascendieron a \$1,291 millones de pesos durante 2010, 26.2% mayores en comparación con el año anterior. Por su parte, los gastos de operación alcanzaron \$427 millones de pesos, 954.9% mayores en comparación con el año anterior. La utilidad de operación alcanzó \$1,039 millones de pesos, mostrando un crecimiento de 30.1% y el margen de operación se ubicó en 49%. El resultado integral de financiamiento de 2010 fue un cargo que ascendió a \$258 millones de pesos, mostrando un decremento de 7.0% respecto del año anterior. El flujo operativo ascendió a \$1,336.1 millones de pesos, comparado con los \$934.6 millones de pesos generados el año anterior. El aumento en los márgenes de operación y flujo operativo se explican por los márgenes de operación que empezaron a generar en 2009 el proyecto de "Plaza Carso".

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Fuentes internas y externas de liquidez

Las fuentes internas de liquidez provendrán de la propia generación de flujo de las Subsidiarias de la Compañía.

Las fuentes externas de liquidez podrán provenir principalmente del financiamiento bancario a través de líneas de crédito otorgadas a corto y a largo plazo y a través de deuda bursátil de corto y a largo plazo (papel comercial y certificados bursátiles respectivamente).

La Compañía cuenta con líneas de créditos autorizadas que pueden ser dispuestas atendiendo a las necesidades de sus Subsidiarias para el desarrollo de sus proyectos de inversión. Adicionalmente la Emisora podrá optar por contratar financiamiento bancario y/o bursátil en caso de considerarlo conveniente. En todo caso, la Compañía y sus Subsidiarias buscarán las mejores fuentes de financiamiento en términos de costo y plazo, tanto de fuentes locales como internacionales.

Respecto de la deuda total existente al 30 de junio de 2012, los créditos bancarios devengaban intereses a tasas variables con una sobretasa específica, principalmente sobre la tasa TIIE. El costo promedio ponderado de dicha deuda (incluyendo intereses e impuestos retenidos, pero excluyendo comisiones) fue de aproximadamente 6.73%. Para mayor detalle ver la Sección 4 *Información financiera inciso c) Informe de Créditos Relevantes* en este Prospecto.

Comentarios al cierre de junio 2012 contra junio 2011

Al 30 de junio de 2012, la deuda total consolidada de la Emisora era de \$7,184 millones de pesos de los cuales (i) el 100% está contratado por sus Subsidiarias y (ii) \$2,550 millones de pesos corresponden a deuda garantizada y el remanente corresponde a deuda quirografaria. Las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles deberán constituir obligaciones directas y quirografarias de la Emisora y tendrán la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley. En caso de quiebra de las Subsidiarias de la Emisora que sean deudoras de créditos garantizados, los acreedores de los mismos tendrán preferencia sobre el resto de sus acreedores para el pago de los créditos garantizados en los términos previstos en las disposiciones legales aplicables.

Durante el 1er. Trimestre de 2012 no se contrataron nuevos financiamientos bancarios. Para mayor detalle ver la Sección 4 *Información financiera inciso c) Informe de Créditos Relevantes* en este Prospecto.

La razón EBITDA / gasto financiero (últimos 12 meses) fue de 3.0 veces, del periodo comprendido de 30 de junio de 2012 al 30 de junio de 2011.

Comentarios al cierre de 2011 contra 2010

Al cierre de 2011 la deuda total alcanzó \$7,240 millones de pesos, comparada con los \$6,937 millones de pesos del año anterior, el 100% de la deuda al cierre de diciembre de 2011 estaba concertada en moneda nacional y el 34.4% de la deuda total estaba a largo plazo. mientras que la deuda neta fue de \$ 6,363 millones de pesos.

El incremento en la deuda total se debe principalmente a que al cierre de diciembre de 2011 se contrataron nuevos financiamientos bancarios con Banco linbursa por \$647 millones de pesos por parte de la subsidiaria Dorian´s. Para mayor detalle ver la Sección 4 *Información financiera inciso c) Informe de Créditos Relevantes* en este Prospecto.

La razón EBITDA / gasto financiero (últimos 12 meses) fue de 4.8 veces en el cierre de 2011. .

Comentarios al cierre de 2010 contra 2009

Al cierre de 2010 la deuda total alcanzó \$6,937 millones de pesos, comparada con los \$5,911 millones de pesos del año anterior. El 91.2% de la deuda al cierre de diciembre de 2010 estaba concertada en moneda nacional y el 38.4% de la deuda total estaba a largo plazo.

La razón EBITDA / gasto financiero (últimos 12 meses) fue de 4.7 veces en el cierre de 2010, 15.4% menor que la generada en el cierre de 2009.

Estacionalidad de los requerimientos de créditos y las líneas de créditos disponibles.

No existe estacionalidad de los requerimientos de créditos. La Compañía y sus Subsidiarias celebran contratos de créditos con instituciones que ofrecen mejores costos y plazos para satisfacer los requerimientos de flujos para sus proyectos específicos.

Políticas que rigen la tesorería

La Compañía invertirá en forma individual sus excedentes de efectivo en depósitos e inversiones en instituciones financieras con buenas calificaciones crediticias y mantendrá lineamientos relativos a diversificación y vencimientos que busquen seguridad y liquidez.

El efectivo y las inversiones temporales se mantendrán principalmente en Pesos, y podrán mantenerse también en dólares u otras divisas, dependiendo de los requerimientos de inversión y de las necesidades de liquidez de cada Subsidiaria sobre la base de su flujo de efectivo y de su estructura de deuda.

Cabe señalar que en los estados financieros iniciales de la Compañía no existirán transacciones relevantes que no hayan sido registradas.

iii) Control Interno

Las bases y directrices para determinar las medidas de control interno en la Compañía estarán contenidas en los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna reaplicables para la Emisora.

Las estructuras internas de la Emisora están en proceso de creación, incluyendo las encargadas de la supervisión del cumplimiento de las normas de control interno en la Compañía. En su momento, el área corporativa de auditoría interna llevará a cabo revisiones periódicas y con objetivos que se fijarán en programas anuales, emitiendo reportes sobre el alcance del trabajo efectuado y las desviaciones encontradas, y en estos casos, el programa para su corrección, sujeto a lo que determine la administración. El área corporativa de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora las desviaciones relevantes que encuentre, las medidas que en su caso llegue a tomar para su solución y, de ser el caso, el avance en su implementación. Como parte de sus funciones de auditoría, los auditores externos llevarán a cabo una evaluación del control interno de la Emisora y sus Subsidiarias, y presentarán un informe de recomendaciones a la administración y al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora.

iv) Operaciones con instrumentos derivados

El objetivo de la Compañía de celebrar contratos con instrumentos financieros derivados, es cubrir parcialmente los riesgos financieros por exposiciones en el tipo de cambio, tasas de interés y la expectativa de un buen rendimiento financiero originado por el comportamiento de los subyacentes pactados. La decisión de tomar una cobertura económica o financiera obedece a las condiciones del mercado y su expectativa esperada a una fecha determinada, así como el

contexto económico nacional e internacional de los indicadores económicos que influyen en las operaciones de la Compañía.

Las operaciones realizadas de compras de divisas a futuro “forwards”, e intercambio de tasas de interés “swaps”, se resumen a continuación:

A continuación se comentan las políticas, estrategias y normatividad que lleva a cabo Incarso:

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA Y CUANTITATIVA

i. Políticas de uso de instrumentos financieros derivados

Objetivo para celebrar operaciones con derivados e instrumentos utilizados

Los objetivos generales que persigue Incarso al celebrar este tipo de operaciones están orientados a disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio y tasas de interés. Los instrumentos financieros derivados que se han utilizados son los siguientes:

a) instrumentos para cubrir el flujo de deuda en dólares americanos y tasa de interés de referencia internacional (cross currency swaps)

Estrategias de cobertura o de negociación

Cuando las condiciones del mercado son propicias, la administración de Incarso determina los montos y parámetros objetivos sobre los que se deben contratar los instrumentos financieros de cobertura. Con estas estrategias se busca reducir y/o cubrir la exposición al riesgo cambiario y de tasas de interés de la deuda.

Mercados de negociación y contrapartes elegibles

Las instituciones financieras y contrapartes con las que Incarso contrata dichos instrumentos se estiman como de reconocido prestigio y solvencia en el mercado y principalmente con aquellas con las que se mantiene una relación recíproca de negocios, lo cual nos permite balancear nuestras posiciones de riesgo con las contrapartes. Asimismo, Incarso utiliza solamente instrumentos financieros derivados que son de uso común en los mercados, y que por lo tanto pueden ser cotizados con dos o más instituciones financieras para asegurar las mejores condiciones en la negociación.

Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

Dado que se utilizan instrumentos derivados de cobertura de uso común en el mercado, Incarso designa a un tercero dedicado a proveer precios de mercado de dichos instrumentos, que posteriormente Incarso compara con los precios proporcionados por los intermediarios financieros, no obstante, en ciertas operaciones la contraparte puede actuar como agente de cálculo en los términos de la documentación aplicable, cuando se trata de instituciones financieras de reconocido prestigio.

Principales condiciones o términos de los contratos

Es política de Incarso que para la celebración de instrumentos financieros derivados de cobertura las condiciones de monto, fecha y tasa de interés de la deuda a cubrir coincidan preferentemente, que es usual para este tipo de operaciones en los distintos mercados donde se opera. Todas las operaciones con instrumentos financieros derivados se efectúan al amparo de un contrato marco bajo el formato de la ISDA (International Swaps and Derivatives Association) estandarizado y debidamente formalizado por los representantes legales de Incarso y de las instituciones financieras, y en el caso de contrapartes en México, conforme a los usos y prácticas del mercado.

Políticas de márgenes colaterales y líneas de crédito

Incarso ha celebrado con instituciones financieras un anexo al contrato marco ISDA denominado Credit Support Annex, mediante el cual se estipulan condiciones que nos obligan a otorgar garantías por llamadas de margen en caso de que el valor de mercado (mark-to market) exceda de ciertos límites de crédito establecidos (threshold amount). A esta fecha Incarso no ha recibido llamadas de margen.

Procesos en los niveles de autorización requeridos por tipo de negociación

La estrategia de cobertura de riesgos financieros se discute y se acuerda en el Comité de Auditoría, posteriormente se informa al Consejo de Administración para su conocimiento y ratificación.

Procedimientos de control interno y existencia de un tercero independiente que revisen dichos procesos

Dentro del proceso de revisión de los estados financieros de Incarso, la evaluación de la eficiencia de los instrumentos financieros derivados, para efectos de cumplimiento de las normas de información financiera, son discutidas con los auditores externos, quienes validan la correcta aplicación contable del efecto en resultados y balance de dichos instrumentos.

ii. Descripción genérica sobre las técnicas de valuación

Como se ha comentado anteriormente, los instrumentos financieros derivados son contratados por Incarso con fines de cobertura. La evaluación de la efectividad de los mismos se realiza de forma prospectiva y retrospectiva. Para la evaluación prospectiva utilizamos técnicas estadísticas, que nos permiten medir en que proporción el cambio en el valor de la deuda cubierta (posición primaria) es compensado por el cambio en el valor del instrumento financiero derivado. La evaluación retrospectiva se realiza con base en los resultados pasados en términos de compensación monetaria.

iii. Fuentes internas y externas de liquidez para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados

Se estima que la generación propia de recursos de Incarso ha sido suficiente para cubrir el servicio de la deuda y de los instrumentos financieros derivados que, en su momento, se establezcan para cubrir los riesgos asociados con dicha deuda. Se estima que en adición a los ingresos que recibe por concepto de administración, Incarso adicionalmente recibe ingresos por concepto de dividendos de sus subsidiarias. Estos ingresos han mostrado estabilidad y le permiten hacer frente a sus compromisos financieros.

iv. Cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma

No es la intención de Incarso contratar instrumentos financieros derivados con fines de negociación. El uso de estos instrumentos surge de la necesidad de cubrir riesgos propios de la operación, por lo cual los instrumentos son de cobertura y están respaldados con operaciones primarias, es decir, en caso de eventuales pérdidas potenciales por la contratación de dichas coberturas, éstas estarían compensadas por las utilidades de la operación primaria, y viceversa.

v. Información cuantitativa

La compañía celebró un contrato de instrumentos financieros derivados denominado “cross currency swap” con fines de cobertura por un monto nocional de USD 45,000 (miles), el cual al 30 de septiembre de 2011 ya fue liquidado.

Análisis de sensibilidad

En el caso de Incarso, el análisis de sensibilidad no aplica para los instrumentos financieros derivados siguiendo los lineamientos las Normas de Información Financieras C-10, ya que son contratados únicamente con fines de cobertura.

RESUMEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS **

Tipo de derivado	Fines de cobertura u otros fines, tales como negociación	Monto Nocial			Valor del activo subyacente/ variable de referencia			Valor razonable			Montos de vencimientos por año	Colateral / líneas de credito (*)
		2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009		

Coberturas de tipo de cambio (principal e intereses)												
Cross Currency Swap	Cobertura	USD	USD	USD	TIE	TIE	TIE	MXN	MXN	MXN	(1)	
		45,000	45,000	45,000	T.C.	T.C.	T.C.	38,516	63,300	101,479		
					11.8389	12.3571	13.0587					

(*) En nuestros contratos de cobertura no existen llamadas de margen o colaterales.

(1) Estos Cross Currency Swaps cubrieron posición de deuda en dólares americanos

** Se presenta el cuadro anterior para efectos informativos, sin embargo cabe destacar que al 30 de septiembre de 2011 el contrato de instrumentos financieros derivados denominado "cross currency swap" con fines de cobertura fue debidamente liquidado y por lo tanto ya no se tienen instrumentos financieros derivados.

e) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

Para la preparación de los estados financieros con base en las IFRS, tanto consolidados como los de cada una de las Subsidiarias, es necesario efectuar algunas estimaciones de eventos que no son susceptibles cuantificar con exactitud y que afectan diversos rubros o cuentas. Las estimaciones incluyen elementos de juicio con cierto grado de incertidumbre inherente y pueden llegar a ser críticas.

Estas estimaciones podrían modificarse en el futuro por cambio en la elección de algún elemento o supuesto que le sustente, por surgimiento de nuevos considerandos o cambios en el entorno físico o económico.

A continuación se exponen las estimaciones incluidas en la información financiera que, por el grado de incertidumbre que involucran, pueden generar un efecto significativo en los resultados.

Estimación de las Vidas Útiles de Inmuebles

La estimación de las vidas útiles se efectúa en función de rubros y actividades particulares de los inmuebles, con lo que se determina el cargo a resultados por concepto de depreciación en línea recta. Al 30 de junio de 2012 el valor contable de los inmuebles era de \$38,894 millones de pesos, que representa el 90.8% del valor del activo total de la Compañía. Un cambio en las condiciones físicas, tecnológicas o económicas, podría modificar la estimación de las vidas útiles y por lo tanto el cargo a resultados, ya sea por depreciación o por deterioro en el valor del activo.

Obligaciones Laborales al Retiro por Primas de Antigüedad y Pensiones

La valuación de los planes de retiro que tienen establecidos algunas Subsidiarias de la Emisora es efectuada por peritos independientes con base en estudios actuariales. Se usan las siguientes estimaciones que pueden llegar a tener un efecto importante: a) para determinar el valor presente de la obligación futura y el costo neto del período se usan tasas reales de descuento; b) para los salarios futuros base del cálculo, se consideran tasas reales de incremento esperado; c) tasas reales de rendimiento esperado del fondo; y d) tasas de rotación y mortandad con base en tablas reconocidas o experiencia.

Las modificaciones a los planes, las variaciones en supuestos y ajustes por experiencia, y el pasivo de transición se está amortizando sobre la vida laboral promedio remanente de los trabajadores que se espera reciban los beneficios del plan.

Un cambio en las condiciones económicas, laborales o fiscales podría modificar dichas estimaciones.

Estimación de Ingresos por Avance de Obra

Los ingresos derivados de la celebración de contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital, se reconocen en forma periódica conforme se ejecuta o progresa la obra, lo cual requiere llevar a cabo estimaciones sobre la cantidad, y en ocasiones, precio del avance. Asimismo, sus costos relacionados están sujetos a estas mismas estimaciones. Dicha cuantificación puede verse afectada por diversas incertidumbres que dependen del resultado de eventos futuros, por ejemplo, variaciones en el alcance del trabajo, escalaciones de costos, penalidades por atraso, entre otras. Las principales operaciones que lleva a cabo la Compañía que requieren estas estimaciones son: edificación de inmuebles llevados a cabo principalmente por CICSA y la división de instalaciones de Grupo Condumex, S.A. de C.V.

Los ingresos por trabajos extraordinarios se reconocen cuando su monto puede ser cuantificado de manera confiable y existe evidencia razonable de su aprobación por parte del cliente. Los ingresos por reclamaciones se reconocen cuando pueden ser cuantificados confiablemente y cuando, derivado del avance en la negociación, existe evidencia razonable de que el cliente aceptará su pago.

.

Estimación de la Provisión para Obsolescencia de Inventarios

Las Subsidiarias de la Compañía, considerando el giro de negocios en que cada una se desenvuelve, lleva a cabo la estimación de una provisión para cubrir la obsolescencia de sus inventarios. Dicha estimación toma en cuenta el tipo de mercado en que se venden sus productos, la estacionalidad de su demanda, el impacto de cambios tecnológicos en sus productos, el grado de aceptación del mercado de venta con descuento por productos de lento movimiento, entre otros.

Cualquier cambio en estos supuestos podría tener un efecto negativo en los resultados y la situación financiera de la Emisora.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

5. ADMINISTRACIÓN

a) AUDITORES EXTERNOS

En la sesión celebrada el 13 de diciembre de 2011, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias recomendó al Consejo de Administración de la Compañía, la contratación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, Limited (“Deloitte”), como auditor externo de la Compañía y sus Subsidiarias para el ejercicio social que concluirá el día 31 de diciembre de 2011, considerando que es recomendable que dicha designación recaiga sobre la firma mencionada pues dicho despacho de auditores funge como auditor externo de Grupo Carso y conoce los detalles del proceso de Reestructuración Societaria de Grupo Carso realizado para constituir a la Emisora. El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 13 de diciembre de 2011, previa opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, aprobó la contratación de Deloitte como auditor externo de la Compañía y sus Subsidiarias para el ejercicio social que concluirá el día 31 de diciembre de 2011.

En todo momento, la designación o ratificación de los auditores externos se realizará conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables, mismas que actualmente establecen que los auditores externos serán seleccionados por el Consejo de Administración de la Compañía, previa obtención de la opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el cual verificará su independencia y aprobará los términos del contrato de prestación de servicios respectivo y los honorarios a ser pagados por la auditoría.

Para la contratación de los auditores externos, la Compañía seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El Comité de Auditoría analizará diversas opciones y recomendará al Consejo de Administración los candidatos para auditores externos de la Compañía, incluyendo el alcance de su mandato y las condiciones para su contratación, con la finalidad de llevar a cabo la auditoría contable de la Compañía por cada ejercicio social;
- b) El Comité de Auditoría entrevistará a los auditores externos de la Compañía con la finalidad de verificar que cumplan con los requisitos de independencia y tengan el personal necesario para cumplir con su obligación de rotación de personal; y
- c) Con base en lo anterior, la Compañía designará o ratificará la contratación del auditor externo de manera anual.

b) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía y sus Subsidiarias tienen contemplado seguir celebrando en el futuro una amplia variedad de transacciones de carácter financiero y comercial con partes relacionadas como subsidiarias y asociadas de AMX, Grupo Financiero Inbursa, CICSA, Telmex y, principalmente, Grupo Carso.

Como se señaló en las secciones “*Información general – Factores de riesgo*” y “*La Emisora – Principales clientes*” de este Prospecto, un alto número de inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Compañía son arrendados a las subsidiarias de Grupo Carso, quienes destinan dichos inmuebles a la realización de sus respectivas actividades y al cumplimiento de sus respectivos objetos sociales.

Entre las operaciones con partes relacionadas relevantes, cabe destacar también la distribución de las acciones representativas del capital social de la Compañía a través de Indeval, misma que será realizada con el apoyo de Inversora Bursátil.

Asimismo, la Compañía y sus Subsidiarias han recibido y recibirán diversos servicios financieros de las subsidiarias de Grupo Financiero Inbursa, que incluyen la apertura de cuentas de cheques y de inversión, el otorgamiento de créditos, la contratación de seguros y fianzas y/o la celebración de contratos de intermediación bursátil; y mantienen relaciones de negocio con Telmex, AMX y/o sus respectivas subsidiarias en el curso ordinario de sus negocios, en materia de servicios de telefonía fija y celular, de internet y otros servicios de telecomunicaciones.

Todas las operaciones celebradas con partes relacionadas son realizadas en condiciones y a precios de mercado a efecto de cumplir con los preceptos contenidos en la legislación fiscal aplicable. Asimismo, el 24 de febrero de 2011 se aprobó el “Manual de Políticas y Lineamientos para la Celebración de Operaciones con Personas Relacionadas” aplicable a la Emisora y sus Subsidiarias. El Consejo de Administración revisa y aprueba, con la previa recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora, todas las operaciones con partes relacionadas en cumplimiento de la LMV y de las citadas políticas.

A esta fecha la Compañía no mantiene operaciones celebradas por ella con sus Subsidiarias o con accionistas que detenten el 10% o más en su capital social.

c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

La administración de la Compañía está encomendada a un Consejo de Administración y al Director General. Conforme a los estatutos sociales de la Compañía, el Consejo de Administración estará integrado por un número máximo de 21 consejeros propietarios, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes. La asamblea de accionistas podrá aprobar la designación de consejeros suplentes, en el entendido que los consejeros suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter. No será requisito el que los consejeros sean accionistas de la Compañía.

A esta fecha el Consejo de Administración de la Emisora está integrado por ocho consejeros propietarios sin designación de suplentes. El Consejo de Administración cuenta con consejeros patrimoniales, consejeros independientes y consejeros relacionados.

Los consejeros fueron designados en el acta constitutiva de la constitución de la Emisora y en lo sucesivo, dicho órgano social será designado por los accionistas de la Emisora reunidos en asamblea general ordinaria.

El Consejo de Administración está a cargo de la administración y representación de la Compañía, y tiene a su cargo como una de sus funciones principales el establecimiento de las estrategias generales para la conducción de los negocios de la Compañía y de las personas morales que ésta controla. El Consejo de Administración tiene los derechos y obligaciones que le corresponden de acuerdo con las leyes aplicables y los estatutos sociales, y cuenta con las facultades más amplias para adoptar todos los acuerdos y llevar a cabo todos los actos, de cualquier naturaleza, que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto de la Compañía, excepción hecha de las expresamente reservadas por la ley o por los estatutos sociales a la asamblea de accionistas.

Asimismo, el Consejo de Administración tiene a su cargo las funciones establecidas en el artículo 28 de la LMV y, para el cumplimiento de las mismas, tiene poderes generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, para suscribir, endosar, aceptar, avalar y negociar todo tipo de títulos de crédito, para abrir y operar cuentas bancarias, para designar comités intermedios y funcionarios y designar el alcance de sus funciones y facultades, para abrir y cerrar sucursales y en general, para celebrar todo tipo de convenios y actos necesarios y/o convenientes para la consecución del objeto social de la Compañía.

A continuación se indican los nombres de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía y el cargo que desempeña cada uno de ellos. Dichos miembros fueron ratificados en sus cargos en la asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 29 de abril de 2011 y las personas así designadas continuarán ocupando sus puestos, aun habiendo concluido dicho ejercicio, hasta que la asamblea haga nuevos nombramientos y los consejeros recién designados tomen posesión de sus cargos.

Consejo de Administración de la Compañía *

Nombre (Consejeros propietarios)	Puesto	Tipo de consejero
Ing. Alfonso Salem Slim	Presidente del Consejo de Administración	Patrimonial Relacionado
Ing. Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero No Independiente Propietario	Patrimonial Relacionado
Ing. Carlos Slim Helú	Consejero No Independiente Propietario	Patrimonial
Ing. Alejandro Aboumrad González	Consejero No Independiente Propietario	Independiente
Ing. Antonio Cosío Pando	Consejero No Independiente Propietario	Independiente
Ing. José Shedid Merhy	Consejero Independiente Propietario	Independiente
C.P. Ernesto Vega Velasco	Consejero Independiente Propietario	Independiente
Ing. Luis Ramos Lignan	Consejero Independiente Propietario	Independiente

* Todos los consejeros fueron designados en el acto de constitución de la Compañía.

Funcionarios del Consejo de Administración

Presidente	Ing. Alfonso Salem Slim
Secretario no miembro	Lic. Raúl Humberto Zepeda Ruiz

Directivos Relevantes

Director General: Gerardo Kuri Kaufmann
 Director de Administración y Finanzas: Armando Ibáñez Vázquez
 Director Jurídico: Verónica Ramírez Villela

A continuación se proporciona información general de los consejeros de la Compañía:

Alfonso Salem Slim.- Es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac. Tiene 50 años de edad. Es miembro de los Consejos de Administración de Grupo Carso, CICSA y Centro Histórico y miembro y Vicepresidente del Consejo de Administración de IDEAL (todas las sociedades anteriores tienen el carácter de partes relacionadas con la Emisora) y Corporación Moctezuma, S.A.B. de C.V.

Gerardo Kuri Kaufmann.- Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 28 años de edad. Desde 2008 y hasta esta fecha ha fungido como Director de Compras de CICSA y se desempeña como miembro de los Consejos de Administración de Elementia, S.A. y Phillip Morris México, S.A. de C.V., ambas sociedades tienen el carácter de partes relacionadas con la Emisora.

Carlos Slim Helú.- Es Ingeniero Civil por la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 72 años de edad. Es Presidente de los Consejos de Administración de IDEAL y CICSA, presidente de las Mesas Directivas de la Fundación Carlos Slim, A.C. y del Instituto Carlos Slim de la Educación, A.C., ha fungido como Presidente Honorario Vitalicio de los Consejos de Administración de Telmex y AMX (todas las sociedades anteriores tienen el carácter de partes relacionadas con la Emisora) y es miembro de los Consejos de Administración de Critería CaixaCorp, S.A., Phillip Morris Internacional, Inc. y Rand Corporation.

Alejandro Aboumrad González.- Es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac. Tiene 32 años de edad. Ha trabajado en subsidiarias y empresas relacionadas con Grupo Carso por los últimos 10 años, de los cuales cinco años trabajo en Inbursa en el Área de Evaluación de Proyectos y valuación de Riesgos, Actualmente es director general de Minera Frisco y de IDEAL, las cuales son partes relacionadas con la Emisora y consejero de diversas subsidiarias de IDEAL

José Shedid Merhy.- Es Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México con maestría en Ciencias (Administración), por la Universidad de Stanford. Tiene 72 años de edad. En la década de los sesentas laboró en Organización e Ingeniería Civil, S.A. de C.V. Posteriormente fungió como Director General de Constructora Kaley, S.A. y de Constructora Mazaryk, S.A. Ha participado en proyectos para la construcción y desarrollo de diversos edificios urbanos de oficinas y departamentos en la Ciudad de México. Actualmente se desempeña como consejero en IDEAL, CICSA, Porcelanite, S.A. de C.V., en diversos fondos de inversión operados por Operadora Inbursa de Sociedades de Inversión, S.A. de C.V., Grupo Financiero Inbursa y Ferrosur, S.A. de C.V., todas las sociedades anteriores tienen el carácter de partes relacionadas con la Emisora.

Antonio Cosío Pando.- Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y ocupa el puesto de Gerente General de Compañía Industrial de Tepeji del Río, S.A. de C.V. Tiene 42 años de edad. Es miembro de los Consejos de Administración de Grupo Carso, Telmex, CICSA, Grupo Financiero Inbursa y diversas de sus subsidiarias (todas las sociedades anteriores tienen el carácter de partes relacionadas con la Emisora), Kimberly-Clark de México, S.A.B. de C.V., Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., Corporación Moctezuma, S.A.B. de C.V., Bodegas de Santo Tomás, S.A. de C.V., Hoteles Las Brisas, S.A. de C.V., Hoteles Las Hadas, S.A. de C.V. y La Suiza, S.A. de C.V.

Ernesto Vega Velasco.- Es contador público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Nació el 17 de diciembre de 1937. Desempeñó diversos cargos en Grupo Desc, S.A.B. de C.V. (actualmente Grupo Kuo, S.A.B. de C.V.), llegado a ser Vicepresidente Corporativo del mismo. Actualmente es miembro del consejo de administración y de los comités de auditoría, planeación y finanzas y evaluación y compensaciones de Grupo Kuo, S.A.B. de C.V. y Dine, S.A.B. de C.V. Es Presidente no ejecutivo del Consejo de Administración de Wal-Mart de México, S.A.B de C.V. y miembro de los Consejos de Administración de Banco Wal-Mart de México Adelante, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Aeroportuario del Pacífico, S.A.B. de C.V., Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V. e IDEAL. Solo la última sociedad es parte relacionada con la Emisora.

Luis Ramos Lignan.- Es ingeniero civil con maestría en hidráulica por la Universidad Nacional Autónoma de México. Nació el 20 de agosto de 1939. Ha sido presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de México y de la Cámara Nacional de Empresas de Consultoría. Actualmente es Director General de Ingeniería y Procesamiento Electrónico, S.A. de C.V. y funge como Presidente del Instituto Mexicano de Auditoría Técnica, A.C.

Parentesco por consanguinidad y afinidad hasta cuarto grado entre consejeros y principales funcionarios:

- Tercero grado (colateral): Alfonso Salem Slim con Carlos Slim Helú

Participación accionaria de consejeros y directivos relevantes

Sobre la participación accionaria de (i) los consejeros y directivos relevantes de la Compañía cuya tenencia individual sea mayor del 1% de las acciones representativas del capital social, (ii) la persona o grupo de personas o principales accionistas que ejerzan control, poder de mando o influencia significativa, (iii) las personas físicas o morales que sean accionistas beneficiarios del 5% o más de cada serie de acciones con derecho a voto de la Compañía, y (iv) los 10 mayores accionistas de la Compañía, aunque su tenencia individual no alcance este último porcentaje, así como la identidad de los principales accionistas personas físicas de los accionistas personas morales que sean accionistas beneficiarios del más del 10% de las

acciones de la Compañía, cabe señalar que la Compañía no tiene información completa y exacta sobre dichas participaciones, sin embargo conforme a la información proporcionada a la Compañía en términos del artículo 49 BIS 3 de las Disposiciones se desprende que:

1. El ingeniero Carlos Slim Helú en su carácter de Consejero de INCARSO mantiene una participación accionaria superior al 1%.
2. Los 7 miembros de la familia Slim son los principales accionistas de la Compañía al ser beneficiarios, de manera directa e indirecta, del 79.49% del capital social en circulación de la Compañía.
3. El fideicomiso de administración e inversión F/127 constituido en Banco Inbursa e Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. son accionistas directos de más del 10% del capital social de INCARSO, cada uno de ellos.
4. Por su porcentaje de participación accionaria, los integrantes de la familia Slim en lo individual constituyen a los accionistas más importantes de INCARSO.

Cabe mencionar que los integrantes de la familia Slim son personas físicas de nacionalidad mexicana, por lo que la Compañía es una sociedad controlada de forma mayoritaria por mexicanos y en consecuencia no es controlada, directa o indirectamente, por otra empresa o por un gobierno extranjero.

La Emisora no tiene conocimiento de compromiso alguno que pudiera significar un cambio de control en sus acciones. Asimismo, la Emisora no tiene celebrado convenio o establecido programa alguno para involucrar empleados en el capital social de la Emisora.

Compensación de consejeros y funcionarios

La asamblea general anual ordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de abril de 2012, determinó que los miembros del Consejo de Administración, el Secretario y Prosecretario de la Compañía recibieran como contraprestación por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración la cantidad de \$16,300.00 Pesos por concepto de honorarios, por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración que se celebre en el ejercicio de 2012. Adicionalmente, a los Consejeros que tengan el carácter de miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como al Secretario y Prosecretario de dicho comité, se les pagará un honorario de \$8,200.00 Pesos por cada junta de dicho Comité a la que asistan durante dicho ejercicio, ambas cantidades sujetas a las retenciones a las que haya lugar.

No existen planes de pensiones, retiro o similares en la Emisora para los miembros del Consejo de Administración, directivos relevantes e individuos que pudieran tener el carácter de personas relacionadas a la Emisora.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Compañía está integrado por los siguientes consejeros propietarios: Ing. José Shedid Merhy, Presidente; C.P. Ernesto Vega Velasco e Ing. Luis Ramos Lignan. El presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias es experto financiero según se define en la Circular Única de Emisoras, al contar con una amplia trayectoria como empresario y consejero en diversas empresas públicas y del sector financiero.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias auxiliará al Consejo de Administración en la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Compañía y de las personas morales que ésta controla, y deberá dar cumplimiento a las actividades, deberes y obligaciones a su cargo establecidos en la LMV y en los estatutos sociales, en especial a las actividades a que se refiere el artículo 42 del citado ordenamiento legal. Este Comité también deberá ejercer las demás actividades que en dichas materias establezca la citada LMV o se

prevean en los estatutos sociales de la Compañía, o que el Consejo de Administración le encomiende, acordes con las funciones que dicho ordenamiento legal le asigna.

d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

A continuación se hace del conocimiento público el texto íntegro de los estatutos sociales de la Compañía:

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. ESTATUTOS SOCIALES

CAPÍTULO PRIMERO. DENOMINACIÓN, DOMICILIO, OBJETO, DURACIÓN Y CLÁUSULA DE ADMISIÓN DE EXTRANJEROS.

ARTÍCULO PRIMERO.- La denominación de la Sociedad es “**INMUEBLES CARSO**”, la cual, al emplearse, irá siempre seguida de las palabras “**Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable**” o de su abreviatura “**S.A.B. de C.V.**”

ARTÍCULO SEGUNDO.- La Sociedad tendrá su domicilio en la Ciudad de México, Distrito Federal. El domicilio social no se entenderá cambiado por el hecho de que la Sociedad establezca sucursales y agencias en otras localidades. La Sociedad podrá estipular domicilios convencionales en los contratos y actos jurídicos en los que intervenga, sin que se entienda por ello cambiado su domicilio social.

ARTÍCULO TERCERO.- La Sociedad tendrá por objeto:

- a) Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.
- b) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.
- c) Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.
- d) Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.
- e) Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.
- f) Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.
- g) Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.
- h) Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo

segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.

- i) Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.
- j) Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de *swaps*, futuros, *forwards*, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.
- k) Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.
- l) Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.
- m) Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.
- n) Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.
- o) Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.
- p) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.

ARTÍCULO CUARTO.- La duración de la Sociedad será de noventa y nueve años, contados a partir de la fecha de su constitución.

ARTÍCULO QUINTO.- Esta Sociedad es de nacionalidad mexicana. Los socios extranjeros actuales o futuros de la Sociedad se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos a considerarse como nacionales con respecto a las acciones de la Sociedad que adquieran o de que sean titulares, así como con respecto a los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de los que sea titular la Sociedad, o bien de los derechos y obligaciones que se deriven de los contratos en que sea parte la Sociedad con autoridades mexicanas. En consecuencia, los socios extranjeros, actuales o futuros, se obligan, por lo mismo, a no invocar la protección de sus Gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación las participaciones sociales que hubieren adquirido.

CAPÍTULO SEGUNDO. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.

ARTÍCULO SEXTO.- El capital de la Sociedad es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro es de \$333'528,732.75 M.N. (TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS, 75/100 Moneda Nacional), representado por 2,745'000,000 (DOS MIL SETECIENTAS CUARENTA Y CINCO MILLONES) de acciones integrantes de la Serie B-1 ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y totalmente pagadas. El monto de la porción variable del capital social estará representado por el número de acciones integrantes de la Serie B-2, ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal, que determine la Asamblea General de Accionistas que acuerde su emisión.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Las personas morales que sean controladas por la Sociedad no podrán adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital social de ésta última o títulos de crédito que representen dichas acciones. Se exceptúan de la prohibición anterior las adquisiciones que se realicen a través de sociedades de inversión. La Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su capital social o títulos que representen dichas acciones sin que sea aplicable la prohibición establecida en el primer párrafo del artículo 134 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, siempre que:

- (i) La adquisición se efectúe en alguna bolsa de valores nacional;
- (ii) La adquisición y, en su caso, la enajenación en bolsa, se realice a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;
- (iii) La adquisición se realice con cargo al capital contable, en cuyo supuesto la Sociedad podrá mantener las acciones o títulos que las representen en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que conserven en la tesorería de la Sociedad, sin necesidad del acuerdo de la Asamblea. En todo caso, deberá anunciarse el importe del capital suscrito y pagado cuando se dé publicidad al capital autorizado representado por las acciones emitidas y no suscritas; y
- (iv) La Sociedad se encuentre al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas deberá acordar expresamente, para cada ejercicio, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias o títulos de crédito que las representen, con la única limitante de que la sumatoria de los recursos que puedan destinarse a ese fin, en ningún caso exceda el saldo total de las utilidades netas de la Sociedad, incluyendo las retenidas.

La adquisición y enajenación de las acciones de la Sociedad o de los títulos de crédito que las representen, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el Artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores ni a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de la bolsa de valores en que los mismos coticen.

En tanto las acciones o los títulos de crédito que las representan pertenezcan a la Sociedad, no podrán ser representadas ni votadas en las Asambleas de Accionistas, ni ejercerse derechos sociales o económicos de tipo alguno.

Las acciones propias y los títulos de crédito que las representen que pertenezcan a la Sociedad o, en su caso, las acciones emitidas no suscritas que se conserven en tesorería, podrán ser colocadas entre el público inversionista sin que para tal caso se requiera resolución de la Asamblea de Accionistas o acuerdo del Consejo de Administración, en virtud de lo cual para estos efectos no será aplicable lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Las adquisiciones y enajenaciones a que se refiere este artículo, los informes que sobre dichas operaciones deban presentarse a la Asamblea de Accionistas, las normas de revelación en la información y la forma y términos en que estas operaciones sean dadas a conocer a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la bolsa de valores y al público inversionista, estarán sujetos a las disposiciones de carácter general que expida la citada Comisión.

En términos del artículo 48 de la Ley del Mercado de Valores, se establece como medida tendiente a prevenir la adquisición de acciones que otorguen el Control de la Sociedad, por parte de terceros o de los mismos accionistas, ya sea en forma directa o indirecta, y conforme al artículo 130 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que la adquisición de las acciones emitidas por la Sociedad, o de títulos e instrumentos emitidos con base en dichas acciones, o de derechos sobre dichas acciones, solamente podrá hacerse previa autorización del Consejo de Administración en el caso de que el número de acciones, o de derechos sobre dichas acciones que se pretenden adquirir, en un acto o sucesión de actos, sin límite de tiempo, por una persona o un grupo de personas vinculadas entre sí y que actúen en concertación, signifiquen el 10% (diez por ciento) o más de las acciones emitidas por la Sociedad con derecho a voto.

Para efectos del párrafo anterior, la persona o grupo de personas interesadas en adquirir una participación accionaria igual o superior al 10% (diez por ciento) de las acciones emitidas por la Sociedad con derecho a voto deberán presentar su solicitud de autorización por escrito dirigida al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad. Dicha solicitud deberá contener al menos la información siguiente:

- (i) el número y clase de las acciones emitidas por la Sociedad que sean propiedad de la persona o grupo de personas que pretenden realizar la adquisición;
- (ii) el número y clase de las acciones materia de la adquisición;
- (iii) la identidad y nacionalidad de cada uno de los potenciales adquirentes; y
- (iv) la manifestación sobre si existe la intención de adquirir una influencia significativa o el Control de la Sociedad, según dichos términos se definen en la Ley del Mercado de Valores. Lo anterior, en el entendido de que el Consejo de Administración podrá solicitar la información adicional que considere necesaria o conveniente para tomar una resolución.

Si el Consejo de Administración, en los términos del presente artículo niega la autorización, designará uno o más compradores de las acciones, quienes deberán pagar a la parte interesada el precio registrado en la bolsa de valores. Para el caso de que las acciones no estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, el precio que se pague se determinará conforme al propio artículo 130 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El Consejo deberá de emitir su resolución en un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la fecha en que se le someta la solicitud correspondiente o de la fecha en que reciba la información adicional que hubiere requerido, según sea el caso y, en todo caso, deberá de considerar: (i) los criterios que sean en el mejor interés de la Sociedad, sus operaciones y la visión de largo plazo de las actividades de la Sociedad y sus subsidiarias; (ii) que no se excluya a uno o más accionistas de la Sociedad, distintos de la persona que pretenda obtener el control, de los beneficios económicos que, en su caso, resulten de la aplicación del presente artículo; y (iii) que no se restrinja en forma absoluta la toma de Control de la Sociedad. La Sociedad no podrá tomar medidas que hagan nugatorio el ejercicio de los derechos patrimoniales del adquirente, ni que contravengan lo previsto en la ley para las ofertas públicas forzosas de adquisición.

No obstante lo anterior, cada una de las personas que adquieran acciones, títulos, instrumentos o derechos representativos del capital social de la Sociedad en violación de lo previsto en el párrafo anterior, estarán obligadas a pagar a la Sociedad una pena convencional por una cantidad equivalente al precio de la totalidad de las acciones, títulos o instrumentos

representativos del capital social de la Sociedad de que fueren, directa o indirectamente, propietarios o que hayan sido materia de operación prohibida. En caso de que las operaciones que hubieren dado lugar a la adquisición de un porcentaje de acciones, títulos, instrumentos o derechos representativos del capital social de la Sociedad igual o mayor al 10% (diez por ciento) del capital social, se hagan a título gratuito, la pena convencional será equivalente al valor de mercado de dichas acciones, títulos o instrumentos, siempre que no hubiera mediado la autorización a que alude el presente artículo.

Mientras la Sociedad mantenga las acciones que haya emitido inscritas en el Registro Nacional de Valores, la exigencia anterior, para el caso de las operaciones que se realicen a través de la bolsa de valores, estará adicionalmente sujeta a las reglas que en su caso establezca la Ley del Mercado de Valores o las que conforme a la misma, emita la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Para efectos de claridad se estipula que las transmisiones de acciones de la Sociedad que no impliquen que una misma persona o grupo de personas actuando de manera concertada adquieran una participación igual o superior al 10% (diez por ciento) de las acciones con derecho a voto de la Sociedad y que sean realizadas a través de una bolsa de volares no requerirán de la autorización previa del Consejo de Administración de la Sociedad.

La persona o grupo de personas que estando obligadas a realizar una oferta pública de adquisición no la efectúen o que obtengan el Control de la Sociedad en contravención del artículo 98 de la Ley del Mercado de Valores, no podrán ejercer los derechos societarios derivados de las acciones adquiridas en contravención de dichos preceptos, ni de aquellas que en lo sucesivo adquieran cuando se encuentren en el supuesto de incumplimiento, siendo nulos los acuerdos tomados en consecuencia. En el evento de que la adquisición haya representado la totalidad de las acciones ordinarias de la Sociedad, los tenedores de las demás series accionarias, en caso de existir, tendrán plenos derechos de voto hasta en tanto no se lleve a cabo la oferta correspondiente.

Las adquisiciones que contravengan lo dispuesto en el artículo 98 antes referido estarán afectadas de nulidad relativa y la persona o grupo de personas que las lleven a cabo responderán frente a los demás accionistas de la Sociedad por los daños y perjuicios que ocasionen con motivo del incumplimiento a las obligaciones señaladas en las disposiciones legales aplicables. Asimismo, tratándose de adquisiciones que deban ser realizadas a través de ofertas públicas de adquisición conforme a la Ley del Mercado de Valores, los adquirentes deberán: (i) cumplir con los requisitos previstos en las disposiciones normativas vigentes, (ii) obtener las autorizaciones regulatorias correspondientes, y (iii) obtener la autorización del Consejo de Administración para la transacción de forma previa al inicio del periodo para la oferta pública de adquisición. En todo caso, los adquirentes deberán revelar en todo momento la existencia del presente procedimiento de autorización previa por parte del Consejo de Administración para cualquier adquisición de acciones que implique el 10% (diez por ciento) o más de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Adicionalmente a lo anterior, una mayoría de los miembros del Consejo de Administración que hayan sido elegidos para dicho cargo antes de verificarse cualquier circunstancia que pudiera implicar un cambio de Control, deberá otorgar su autorización por escrito a través de una resolución tomada en sesión de Consejo convocada expresamente para dicho efecto en los términos de estos estatutos, para que pueda llevarse a cabo un cambio de Control en la Sociedad. Las estipulaciones contenidas en el presente artículo no precluyen en forma alguna, y aplican en adición a los avisos, notificaciones y/o autorizaciones que los potenciales adquirentes deban presentar u obtener conforme a las disposiciones normativas vigentes.

Las adquisiciones que sean realizadas en contravención con el procedimiento anterior no podrán ser inscritas en el Libro de Registro de Accionistas de la Sociedad. El Consejo de Administración podrá determinar si cualquiera de las personas se encuentra actuando de una manera conjunta o coordinada para los fines regulados en este artículo. En caso de que el Consejo de Administración adopte tal determinación, las personas de que se trate deberán de considerarse como una sola persona para los efectos de este artículo.

En tanto las acciones de la Sociedad o los títulos de crédito que las representen se encuentren

inscritos en el Registro Nacional de Valores, en los términos de la Ley del Mercado de Valores y de las disposiciones de carácter general que expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en dicho Registro, ya sea por solicitud de la propia Sociedad o por resolución adoptada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en términos de ley, la Sociedad se obliga a realizar una oferta pública de adquisición en términos del artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores, la cual deberá dirigirse exclusivamente a los accionistas o tenedores de los títulos de crédito que representen dichas acciones, que no formen parte del grupo de personas que tengan el Control de la Sociedad (i) a la fecha del requerimiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores tratándose de la cancelación de la inscripción por resolución de dicha Comisión o (ii) a la fecha del acuerdo adoptado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas tratándose de la cancelación voluntaria de la misma.

La Sociedad deberá afectar en un fideicomiso, por un período de cuando menos 6 (seis) meses contados a partir de la fecha de la cancelación, los recursos necesarios para comprar al mismo precio de la oferta pública de compra las acciones de los inversionistas que no acudieron o no aceptaron dicha oferta, en el evento de que una vez realizada la oferta pública de compra y previo a la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de la Sociedad u otros valores emitidos con base en esas acciones en el Registro Nacional de Valores, la Sociedad no hubiera logrado adquirir el 100% (cien por ciento) del capital social pagado.

La oferta pública de compra antes mencionada deberá realizarse cuando menos al precio que resulte más alto entre: (i) el valor de cotización y (ii) el valor contable de las acciones o títulos que representen dichas acciones de acuerdo al último reporte trimestral presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la bolsa de valores antes del inicio de la oferta, el cual podrá ser ajustado cuando dicho valor se vaya modificando de conformidad con criterios aplicables a la determinación de información relevante, en cuyo caso, deberá considerarse la información más reciente con que cuente la Sociedad acompañada de una certificación de un directivo facultado de la Sociedad respecto de la determinación de dicho valor contable.

Para los efectos anteriores, el valor de cotización será el precio promedio ponderado por volumen de las operaciones que se hayan efectuado durante los últimos treinta días en que se hubieren negociado las acciones de la Sociedad o títulos de crédito que representen dichas acciones, previos al inicio de la oferta, durante un periodo que no podrá ser superior a seis meses. En caso que el número de días en que se hayan negociado dichas acciones o títulos que amparen dichas acciones, durante el periodo señalado, sea inferior a treinta, se tomarán los días en que efectivamente se hubieren negociado. Cuando no hubiere habido negociaciones en dicho periodo, se tomará el valor contable.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores al resolver la autorización de la oferta pública de compra de acciones tendiente a la cancelación de la inscripción referida, podrá autorizar un precio distinto. La cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro Nacional de Valores requiere, además de cualquier otro requisito señalado en la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables al efecto: (i) de la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y (ii) del acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas adoptado con un quórum de votación mínimo del 95% (noventa y cinco por ciento) del capital social.

ARTÍCULO OCTAVO.- El capital mínimo fijo de la Sociedad no podrá aumentarse o disminuirse si ello no es acordado en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas y se reforman consecuentemente los estatutos sociales, excepto cuando se trate de los aumentos o disminuciones a que hace referencia el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores. El capital variable de la Sociedad podrá aumentarse o disminuirse sin necesidad de reformar los estatutos sociales, con la única formalidad de que los aumentos y, en su caso, las disminuciones sean aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, debiendo elevarse a instrumento público en cualquier caso el acta correspondiente, excepto cuando se trate de los aumentos o disminuciones a que hace referencia el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores, casos en que no se requerirá la aprobación ni la protocolización a que se ha hecho referencia. No será necesaria la inscripción en el Registro Público de Comercio del

domicilio de la Sociedad, de los instrumentos notariales que contengan los aumentos y disminuciones en la parte variable del capital social.

ARTÍCULO NOVENO.- La Sociedad podrá emitir acciones no suscritas de cualquier serie o clase que integren el capital social para su suscripción mediante oferta pública, las cuales se conservarán en la tesorería de la Sociedad para su colocación entre el público inversionista siempre que se cumpla con los requisitos previstos en el Artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores.

ARTÍCULO DÉCIMO.- Las acciones de la sociedad estarán representadas por títulos de acciones o por certificados provisionales, numerados consecutivamente, los cuales deberán estar firmados por dos Consejeros con firmas autógrafas o mediante facsímil, en términos de las disposiciones legales aplicables. Todos los títulos y certificados mencionados se expedirán de conformidad con los requisitos establecidos en los artículos 125, 127 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y contendrán invariablemente el texto del artículo quinto de estos estatutos.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Cada acción es indivisible, por lo tanto, si dos o más personas fueren propietarios de una misma acción, se deberá nombrar a un representante común conforme a lo dispuesto por el artículo 122 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. En caso de omitirse el nombramiento del representante común, la Sociedad tendrá como tal a la persona cuyo nombre aparezca en primer lugar en el Registro de Acciones que llevará la Sociedad en términos del artículo 128 de la citada Ley.

Todas las transmisiones de acciones se consideran como incondicionales y sin reserva alguna en contra de la Sociedad, por lo que la persona que adquiera una o varias acciones asumirá todos los derechos y obligaciones del anterior tenedor para con la Sociedad.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- La Sociedad podrá amortizar acciones con cargo a utilidades repartibles en los términos del artículo 136 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y conforme al procedimiento que al efecto determine la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que resuelva la amortización.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- No se podrán autorizar aumentos al capital social sino hasta que las acciones que representen el aumento inmediato anterior hayan sido íntegramente suscritas y pagadas. Al adoptar las correspondientes resoluciones de aumento de capital social, la Asamblea de Accionistas que decreta el aumento determinará los términos y condiciones para llevarlo a cabo, y fijará el importe del valor de aportación al capital social que deberán pagar los suscriptores por cada acción y, en su caso, el importe de la prima que los adquirentes deberán pagar en exceso al valor de la aportación al capital social de cada acción.

Los accionistas tendrán derecho preferente, en proporción al número de sus acciones, para suscribir las que se emitan en caso de aumento del capital social, según lo establecido en el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y conforme a lo estipulado en el presente artículo. Este derecho deberá ejercerse dentro de los quince días naturales siguientes al de la publicación, en el Diario Oficial de la Federación, del acuerdo de la Asamblea sobre el aumento del capital. Si transcurrido el plazo para que los accionistas ejerzan su derecho de preferencia, aún quedaren algunas acciones por suscribir, éstas se deberán ofrecer para sus suscripción y pago en las condiciones y plazos que sean fijados por la Asamblea de Accionistas que hubiere decretado el aumento de capital o, en su defecto, por el Consejo de Administración, pero nunca en condiciones más favorables que las concedidas a los accionistas. Este derecho de suscripción preferente no será aplicable tratándose de aumentos de capital derivados de la absorción por fusión de otra u otras sociedades; de la conversión de obligaciones en acciones; de la colocación de acciones adquiridas por la Sociedad representativas de su capital social en términos de lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y estos estatutos; de la capitalización de primas sobre acciones, de utilidades retenidas y de reservas u otras partidas del patrimonio; de ofertas públicas de acciones en los términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores; y de cualquier otro caso en que la ley permita la no aplicación del derecho en cuestión.

Para efecto de la reducción del capital se estará a lo dispuesto en el artículo 135 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en el caso de reducción de la porción fija se atenderá además a lo señalado en el artículo 9 de dicha ley. Mientras la Sociedad tenga el carácter de sociedad anónima bursátil, los accionistas tenedores de la parte variable del capital social de la Sociedad no tendrán el derecho de retiro a que se refiere el artículo 220 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. En ningún caso podrá reducirse el capital a una cantidad inferior al mínimo legal. La Sociedad solo podrá emitir acciones en las que los derechos y obligaciones de sus titulares no se encuentren limitados o restringidos, las cuales serán denominadas como ordinarias. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá autorizar la emisión de acciones distintas a las ordinarias en los términos establecidos en el artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores.

CAPÍTULO TERCERO. ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. Las Asambleas Generales de Accionistas serán Ordinarias y Extraordinarias. Unas y otras se reunirán en el domicilio social, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Las Asambleas Generales Ordinarias serán las que tengan por objeto tratar cualquier asunto que la ley o estos estatutos no reserven a las Asambleas Generales Extraordinarias. La Asamblea General Ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social correspondiente y se ocupará, además de los asuntos incluidos en el orden del día, de los enumerados en el artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en adición a lo previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles, se reunirá para:

- a) Aprobar las operaciones que, en su caso, pretenda llevar a cabo la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación. En dichas asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido; y
- b) Dar cumplimiento a cualesquiera otras obligaciones que, en su caso, legalmente le sean requeridas.

Serán Asambleas Generales Extraordinarias las que se reúnan para tratar alguno o algunos de los asuntos previstos en el artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- Las Asambleas Generales de Accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración, por el Presidente del Consejo de Administración, o por el Copresidente del Consejo de Administración, de encontrarse cubierto este cargo, o por el o los Comités que lleven a cabo las funciones de prácticas societarias y de auditoría, o por el o los Presidentes de dichos Comités, o por el Secretario del Consejo de Administración, o por la autoridad judicial, en su caso.

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del capital social tendrán derecho a requerir a los Presidentes del Consejo de Administración o de los Comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría, en cualquier momento, se convoque a una Asamblea General de Accionistas, sin que al respecto resulte aplicable el porcentaje señalado en el artículo 184 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Asimismo, los accionistas titulares de por lo menos una acción con derecho a voto, tendrán derecho a solicitar que se convoque a una asamblea en los casos y términos previstos en el

artículo 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

La convocatoria deberá publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la Sociedad, por lo menos con quince días naturales de anticipación a la fecha señalada para la reunión. Dicha convocatoria deberá contener el orden del día, o sea la lista de los asuntos que deban tratarse en la asamblea, sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes, así como la fecha, lugar y hora en que deba celebrarse, y la firma de quien o quienes la hagan, en el concepto de que si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con la firma del Secretario de dicho órgano o del delegado que a tal efecto designe el propio Consejo, y de que, si las hiciere alguno de los Comités que lleven a cabo las funciones de prácticas societarias y de auditoría, bastará con la firma del Presidente del Comité de que en cada caso se trate o del delegado que a tal efecto designe el Comité de que se trate.

Los accionistas de la Sociedad tendrán derecho a tener a su disposición, en las oficinas de la Sociedad, la información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos contenidos en el orden del día de la Asamblea de Accionistas que corresponda, de forma gratuita y con al menos quince días naturales de anticipación a la fecha de la asamblea, y de impedir que se traten en la Asamblea General de Accionistas, asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes.

En caso de segunda o ulterior convocatoria, ésta deberá ser publicada por lo menos ocho días antes de la fecha señalada para la reunión.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- Para que una Asamblea General Ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representada, por lo menos, la mitad de las acciones con derecho a voto del capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones con derecho a voto representadas. Para que las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria sean válidas deberán tomarse siempre, por lo menos, por la mayoría de los votos de las acciones con derecho a voto presentes.

Para que una Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado, por lo menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de las acciones con derecho a voto del capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, para que la Asamblea General Extraordinaria se considere legalmente instalada, deberá estar representado, por lo menos, el 50% (cincuenta por ciento) de las acciones con derecho a voto del capital social. Para que las resoluciones de la Asamblea General Extraordinaria sean válidas, deberán tomarse siempre por el voto favorable del número de acciones que representen, por lo menos, la mitad de las acciones con derecho a voto del capital social.

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del capital social de la Sociedad, tendrán derecho a solicitar que se aplaze por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de una nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, sin que resulte aplicable lo señalado en el artículo 199 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los accionistas con acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del capital social, podrán oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas Generales respecto de las cuales tengan derecho de voto, sin que resulte aplicable el porcentaje que se refiere el artículo 201 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Salvo por el porcentaje antes referido, en todo caso deberán satisfacerse los requisitos de los artículos 201 y 202 de la Ley General de Sociedades Mercantiles para el ejercicio del derecho de oposición referido.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- Las Asambleas Generales Ordinarias o Extraordinarias de Accionistas podrán celebrarse legalmente, sin necesidad de convocatoria previa y sus resoluciones serán válidas, con tal de que en el momento de la votación haya estado representada la totalidad de las acciones de conformidad con lo previsto por el artículo 188 de

la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- Para concurrir a las Asambleas Generales, los accionistas deberán obtener sus respectivas tarjetas de admisión en el domicilio y con la anticipación que señalen las convocatorias correspondientes, contra la entrega de una constancia de que sus acciones se encuentran depositadas en alguna institución de crédito del país o del extranjero o en una casa de bolsa de la República Mexicana. Tratándose de acciones depositadas en alguna institución para el depósito de valores, las tarjetas de admisión se expedirán contra la entrega que se haga a la Sociedad de las respectivas constancias y, en su caso, de los listados complementarios, que se prevén en el artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores.

Los accionistas tendrán un voto por cada acción de que sean propietarios y podrán hacerse representar por medio de apoderado autorizado mediante simple carta poder en todas las asambleas que se celebren. En adición a lo anterior, y mientras que las acciones representativas del capital social estén inscritas en el Registro Nacional de Valores:

- a) Las personas que acudan en representación de los accionistas a las asambleas de la Sociedad, acreditarán su personalidad mediante formularios de poderes elaborados por la propia Sociedad, que reúnan los requisitos previstos en la fracción III del artículo 49 de la Ley del Mercado de Valores;
- b) La Sociedad deberá mantener a disposición de los accionistas, a través de los intermediarios del mercado de valores o en la propia Sociedad, durante el plazo a que se refiere el artículo 49 de la Ley del Mercado de Valores, los formularios de los poderes, a fin de que aquéllos puedan hacerlos llegar con oportunidad a sus representados; y
- c) El Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad estará obligado a cerciorarse de la observancia de lo dispuesto en este artículo, informando sobre ello a la asamblea, lo que se hará constar en el acta respectiva.

Los miembros del Consejo de Administración y el Director General no podrán representar a ningún accionista en las asambleas. Los miembros del Consejo de Administración y el Director General podrán asistir a las Asambleas de Accionistas de la Sociedad.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- Las Asambleas serán presididas por el Presidente o por el Copresidente del Consejo de Administración, indistintamente, y a falta de éstos por uno de los Vicepresidentes, indistintamente, y a falta de ellos, por quien fuere designado por los accionistas presentes o representados en la asamblea.

Actuará como Secretario el del Consejo o, en su defecto, el Prosecretario, si lo hubiera o, en su defecto, la persona que designen los accionistas presentes o representados en la asamblea.

Al iniciarse las asambleas, la persona que presida nombrará dos escrutadores para que determinen el número de acciones presentes y el porcentaje que representen del capital social.

De cada Asamblea de Accionistas se levantará un acta, en la cual se consignarán las resoluciones aprobadas, deberá ser asentada en el libro de actas correspondiente y bastará que sea firmada, al menos, por el Presidente y por el Secretario de la asamblea, para todos los efectos a que haya lugar. Cuando no pudiere asentarse el acta de una asamblea en el libro respectivo se formalizará ante fedatario público. Las actas de las Asambleas Extraordinarias de Accionistas, se formalizarán ante fedatario público y se inscribirán en el Registro Público de Comercio.

CAPÍTULO CUARTO. ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA.

ARTÍCULO VIGÉSIMO.- La Sociedad tendrá encomendada su administración a un Consejo de Administración y un Director General, que desempeñarán las funciones que legal y estatutariamente les correspondan.

El Consejo de Administración de la Sociedad estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) Consejeros Propietarios, según lo determine la Asamblea Ordinaria, de los cuales, cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser independientes, en términos de lo previsto por los artículos 24 y 26 de la Ley del Mercado de Valores. Por cada Consejero Propietario podrá designarse a su respectivo Suplente, en el entendido de que los Consejeros Suplentes de los Consejeros Independientes deberán tener este mismo carácter.

Podrán actuar como Consejeros las personas que califiquen como tales de conformidad con lo que al efecto determine la Ley del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.

Los Consejeros Independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La Asamblea General de Accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración o, en su caso, aquella en la que se informe de dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus Consejeros.

Los Consejeros Independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del Consejo de Administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano social.

En ningún caso podrán ser Consejeros de la Sociedad las personas que se ubiquen dentro de los supuestos de impedimento a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Mercado de Valores. De igual forma, no podrán ser Consejeros Independientes de la Sociedad las personas que se ubiquen dentro de los supuestos de impedimento que para dichos cargos se consignan en el artículo 26 de la ley citada.

Los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que en lo individual o en conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del capital social de la Sociedad, tendrán derecho a designar y revocar, en Asamblea General de Accionistas, a un miembro del Consejo de Administración. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás accionistas cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter durante los doce meses inmediatos siguientes a la fecha de la revocación.

Si alguno o algunos de los tenedores de acciones designan Consejeros haciendo uso del derecho que se establece en el párrafo anterior, los demás Consejeros serán designados por mayoría simple de votos, sin computar los votos que corresponden a los accionistas minoritarios que hayan hecho la designación o designaciones mencionadas.

Independientemente de la obligación de la Sociedad de cumplir con los principios establecidos en este artículo de los estatutos sociales, y mientras este artículo esté en vigor, la falta de observancia de lo previsto en el mismo por cualquier causa, no generará ni le otorgará el derecho a terceros de impugnar la falta de validez en relación con los actos jurídicos, contratos, acuerdos, convenios o cualquier otro acto que celebre la Sociedad por medio de, o a través de su Consejo de Administración o de cualquier otro órgano intermedio, delegado, mandatario o apoderado, ni se considerarán requisitos de validez o existencia de tales actos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- Ni los miembros del Consejo de Administración y sus suplentes ni, en su caso, los miembros de cualquier comité, incluyendo los Comités de auditoría y de prácticas societarias, ni los administradores y gerentes requerirán otorgar

garantía para asegurar el cumplimiento de las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño de su cargo, salvo que la Asamblea de Accionistas que los designe establezca expresamente dicha obligación. En dicho caso, la garantía no será devuelta a quienes la hubieren otorgado sino hasta que las cuentas correspondientes al período en el que hayan fungido con tal carácter sean debidamente aprobadas por una Asamblea General.

En los términos previstos en la Ley del Mercado de Valores, la responsabilidad consistente en indemnizar los daños y perjuicios ocasionados a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, por falta de diligencia de los miembros del Consejo de Administración, del Secretario o Prosecretario de dicho órgano de la Sociedad, derivada de los actos que ejecuten o las decisiones que adopten en el Consejo o de aquellas que dejen de tomarse al no poder sesionar legalmente dicho órgano social, y en general por falta del deber de diligencia, no podrá exceder, en ningún caso, en una o más ocasiones y por cada ejercicio social, del monto equivalente al total de los honorarios netos que dichos miembros y funcionarios del Consejo hayan recibido en tal carácter por parte de la Sociedad y, en su caso, de las personas morales que ésta controle o de aquellas en las que tenga una influencia significativa, en los doce meses anteriores a la falta de que se trate. Lo anterior en el entendido que la limitación al monto de la indemnización contenida en este párrafo, no será aplicable cuando se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la Ley del Mercado de Valores u otras leyes. La Sociedad, en todo caso indemnizará y sacará en paz y a salvo a los miembros del Consejo de Administración, al Secretario y al Prosecretario de dicho órgano, y a los directivos relevantes, de cualquier responsabilidad que incurran frente a terceros en el debido desempeño de su encargo y cubrirá el monto de la indemnización por los daños que cause su actuación a terceros, salvo que se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la Ley del Mercado de Valores u otras leyes.

Los miembros del Consejo de Administración desempeñarán su cargo procurando la creación de valor en beneficio de la Sociedad, sin favorecer a un determinado accionista o grupo de accionistas. Al efecto, deberán actuar diligentemente adoptando decisiones razonadas y cumpliendo los demás deberes que les sean impuestos conforme a la Ley del Mercado de Valores o de estos estatutos sociales.

Los accionistas que, en lo individual o en su conjunto, tengan la titularidad de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, o sin derecho a voto, que representen el 5% (cinco por ciento) o más del capital social podrán ejercer la acción de responsabilidad establecida en el Artículo 38 de la Ley del Mercado de Valores, derivada de los actos a que se refiere el Capítulo II del Título II, del citado ordenamiento legal. En todo caso, dichas acciones deberán comprender el monto total de las responsabilidades en favor de la Sociedad o de las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa y no únicamente el interés personal del o de los demandantes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- El Consejo de Administración, en la primera junta que celebre después de verificarse la Asamblea de Accionistas que hubiere nombrado a sus miembros, o en cualquier otra sesión que celebre, designará de entre sus integrantes un Presidente, y designará, asimismo un Secretario; y podrá designar, si lo estima pertinente, un Copresidente, uno o varios Vicepresidentes, un Tesorero, un Protesorero y un Prosecretario, así como cualesquiera otros funcionarios del Consejo de Administración que este órgano considere necesarios, inclusive de carácter honorífico o vitalicio, en el concepto de que el Presidente y, en su caso, el Copresidente y el o los Vicepresidentes requerirán ser miembros del Consejo de Administración, y de que el Secretario, el Tesorero, el Prosecretario y el Protesorero no formarán parte de dicho órgano social.

Los funcionarios del Consejo de Administración desempeñarán las funciones inherentes a sus respectivos cargos. Cualquiera de los funcionarios podrá ser removido de su cargo sin expresión de causa por resolución del Consejo de Administración. Las faltas temporales o definitivas del Presidente podrán ser suplidas por el Copresidente, si lo hubiere, y de no ser así, serán suplidas indistintamente por uno de los Vicepresidentes si lo hubiere; todo lo anterior, sin perjuicio de que en cualquier tiempo el Consejo de Administración podrá nombrar, de entre los Consejeros designados por cuando menos la mayoría de las acciones ordinarias, al Consejero

que habrá de suplir temporalmente o sustituir definitivamente al Presidente. Si habiendo sido nombrado el Copresidente llegare a faltar en forma definitiva, el cargo será ocupado por la persona que en su caso y oportunidad decidiera nombrar el Consejo de Administración.

Las faltas temporales o definitivas del Tesorero y del Secretario serán suplidas, respectivamente, por el Protesorero y por el Prosecretario, si los hubiere, o faltando éstos por las personas que el Consejo designe. El Consejo también podrá constituir comités o comisiones especiales adicionales a los previstos por la Ley del Mercado de Valores y estos estatutos, fijándoles sus facultades y obligaciones, y las remuneraciones que, en su caso, percibirán sus integrantes.

Los Consejeros Propietarios y Suplentes, el Presidente y el Copresidente del Consejo de Administración, los Vicepresidentes, el Tesorero, el Protesorero, el Secretario, el Prosecretario, y los demás funcionarios de dicho órgano que, en su caso hayan sido designados, no contarán, por el solo hecho de su nombramiento, con la facultad de desahogar la prueba confesional, por lo que están impedidos para absolver posiciones en representación de la Sociedad en todo juicio o procedimiento en el que ésta sea parte. Dicha facultad corresponderá en exclusiva a los apoderados de la Sociedad a quienes en forma expresa se les haya otorgado.

Una misma persona podrá ocupar más de un cargo, sin embargo deberá considerarse que en ningún caso el cargo de Presidente del Consejo de Administración y los cargos de Presidente de los Comités que realicen las funciones de prácticas societarias y de auditoría podrán recaer en la misma persona.

Los Consejeros continuarán en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiere concluido el plazo para el que hayan sido designados o por renuncia al cargo, hasta por un plazo de treinta días naturales, a falta de la designación del sustituto o cuando éste no tome posesión de su cargo, sin estar sujetos a lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El Consejo de Administración podrá designar consejeros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Accionistas, cuando se actualice alguno de los supuestos referidos en el párrafo anterior o en el supuesto del artículo 155 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La Asamblea de Accionistas ratificará dichos nombramientos o designará a los Consejeros sustitutos en la Asamblea siguiente a que ocurra tal evento, debiendo respetar el derecho de minorías previsto en el artículo 50, fracción I de la Ley del Mercado de Valores.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.- El Consejo de Administración tendrá los derechos y las obligaciones que le correspondan de acuerdo con las leyes aplicables y los presentes estatutos y contará con las facultades más amplias para adoptar todos los acuerdos y llevar a cabo todos los actos, de cualquier naturaleza, que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto de la Sociedad, excepción hecha de las expresamente reservadas por la ley o por estos estatutos a las Asambleas de Accionistas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración tendrá a su cargo las funciones establecidas en el artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, y contará, de manera enunciativa y no limitativa, con facultades para: Discutir y, en su caso, emitir las resoluciones que considere procedentes en relación con los actos y acuerdos de cualquier comité constituido por esta Sociedad, incluyendo aquellas que se contengan en los informes de actividades que dichos órganos le deberán presentar conforme a lo previsto al respecto en estos estatutos; establecer sucursales, agencias, oficinas o dependencias y clausurarlas; y vigilar el cumplimiento las resoluciones de las Asambleas de Accionistas, lo cual podrá llevar a cabo directamente o a través del comité que ejerza las funciones de auditoría.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.- El Consejo de Administración representará a la Sociedad con las facultades más amplias de un apoderado general para:

- a) Pleitos y Cobranzas, en los términos del párrafo primero del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos del Código Civil Federal y los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana, con todas

las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran cláusula especial, particularmente las previstas por el artículo 2,587 del mismo ordenamiento y de sus artículos correlativos de los demás Códigos Civiles mencionados.

- b) Actos de Administración, en los términos del párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos del Código Civil Federal y los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana.
- c) Actos de Dominio y Otorgar, Suscribir, Avalar, Endosar y Protestar, en cualquier forma Títulos de Crédito, en los términos del párrafo tercero del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos del Código Civil Federal y de los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana, y del artículo 9o. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Estos poderes podrán ejercerse ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive de carácter federal o local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y autoridades del trabajo. Estos poderes incluyen enunciativa y no limitativamente, facultades para: a) Interponer toda clase de juicios y recursos, aún el de amparo, y desistirse de ellos; b) Desistirse; c) Transigir; d) Comprometer en árbitros; e) Articular y absolver posiciones. Tratándose de esta facultad, ni el Consejo de Administración como órgano colegiado ni sus miembros de forma individual podrán ejercer esta facultad de forma directa y únicamente podrán delegar la misma en apoderados especialmente facultados para ello, quienes gozarán de las facultades necesarias para articular y absolver posiciones en representación de la Sociedad; f) Hacer cesión de bienes; g) Recusar; h) Recibir pagos; i) Presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de éstas y otorgar perdón cuando lo permita la ley, y constituirse en coadyuvante del Ministerio Público; j) Negociar, discutir, celebrar y revisar contratos colectivos de trabajo y en general para representar a la Sociedad ante las autoridades de trabajo en asuntos laborales en que la empresa sea parte o tercera interesada, tanto en la audiencia inicial, como en cualesquiera de las etapas del proceso del derecho del trabajo contando con la representación legal de la Sociedad para tales efectos; k) Realizar todas las operaciones y celebrar, modificar, terminar y rescindir contratos inherentes al objeto de la Sociedad; l) Abrir y manejar cuentas bancarias y designar firmas autorizadas para librar cheques o solicitar transferencias de recursos con cargo a las mismas; m) Constituir y retirar toda clase de depósitos; n) Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento, incluyendo sin limitar, todo tipo de operaciones de crédito y operaciones financieras conocidas como derivadas en los términos permitidos por las disposiciones legales aplicables; o) Obligar solidariamente a la Sociedad con terceros y otorgar, en nombre de la Sociedad, todo tipo de garantías reales o personales, incluyendo sin limitar hipotecas, prendas, prendas bursátiles, fideicomisos, fianzas y/o avales o cualesquiera otras garantías que puedan ser otorgadas conforme a las disposiciones legales vigentes en la República Mexicana o en el extranjero para garantizar obligaciones de la Sociedad o de terceros; p) Representar a la Sociedad cuando forme parte de otras sociedades, comprando o suscribiendo acciones o participaciones o bien interviniendo como parte en su constitución, así como en el ejercicio de los derechos que deriven de las acciones, partes sociales o participaciones de que sea titular la propia Sociedad; q) Admitir y ejercer en nombre de la Sociedad poderes y representación de personas nacionales o extranjeras, ya sea para contratar en nombre de ellas o para comparecer en juicio; y r) En general, ejercer la representación legal de la Sociedad para todos los efectos legales procedentes.

El Consejo de Administración también contará con las siguientes facultades:

1. Para sustituir o delegar en todo o en parte estos poderes, y otorgar poderes generales y especiales bajo los términos y con las facultades que consideren necesarias o convenientes, debiéndose reservarse dicho órgano el ejercicio de los presentes poderes, siempre y en cualquier caso, el cual contará también con la

facultad de revocar las sustituciones o poderes que éste otorgue o que llegue a otorgar cualquier otro órgano o apoderado de la Sociedad; y

2. Para que, al sustituir o delegar en todo o en parte estos poderes a terceros, y al otorgarles poderes generales o especiales bajo los términos y con las facultades que el propio Consejo considere necesarias o convenientes, transmita a dichos terceros, a su vez, total o parcialmente, las facultades contenidas en el inciso (i) que antecede, a fin de que esos terceros puedan, hasta donde se les faculte en cada caso particular, realizar lo siguiente: Sustituir o delegar en todo o en parte sus respectivos poderes, y otorgar poderes generales o especiales bajo los términos y con las facultades que consideren necesarias o convenientes, debiéndose reservarse dichos terceros el ejercicio de sus poderes, siempre y en cualquier caso, quienes, de habérseles facultado, también podrán revocar las sustituciones o poderes que ellos otorguen o que hayan sido otorgados por cualesquiera otros órganos o apoderados de la Sociedad.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- El Consejo de Administración sesionará por lo menos, cuatro veces durante cada ejercicio social, de manera presencial o por medios electrónicos, pudiendo celebrar cada sesión del consejo en la Ciudad de México o en cualquier lugar de la República Mexicana o del extranjero que para tal efecto se señale, y en las fechas que para tal propósito establezca el propio Consejo. A estas juntas deberán ser convocados los miembros del Consejo, por el Presidente o por el Copresidente del mismo, o a través del Secretario o del Prosecretario de dicho cuerpo colegiado. Además de las juntas regulares a que se alude anteriormente, el Consejo podrá celebrar sesiones de manera extraordinaria. En todo caso el Presidente del Consejo de Administración o el o los Presidentes del o de los Comités que lleven a cabo las funciones de prácticas societarias y de auditoría, así como el 25% de los Consejeros de la Sociedad, podrán convocar a una sesión de Consejo e insertar en el orden del día los puntos que estimen pertinentes, convocatoria que deberá hacerse a sus miembros por cualquier medio escrito con una anticipación no menor de cinco días naturales, misma que podrá hacerse a través del Secretario o del Prosecretario del Consejo de Administración.

Las sesiones del Consejo de Administración serán presididas por el Presidente o por el Copresidente del Consejo, indistintamente, y a falta de éstos por uno de los Vicepresidentes, indistintamente, y a falta de ellos, por cualquiera de los Consejeros presentes que designen los Consejeros que hayan concurrido a la sesión de que se trate. Fungirá como Secretario el del Consejo o el Prosecretario y faltando éstos dos, la persona que los Consejeros presentes designen.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.- En las Juntas del Consejo de Administración:

- a) Cada Consejero Propietario tendrá derecho a un voto. Los Consejeros Suplentes, únicamente tendrán derecho a votar cuando asistan y actúen en ausencia de Consejeros Propietarios.
- b) Se requerirá la asistencia de una mayoría de Consejeros con derecho a voto para que una junta del Consejo de Administración quede legalmente instalada.
- c) Las decisiones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen, por lo menos, por la mayoría de los Consejeros con derecho a voto que estén presentes en la junta legalmente instalada de que se trate. En caso de empate, el Presidente decidirá con voto de calidad.
- d) De cada sesión del Consejo se levantará un acta, en la que se consignarán las resoluciones aprobadas, deberá ser asentada en el libro de actas correspondiente y bastará que sea firmada, al menos, por el Presidente y el Secretario de la sesión de que se trate, para todos los efectos a que haya lugar.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.- De conformidad con lo previsto en el último párrafo del artículo 143 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Consejo de Administración podrá válidamente tomar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan personalmente sus

miembros en sesión formal y de igual forma lo podrán hacer el resto de los comités designados por el Consejo de Administración. Los acuerdos que se tomen fuera de sesión deberán ser aprobados, en todos los casos, por el voto favorable de la totalidad de los miembros propietarios del órgano de que se trate o, en caso de ausencia temporal, definitiva o incapacidad de alguno de ellos, con el voto favorable del miembro suplente que corresponda, y surtirán plenos efectos legales siempre que se confirmen por escrito bajo las siguientes reglas:

- a) El Presidente, por su propia iniciativa o a petición de cualesquiera dos miembros propietarios del Consejo de Administración o del comité de que se trate, deberá comunicar a todos los miembros propietarios o, en su caso, suplentes del órgano social de que se trate, en forma verbal o escrita y por el medio que estime conveniente, de los acuerdos que se pretendan tomar fuera de sesión y las razones que los justifiquen. Asimismo, el Presidente deberá proporcionar a todos ellos, en caso de que lo solicitaren, toda la documentación y aclaraciones que requieran al efecto. El Presidente podrá auxiliarse de uno o más miembros del Consejo o del comité que él determine, o del Secretario o el Prosecretario, para realizar las comunicaciones referidas.
- b) En el caso de que la totalidad de los miembros propietarios del Consejo de Administración o del comité de que se trate o, en su caso, sus suplentes, manifestaren verbalmente su consentimiento con los acuerdos o resoluciones que se les hubieren sometido a consideración, deberán confirmar por escrito su consentimiento a más tardar el segundo día hábil siguiente a la fecha en que lo hubieren manifestado. La confirmación escrita se deberá enviar al Presidente, al Secretario y/o al Prosecretario a través del correo, telex, telefax, telegrama, mensajería, correo electrónico, o a través de cualquier otro medio que garantice que la misma se reciba dentro de los dos días hábiles siguientes.
- c) Para los efectos de lo previsto en el inciso inmediato anterior, el Presidente deberá enviar por escrito a cada uno de los miembros del órgano de que se trate, ya sea directamente o a través de las personas que lo auxilien, un proyecto de acta o los acuerdos o resoluciones que se pretendan adoptar fuera de sesión y cualquier otra documentación que estime necesaria, con el propósito de que, en su caso, una vez hechas las modificaciones que se requieran, el proyecto de acta o los acuerdos o las resoluciones de que se trate sean reenviados al Presidente, al Secretario y/o al Prosecretario, debidamente firmados de conformidad al calce por cada uno de los miembros correspondientes del Consejo de Administración o de o de los comités correspondientes.
- d) Una vez que el Presidente, el Secretario y/o el Prosecretario reciban las confirmaciones por escrito de la totalidad de los miembros correspondientes del órgano de que se trate, procederán de inmediato a asentar el acta aprobada o la que al efecto se levante, en el libro de actas respectivo, la cual contendrá la totalidad de las resoluciones tomadas, misma que, en este caso, se legalizará con la firma del Presidente y del Secretario en funciones.
- e) La fecha del acta señalada será aquélla en la cual se obtuvo el consentimiento verbal o escrito de todos los miembros de que se trate, aun cuando en tal momento no se hubieren recibido las confirmaciones por escrito, mismas que una vez recibidas deberán integrarse a un expediente que al efecto deberá llevar la Sociedad. Asimismo, deberán integrarse a dicho expediente las observaciones por escrito que en su caso hubieren hecho los miembros del Consejo o del comité que corresponda al proyecto de resoluciones respectivo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- El Consejo de Administración, para el desempeño de sus funciones, incluyendo las funciones de vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, contará con el auxilio de uno o más Comités que establezca para tal efecto.

El o los Comités que desarrollen las actividades en materia de prácticas societarias y de auditoría estarán integrados exclusivamente por Consejeros Independientes en términos del

artículo 25 de la Ley del Mercado de Valores y por un mínimo de tres miembros designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta de su Presidente.

El o los Presidentes del o de los Comités que ejerzan las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría serán designados y/o removidos de su cargo exclusivamente por la Asamblea General de Accionistas. Dichos Presidentes no podrán presidir el Consejo de Administración y deberán ser seleccionados por su experiencia, reconocida capacidad y prestigio profesional.

El o los citados Comités establecerán sus reglas y determinaciones internas que consideren procedentes para el mejor desempeño de sus funciones.

Cuando por cualquier causa faltare el número mínimo de miembros del Comités que desempeñen las funciones en materia de auditoría y el Consejo de Administración no haya designado Consejeros Provisionales conforme a lo establecido en el artículo 24 de la Ley del Mercado de Valores, cualquier accionista podrá solicitar al Presidente del citado Consejo que convoque, en el término de tres días naturales, a Asamblea General de Accionistas para que ésta haga la designación correspondiente. Si no se hiciera la convocatoria en el plazo señalado, cualquier accionista podrá ocurrir a la autoridad judicial del domicilio de la Sociedad, para que ésta haga la convocatoria. En el caso de que no se reuniera la asamblea o de que reunida no se hiciera la designación, la autoridad judicial del domicilio de la Sociedad, a solicitud y propuesta de cualquier accionista, nombrará a los Consejeros que correspondan, quienes funcionarán hasta que la Asamblea General de Accionistas haga el nombramiento definitivo.

El o los Comités que ejerzan las funciones de prácticas societarias y de auditoría deberán auxiliar al Consejo de Administración en la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, debiendo dar cumplimiento a las actividades y a los deberes y obligaciones a su cargo establecidos en la Ley del Mercado de Valores y en estos estatutos sociales, en especial a las actividades a que se refiere el artículo 42 del citado ordenamiento legal. El o los Comités mencionados también podrán ejercer las demás actividades en dichas materias que la citada Ley establezca o se prevean en estos estatutos o que el Consejo de Administración le o les encomiende, acordes con las funciones que dicho ordenamiento legal le o les asigna. El Consejo de Administración podrá asignar, en su caso, funciones adicionales en otras materias a los Comités a que se refiere el presente artículo. Para la elaboración de los informes sobre las actividades que corresponden a los citados Comités previstos en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, así como de las opiniones señaladas en el artículo 42 de la misma Ley, los Comités de prácticas societarias y de auditoría deberán escuchar a los directivos relevantes y, en caso de existir diferencia de opinión con estos últimos, incorporarán tales diferencias en los citados informes y opiniones.

El o los Comités con funciones de prácticas societarias y de auditoría podrán reunirse cuando lo consideren conveniente, pudiendo ser convocados por su Presidente, o a través del Secretario o del Prosecretario del Consejo de Administración. Para la celebración de las sesiones ordinarias y extraordinarias del o de los Comités referidos se deberá contar con la asistencia de la mayoría de sus miembros y las decisiones se adoptarán por el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- Las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, sujetándose para ello a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el Consejo de Administración. En todo caso el Director General deberá dar cumplimiento a los deberes y obligaciones a su cargo establecidos en la Ley del Mercado de Valores y en estos estatutos sociales, y en especial a las funciones establecidas en el artículo 44 de dicho ordenamiento legal, así como a aquellas otras funciones, obligaciones, encargos y deberes que le encomiende la Asamblea General de Accionistas o el Consejo de Administración de la Sociedad.

El Director General, para el cumplimiento de sus funciones, contará con las más amplias

facultades para representar a la Sociedad en actos de administración y pleitos y cobranzas, incluyendo las facultades especiales que conforme a las leyes requieran cláusula especial. Tratándose de actos de dominio, el Director General ejercerá dichas facultades en los términos y condiciones que el Consejo de Administración de la Sociedad determine. El Director General, para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para el debido cumplimiento de sus obligaciones se auxiliará de los directivos relevantes designados para tal efecto y de cualquier empleado de la Sociedad o de las personas morales que ésta controle.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- El Auditor Externo será designado, y en su caso, removido, previa la opinión del Comité con funciones de auditoría, por el Consejo de Administración de la Sociedad, mismo que podrá ser convocado a las sesiones del Consejo de Administración, en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquéllos asuntos del orden del día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia.

La persona física designada por la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa, podrá asistir a las Asambleas de Accionistas de la Sociedad.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- La vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que controle, considerando la relevancia que tengan estas últimas en la situación financiera, administrativa y jurídica de la primera, estará a cargo del Consejo de Administración a través del o los Comités que constituya para que lleven a cabo las actividades en materia de prácticas societarias y de auditoría, así como por conducto de la persona moral que realice la Auditoría Externa de la Sociedad, cada uno en el ámbito de sus respectivas competencias, según lo señalado en la Ley del Mercado de Valores.

En términos de lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley del Mercado de Valores, la Sociedad no estará sujeta a lo previsto en el artículo 91, fracción V de la Ley General de Sociedades Mercantiles, ni le serán aplicables los artículos 164 a 171, 172, último párrafo, 173 y 176 de esta última Ley, por lo que, de un modo general, la Sociedad no contará con uno o varios comisarios, ni se le aplicarán las disposiciones legales relativas a su nombramiento ni al desempeño de sus funciones.

CAPÍTULO QUINTO.

EJERCICIO SOCIAL, DOCUMENTACIÓN ANUAL A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y UTILIDADES.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Los ejercicios sociales coincidirán con el año de calendario, salvo en aquellos caso de excepción que prevean las disposiciones legales aplicables.

En términos de lo dispuesto por la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración presentará a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre de cada ejercicio social:

- a) Los informes del o de los Presidentes del o de los Comités con funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría, a que se refiere el artículo 43 la Ley del Mercado de Valores;
- b) El informe que el Director General elabore conforme a lo señalado en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del Auditor Externo;
- c) La opinión del Consejo de Administración sobre el contenido del informe del Director General a que se refiere el inciso anterior;
- d) El informe del propio Consejo a que se refiere el artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles en el que se contengan las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera; y

- e) El informe sobre las operaciones y actividades en las que hubiere intervenido el Consejo de Administración conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- De las utilidades netas que arrojen los estados financieros debidamente aprobados por la Asamblea General de Accionistas, se separará anualmente un 5%, cuando menos, para constituir, incrementar o, en su caso, reponer el fondo de reserva que marca la Ley General de Sociedades Mercantiles, hasta que dicho fondo de reserva sea equivalente al 20% del capital social pagado de la Sociedad, y también se separarán, en su caso, las cantidades que la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad llegare a acordar para constituir los fondos extraordinarios, especiales o adicionales que se estimen convenientes o para la creación o incremento de reservas generales o especiales. El resto de las utilidades podrá aplicarse y repartirse de la manera que se determine en la Asamblea General de Accionistas, o en su caso, el Consejo de Administración cuando se le haya delegado dicha facultad.

La distribución de utilidades se regirá según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Después de que un dividendo haya sido decretado, la Asamblea Ordinaria de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, fijarán la fecha en que habrá de efectuarse su pago. Todos los dividendos que no sean cobrados en un período de cinco años a partir de la fecha señalada para su pago, se entenderán renunciados y cedidos en favor de la Sociedad.

CAPÍTULO SEXTO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- La Sociedad se disolverá al concluir el plazo de noventa y nueve años, contados a partir de su constitución, a menos que dicho término sea prorrogado antes de su expiración por acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, o previamente por alguna de las causas siguientes:

- a) En el caso de que llegue a ser imposible para la Sociedad llevar a cabo el principal objeto para el cual fue constituida o por quedar éste consumado.
- b) Por concurso mercantil de la Sociedad legalmente declarada.
- c) Por resolución tomada en Asamblea Extraordinaria de Accionistas.
- d) Cuando el número de accionistas sea inferior al establecido por la ley.
- e) Por la pérdida de las dos terceras partes del capital social.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO.- En el caso que sea necesario liquidar la Sociedad, los accionistas designarán para tal efecto a uno o más liquidadores en una Asamblea General Extraordinaria. Cuando sean varios los liquidadores, éstos deberán obrar conjuntamente.

El o los liquidadores no necesitan ser accionistas, funcionarios o consejeros de la Sociedad. El o los liquidadores, estarán facultados para concluir las operaciones de la Sociedad y liquidar sus negocios, para cobrar las cantidades que se adeuden a la Sociedad y para pagar las que ésta deba; para vender los bienes de la Sociedad a los precios que estimen convenientes según su leal saber y entender; para distribuir entre los accionistas el remanente del activo de la Sociedad después de pagar todas las deudas sociales, de acuerdo con el número de acciones que cada uno posea; para tomar las medidas que sean apropiadas o convenientes para complementar la liquidación de la Sociedad, de acuerdo con los artículos 242, 248 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como para obtener la cancelación del Registro de la Sociedad, después de terminada su liquidación. El o los liquidadores tendrán también las facultades que les conceda la asamblea al momento de su designación.

CAPÍTULO SÉPTIMO.
LEYES APLICABLES Y JURISDICCIÓN.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO.- Mientras que las acciones de la Sociedad se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Valores, estará sujeta a las disposiciones especiales que se contienen en la Ley del Mercado de Valores y, en lo no previsto por ésta, a lo señalado en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Para el caso de cualquier controversia entre la Sociedad y sus accionistas, o bien, entre los accionistas por cuestiones relativas a la Sociedad, la primera y los segundos se someten expresamente a las leyes federales de los Estados Unidos Mexicanos y a la jurisdicción de los tribunales federales residentes en la Ciudad de México, Distrito Federal.

Convenios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio de control en la Emisora

Hasta donde la Emisora tiene conocimiento, no existen convenios no estatutarios que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la Emisora.

Mecanismos que limiten los derechos corporativos que confieren las acciones

Los derechos corporativos que confieren las acciones a cada uno de los accionistas de la Emisora no se encuentran limitados por algún fideicomiso o cualquier otro mecanismo existente en la actualidad.

Cláusulas estatutarias o acuerdos entre accionistas que limiten o restrinjan a la administración de la Emisora

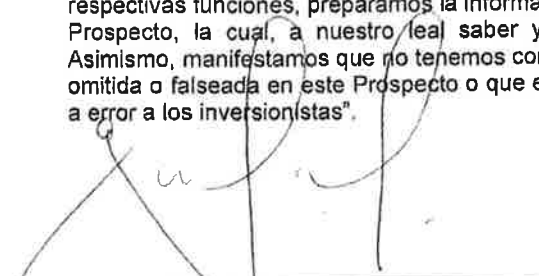
No existen cláusulas estatutarias o acuerdos entre accionistas que limiten o restrinjan a la administración de la Emisora o a sus accionistas en forma alguna.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

6. PERSONAS RESPONSABLES

La Emisora

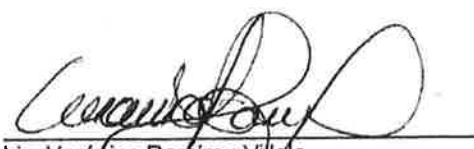
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que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



Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
Director General
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.



C.P. Armando Ibáñez Vázquez
Director de Administración y Finanzas
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.



Lic. Verónica Ramírez Villala
Director Jurídico
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

Intermediario Colocador

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su 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, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su 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 sumir frente al gran 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 Bolsa".



Por: Ing. Luis Roberto Frías Humphrey
Apoderado
Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
Grupo Financiero Inbursa

Licenciado en Derecho Independiente

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



Lic. Alejandro Chicho Pizarro
Socio
Bufete Robles Mijang, S.C.

Auditor Externo

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de Inmuebles Carso, S.A.B de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2011 y 2010 así como los estados financieros reformulados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".



Por: Walter Frascetto Valdés

Auditor Externo

Socio y representante legal de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche
Tohmatsu, Limited

7. ANEXOS

- a) REPORTE TRIMESTRAL AL 30 DE JUNIO DE 2012 PRESENTADO A LA CNBV Y
BMV EL 27 DE JULIO DE 2012.**

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 30 DE JUNIO DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Im

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 30 DE JUNIO DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR	INICIO AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	42,826,543	42,677,828	43,232,747
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	3,932,060	4,415,262	7,087,553
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	644,896	881,412	1,237,776
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	246,402	657,136	1,766,397
11030010	CLIENTES	246,402	657,136	1,766,397
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0	0
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,884,387	2,049,843	2,512,631
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,884,387	2,049,843	2,512,631
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0	0
11050000	INVENTARIOS	0	0	0
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	1,156,375	826,871	1,570,749
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	863,054	444,234	162,915
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	63,300
11060030	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	229,442	370,214	1,344,534
11060040	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0	0
11060060	OTROS	63,879	12,423	0
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	38,894,483	38,262,566	36,145,194
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	4,199	4,299	3,800
12020000	INVERSIONES	2,189,069	2,165,571	2,126,228
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	2,084,762	2,062,264	2,010,288
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	103,307	103,307	115,940
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	2,109,000	2,271,490	2,285,282
12030010	INMUEBLES	2,488,118	2,376,977	2,401,357
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	126,080	311,860	367,611
12030030	OTROS EQUIPOS	122,203	195,757	104,161
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-627,401	-613,104	-587,847
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	34,580,253	33,805,322	31,721,237
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0	0
12060020	MARCAS	0	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	12,962	15,884	8,647
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0	0
12080021	ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
12080030	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0	0
12080050	OTROS	12,962	15,884	8,647
20000000	PASIVOS TOTALES	14,577,717	15,020,505	16,882,739
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	6,687,950	7,107,107	9,123,020
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	4,749,188	4,746,426	4,271,684
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0	0
21040000	PROVEEDORES	144,374	391,854	216,771
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	154,733	380,450	333,924
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	8,879	117,193	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

AL 30 DE JUNIO DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR	INICIO AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	145,854	263,257	333,924
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	1,639,655	1,588,377	4,300,641
21060010	INTERESES POR PAGAR	44,896	30,870	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	7,736	12,326	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	8,857	2,478	0
21060060	PROVISIONES	0	0	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA CIRCULANTES	885,254	750,120	3,137,130
21060070	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
21060080	OTROS	692,912	792,583	1,163,511
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	7,889,767	7,913,398	7,759,719
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	2,434,875	2,493,366	2,665,662
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	5,231,325	5,192,784	5,001,745
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	223,567	227,248	92,312
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	177,369	195,649	72,444
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	46,198	31,599	19,868
22050050	PROVISIONES	0	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS DISPONIBLES PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0	0
22050060	OPERACIONES DISCONTINUAS	0	0	0
22050070	OTROS	0	0	0
30000000	CAPITAL CONTABLE	28,248,826	27,657,323	26,350,008
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	26,317,002	25,813,710	24,569,500
30030000	CAPITAL SOCIAL	1,262,046	1,262,046	1,262,046
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	-58,004	-57,382	-53,736
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	436,257	436,257	436,257
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	14,342,898	14,588,785	13,023,724
30080010	RESERVA LEGAL	0	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	13,789,014	12,671,586	12,206,425
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	553,884	1,917,219	817,299
30080050	OTROS	0	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	10,333,805	9,584,004	9,901,209
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	10,336,577	9,587,429	9,901,209
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	-2,772	-3,425	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	1,931,824	1,843,613	1,780,508

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA DATOS INFORMATIVOS

AL 30 DE JUNIO DE 2012, 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 01 DE ENERO DE 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CONCEPTOS	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR	INICIO AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	0	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	275,525	276,147	279,793
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	928,517	928,517	928,517
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	2	2	2
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	716	718	568
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	33	33	33
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	2,267,749,015	2,272,869,400	2,302,750,000
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	477,250,985	472,130,600	442,250,000
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **02** AÑO **2012**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	1,601,451	690,671	2,343,928	1,327,308
40010010	SERVICIOS	127,192	57,448	97,791	11,231
40010020	VENTA DE BIENES	262,233	73,760	1,080,943	725,909
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	1,187,759	544,160	907,169	422,287
40010061	CONSTRUCCIÓN	17,531	12,694	210,919	125,600
40010070	OTROS	6,736	2,589	47,106	42,281
40020000	COSTO DE VENTAS	469,821	248,142	1,070,619	738,164
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	1,131,630	442,529	1,273,309	589,144
40030000	GASTOS GENERALES	160,174	83,589	205,618	118,372
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	971,456	358,940	1,067,491	470,772
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	-13,022	-14,429	6,850	11,572
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	958,434	344,511	1,074,341	482,344
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	119,089	72,165	31,341	12,685
40070010	INTERESES GANADOS	119,089	62,152	21,796	12,685
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	10,013	9,545	0
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	327,586	167,500	249,869	176,169
40080010	INTERESES PAGADOS	325,334	167,500	249,869	108,257
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	2,252	0	0	67,912
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-208,497	-95,335	-218,528	-163,484
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	96,539	32,582	66,425	14,522
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	846,476	281,758	922,238	333,382
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	208,943	70,008	88,662	-159,991
40120010	IMPUESTO CAUSADO	152,931	68,320	145,279	31,424
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	56,012	1,688	-56,617	-191,415
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	637,533	211,750	833,576	493,373
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	637,533	211,750	833,576	493,373
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	83,649	42,155	61,399	25,321
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	553,884	169,595	772,177	468,052
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0	0	0	0
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **02** AÑO **2012**

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES OTROS RESULTADOS INTEGRALES (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011
 (MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	637,533	211,750	833,576	493,373
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	653	-1,476	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	653	-1,476	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	638,186	210,274	833,576	493,373
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	83,649	42,155	61,399	25,321
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	554,537	168,119	772,177	468,052

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**TRIMESTRE: **02**AÑO **2012****INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES****DATOS INFORMATIVOS****CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	7,035	7,035	15,845	6,158
92000020	PTU CAUSADA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02**

AÑO **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	4,667,160	0
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	2,620,935	0
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	1,698,926	0
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	1,827,834	0
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	10,150	0

(**) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(***) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES, para las emisoras

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	846,476	922,238
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	0	0
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-230,980	-72,376
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	7,035	15,845
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	-22,391	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	-96,539	-66,425
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-119,085	-21,796
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	0
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	325,333	249,869
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS	325,333	249,869
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	940,829	1,099,731
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-267,724	-891,842
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	410,734	1,059,262
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	133,326	-8,626
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-294,352	748,118
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-247,480	-79,992
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	-175,901	-2,610,604
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	-94,051	0
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	673,105	207,889
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-478,000	-612,348
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-650,190	-701,867
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	53,105	67,723
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	119,085	21,796
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-432,274	161,282
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	2,762	191,316
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	532,760
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-58,491	-98,660
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	0	0
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-325,333	-249,869
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	-51,212	-214,265
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-237,169	-243,177
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	653	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	881,412	1,237,776
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	644,896	994,599

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE

(MILES DE PESOS)
CONSOLIDADO
Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2011	1,262,046	-57,735	436,257	0	0	0	13,023,724	9,901,209	24,569,500	1,790,508	26,350,008
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	-2,182	0	0	0	0	0	0	-2,182	0	-2,182
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	-19,928	0	-19,928
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	772,177	450,451	1,222,628	0	1,222,628
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DEL 2011	1,262,046	-55,918	436,257	0	0	0	13,795,901	10,351,660	25,789,946	1,790,508	27,580,526
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2012	1,262,046	-57,382	436,257	0	0	0	13,839,637	10,333,152	25,815,710	1,843,613	27,657,323
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	55,228	-55,228	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	-622	0	0	0	0	0	0	-622	0	-622
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88,211	88,211
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	-49,970	503,914	0	503,914
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	55,228	553,894	0	0	0	0
SALDO FINAL AL 30 DE JUNIO DEL 2012	1,262,046	-58,004	436,257	0	0	55,228	14,338,292	10,283,182	26,317,002	1,931,824	28,248,826

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

Impresión Final

INMUEBLES CARSO (INCARSO) (CIFRAS EN MILLONES DE PESOS) MOSTRÓ EN SU BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DE JUNIO DE 2012, LAS SIGUIENTES CIFRAS: ACTIVO TOTAL POR 42,827, EFECTIVO E INVERSIONES TEMPORALES POR 644, INVERSION EN SUBSIDIARIAS NO CONSOLIDADAS 2,188, DEUDA TOTAL 7,184, DEUDA A LARGO PLAZO 2,435, Y CAPITAL CONTABLE 28,248. LAS ACCIONES EN CIRCULACION AL FINAL DEL PERIODO ERAN 2,267.8 MILLONES.

EN EL ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TUVO INGRESOS EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2012 DE 691 MILLONES DE PESOS, LOS COSTOS Y GASTOS ASCENDIERON A 248 MILLONES DE PESOS. EL RESULTADO DE OPERACIÓN FUE DE 345 MILLONES DE MILLONES DE PESOS Y EBITDA POR 363 MILLONES PESOS, EL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO FUE UN CARGO DE 95 MILLONES, LOS INGRESOS POR PARTICIPACION DE SUBSIDIARIAS NO CONSOLIDADAS FUE DE 33 MILLONES DE PESOS EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2012, PARA ASÍ REPORTAR UNA UTILIDAD EN LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA DE 170 MILLONES DE PESOS.

EN EL ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO TUVO INGRESOS ACUMULADOS AL 30 JUNIO DE 2012 DE 1,601 MILLONES DE PESOS, LOS COSTOS Y GASTOS ASCENDIERON A 630 MILLONES DE PESOS. EL RESULTADO DE OPERACIÓN FUE DE 971 MILLONES DE MILLONES DE PESOS Y EBITDA POR 978 MILLONES PESOS, EL COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO FUE UN CARGO DE 208 MILLONES, LOS INGRESOS POR PARTICIPACION DE SUBSIDIARIAS NO CONSOLIDADAS FUE DE 97 MILLONES DE PESOS, PARA ASÍ REPORTAR UNA UTILIDAD EN LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA DE 554 MILLONES DE PESOS ACUMULADO AL 30 DE JUNIO DE 2012.

ARRENDAMIENTOS:

EN EL SECTOR DE ARRENDAMIENTO LA COMPAÑÍA TUVO INGRESOS POR EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2012, POR 544 MILLONES DE PESOS, 28.8% MAYOR AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2011, ESTO DEBIDO AL INCREMENTO EN LAS RENTAS DE LOS CENTRO COMERCIALES Y APERTURA DE NUEVOS CENTROS COMERCIALES.

VENTA DE INMUEBLES:

DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2012, LAS VENTAS POR INMUEBLES DISMINUYERON EN COMPARACION CON EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2011, DE 725 MILLONES PARA 2011 Y 74 MILLONES PARA 2012. ESTA DISMINUCION SE DEBE A QUE EN SEGUNDO TRIMESTRE DE 2011 SE VENDIERON ALGUNOS PISOS DEL COMPLEJO DE PLAZA CARSO.

LA DEUDA TOTAL CONSOLIDADA AL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2012 FUE DE 7,184 MILLONES DE PESOS, ASIMISMO EL 34% ES DE LARGO PLAZO, MIENTRAS QUE LA DEUDA NETA FUE DE 6,540 MILLONES DE PESOS.

DURANTE LOS PRÓXIMOS AÑOS, LA COMPAÑÍA CONTINUARA CON SUS PLANES DE EXPANSIÓN INICIANDO LA SEGUNDA ETAPA DE PLAZA CARSO QUE CONTEMPLA UN EDIFICIO DE USO MIXTO, 3 TORRES DE VIVIENDA, 1 TORRE DE OFICINAS Y CONCLUIRAN DURANTE EL PERIODO DE 2013.

POR LO QUE RESPECTA AL DESARROLLO DE CENTROS COMERCIALES, PARA EL CENTRO COMERCIAL DE VERACRUZ LA COMPAÑÍA ESTIMA SU TERMINACION Y APERTURA DURANTE EL EJERCICIO SOCIAL DE 2013

A PARTIR DEL 1RO DE ENERO DE 2012 LA COMPAÑÍA ADOPTO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (IFRS POR SUS SIGLAS EN INGLES). EN LOS REPORTES TRIMESTRALES DE RESULTADOS DEL AÑO 2012 SE PRESENTARAN LAS CIFRAS DEL AÑO 2011 Y 2012 BAJO IFRS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 1 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

1. ACTIVIDAD

INMUEBLES CARSO S. A. B DE C. V Y SUS SUBSIDIARIAS (LA "COMPAÑÍA" O "INMUEBLES CARSO"), CON UNA DURACIÓN DE 99 AÑOS, SE DEDICA A TRAVÉS DE SUS SUBSIDIARIAS A LA ADQUISICIÓN, VENTA, DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES UTILIZADOS COMO OFICINAS, ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS (INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN, TIENDAS DEPARTAMENTALES), HOTELES (Y SU OPERACIÓN), UNIVERSIDADES, HOSPITALES, DESARROLLOS INMOBILIARIOS TURÍSTICOS Y RESIDENCIALES Y CLUBES CAMPESTRES Y/O DE GOLF.

EVENTO IMPORTANTE

INICIO DE OPERACIONES DE INMUEBLESCARSO, S.A.B. DE C.V. - CON FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2010, GRUPO CARSO, S.A.B. DE C.V. ("GRUPO CARSO") ESCINDIÓ SUS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y MINEROS TENIENDO COMO RESULTADO LA CREACIÓN DE: 1) UNA SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE QUE ES PROPIETARIA DIRECTA O INDIRECTAMENTE A TRAVÉS DE SUS SUBSIDIARIAS, DE DIVERSOS INMUEBLES CON DESTINO INMOBILIARIO ANTERIORMENTE PROPIEDAD DE GRUPO CARSO Y SUS SUBSIDIARIAS, DENOMINADA INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. Y 2) UNA SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE QUE ES PROPIETARIA DIRECTA O INDIRECTAMENTE A TRAVÉS DE SUS SUBSIDIARIAS, DE LOS ACTIVOS MINEROS CONCESIONADOS ANTERIORMENTE PROPIEDAD DE GRUPO CARSO Y SUS SUBSIDIARIAS DENOMINADA MINERA FRISCO, S.A.B. DE C.V.

2. BASES DE PRESENTACION

A. ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS - LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD NO. 34 "INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA" DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (EN ADELANTE IFRS O IAS, POR SUS SIGLAS EN INGLES) EMITIDAS POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASB). POR LO TANTO, HASTA QUE SE EMITA EL PRIMER JUEGO COMPLETO DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE INMUEBLES CARSO BAJO IFRS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 COMPARATIVOS, EXISTE LA POSIBILIDAD QUE LOS MISMOS PUEDAN SUFRIR AJUSTES Y MODIFICACIONES, SE ESTIMA QUE NO EXISTE UN IMPACTO SIGNIFICATIVO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS QUE SE PRESENTAN, POR RAZON DE ESTACIONALIDADES DE LAS OPERACIONES REALIZADAS POR INMUEBLES CARSO.

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS NO AUDITADOS INTERMEDIOS DE INMUEBLES CARSO QUE SE PRESENTAN, COMPRENDEN LOS SIGUIENTES PERIODOS:

- ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2012, 31 DE DICIEMBRE Y 1° DE ENERO DE 2011.
- ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS PERIODOS DE SEIE MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011.
- ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE Y ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011.

LOS ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE Y 1° DE ENERO DE 2011, ASI COMO EL ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL, DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE Y FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2011, QUE SE INCLUYEN PARA EFECTOS COMPARATIVOS, FUERON PREPARADOS DE ACUERDO CON IFRS, SOBRE UNA BASE CONSISTENTE CON LOS CRITERIOS UTILIZADOS PARA EL MISMO PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2012.

B. TRANSICION A IFRS - LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS DE INMUEBLES CARSO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y POR EL AÑO TERMINADO EN ESA FECHA FUERON PREPARADOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 2 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE INFORMACION FINANCIERA MEXICANAS ("NIFS"), LAS CUALES FUERON CONSIDERADAS COMO LOS PRINCIPIOS CONTABLES PREVIOS, COMO ESTA DEFINIDO POR LA IFRS-1 "ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA", ANTES DE LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE APERTURA PARA EFECTOS DE IFRS. LAS NIF DIFIEREN EN ALGUNAS AREAS RESPECTO A LAS IFRS. EN LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010 BAJO NIF, SE HAN ENMENDADO CIERTOS METODOS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALUACION APLICABLES A LAS NORMAS CONTABLES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS BAJO NIF PARA CUMPLIR CON IFRS. LAS CIFRAS COMPARATIVAS A DICIEMBRE DE 2011 FUERON REMEDIDAS PARA REFLEJARA ESTOS AJUSTES.

LA ELABORACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE INMUEBLES CARSO, DE ACUERDO CON LOS IFRS, REQUIEREN QUE LA ADMINISTRACION EFECTUE CIERTAS ESTIMACIONES Y UTILICE DETERMINADOS SUPUESTOS Y CRITERIOS QUE AFECTEN LOS IMPORTES REGISTRADOS DE ACTIVOS Y PASIVOS Y DE PASIVOS CONTINGENTES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, ASI COMO LOS IMPORTES REGISTRADOS DE INGRESOS Y DE GASTOS DEL PERIODO. LAS ESTIMACIONES Y SUPUESTOS ESTAN SUJETOS A UNA EVALUACION CONTINUA Y SE BASAN EN LA EXPERIENCIA DE LA ADMINISTRACION Y OTROS FACTORES, INCLUYENDO LAS EXPECTATIVAS DE EVENTOS FUTUROS QUE SE CONSIDERA QUE SON RAZONABLES EN LAS CIRCUNSTANCIAS, SIN EMBARGO, LOS RESULTADOS QUE FINALMENTE SE OBTENGAN PUEDEN DIFERIR DE LAS ESTIMACIONES REALIZADAS. LAS AREAS QUE ENVUELVEN UN ALTO GRADO DE JUICIO O COMPLEJIDAD Y LAS AREAS DONDE EXISTEN ESTIMACIONES SIGNIFICATIVAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.

LA COMPAÑÍA REALIZO RECLASIFICACIONES EN VARIAS LINEAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA TENER UNA MEJOR PRESENTACION Y ENTENDIMIENTO DE SU SITUACION FINANCIERA BAJO IFRS. LAS CONCILIACIONES Y DESCRIPCIONES DE LOS EFECTOS DE LA TRANSICION DE NIF A IFRS DE LA COMPAÑÍA, ASI COMO SU UTILIDAD NETA Y FLUJOS DE EFECTIVO.

C. EXCEPCIONES ADOPTADAS POR TRANSICION A IFRS - LA FECHA DE TRANSICION DE LA COMPAÑÍA A LAS IFRS ES EL 1 DE ENERO DE 2011. EN LA PREPARACION DE LOS PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA BAJO IFRS, SE HAN APLICADO LAS REGLAS DE TRANSICION A LAS CIFRAS REPORTADAS PREVIAMENTE DE CONFORMIDAD CON NIF. LA IFRS 1 GENERALMENTE REQUIERE LA APLICACIÓN RETROSPECTIVA DE LAS NORMAS E INTERPRETACIONES APLICABLES A LA FECHA DEL PRIMER REPORTE. SIN EMBARGO, IFRS 1 PERMITE CIERTAS EXEPCIONES EN LA APLICACIÓN DE ALGUNAS NORMAS A LOS PERIODOS ANTERIORES, CON EL OBJETO DE ASISTIR A LAS ENTIDADES EN EL PROCESO DE TRANSICION. LA COMPAÑÍA HA APLICADO LAS EXCEPCIONES OBLIGATORIAS Y HA ELEGIDO CIERTAS OPCIONES DE ADOPCION POR PRIMÉRA VEZ.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO. - CONSISTEN PRINCIPALMENTE EN DEPÓSITOS BANCARIOS EN CUENTAS DE CHEQUES E INVERSIONES EN VALORES A CORTO PLAZO DE GRAN LIQUIDEZ, FÁCILMENTE CONVERTIBLES EN EFFECTIVO Y SUJETOS A RIESGOS POCO IMPORTANTES DE CAMBIOS EN VALOR. EL EFFECTIVO SE PRESENTA A VALOR NOMINAL Y LOS EQUIVALENTES SE VALÚAN A SU VALOR RAZONABLE; LAS FLUCTUACIONES EN SU VALOR SE RECONOCEN EN EL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO (RIF) DEL PERIODO. LOS EQUIVALENTES DE EFFECTIVO ESTÁN REPRESENTADOS PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES DIARIAS DE EXCEDENTES DE EFFECTIVO.

PAGOS ANTICIPADOS. - ESTABLECE COMO UNA CARACTERÍSTICA BÁSICA DE LOS PAGOS ANTICIPADOS EL QUE ESTOS NO LE TRANSFIEREN AÚN A LA COMPAÑÍA LOS RIESGOS Y BENEFICIOS INHERENTES A LOS BIENES Y SERVICIOS QUE ESTÁ POR ADQUIRIR O RECIBIR; REQUIERE QUE SE RECONOZCA DETERIORO CUANDO PIERDAN SU CAPACIDAD PARA GENERAR DICHOS BENEFICIOS Y SU PRESENTACIÓN EN EL BALANCE GENERAL, EN EL ACTIVO CIRCULANTE O LARGO PLAZO.

INVENTARIOS INMOBILIARIOS. - EL INVENTARIO INMOBILIARIO QUE ESTA SUBSTANCIALMENTE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 3 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

TERMINADO SE VALÚA AL MENOR DE SU COSTO O VALOR DE REALIZACIÓN. LOS TERRENOS POR DESARROLLAR SON SOMETIDOS A PRUEBAS DE DETERIORO SI EXISTEN INDICIOS DE QUE SU VALOR NO SERÁ RECUPERABLE. EL INVENTARIO INMOBILIARIO INCLUYE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS DEL TERRENO, DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN Y OTROS INCURRIDOS DURANTE LA ETAPA DE DESARROLLO, ASÍ COMO LOS COSTOS FINANCIEROS, DE CRÉDITOS PUENTE HIPOTECARIO Y OTROS FINANCIAMIENTOS RELACIONADOS CON EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. LOS COSTOS DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS INCLUYEN EL TERRENO, MATERIALES, SUBCONTRATOS Y TODOS LOS COSTOS INDIRECTOS RELACIONADOS CON DICHS DESARROLLOS, TALES COMO MANO DE OBRA INDIRECTA, COMPRAS, REPARACIONES Y DEPRECIACIÓN. LOS GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN SON CARGADOS A RESULTADOS CUANDO SE INCURREN.

EN EL CASO DE QUE LA ESTIMACIÓN DE COSTOS TOTALES DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS EXCEDA A LOS INGRESOS TOTALES ESTIMADOS, SE REGISTRA LA PÉRDIDA ESPERADA CON CARGO A LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO.

EL COSTO DE VENTAS DE LOS INVENTARIOS INMOBILIARIOS ES DETERMINADO Y PRORRATEADO CON BASE A COSTOS TOTALES DE LAS PROMOCIONES O PROYECTOS.

LA COMPAÑÍA CLASIFICA COMO INVENTARIOS A LARGO PLAZO, AQUELLOS TERRENOS QUE SU FASE DE EXPLOTACIÓN ES SUPERIOR A UN AÑO.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN - LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SON AQUELLAS MANTENIDAS PARA ARRENDAMIENTO Y/O APRECIAR SU VALOR EN EL TIEMPO Y SE MIDEN INICIALMENTE AL COSTO, INCLUYENDO LOS COSTOS DE LA TRANSACCIÓN. DESPUÉS DEL RECONOCIMIENTO INICIAL, LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SON VALUADAS A SU VALOR RAZONABLE. LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS QUE SURGEN DE LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN SE INCLUYEN EN LA GANANCIA O PÉRDIDA NETA DÚRANTE EL PERIODO EN QUE SE ORIGINAN.

LOS VALORES RAZONABLES ESTÁN BASADOS EN VALORES DE MERCADO, SIENDO ESTOS LOS IMPORTES ESTIMADOS POR LOS CUALES UNA PROPIEDAD PUEDE SER VENDIDA A LA FECHA DE LA VALUACIÓN. EL VALOR DE MERCADO ESTÁ BASADO EN LA CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS DE MERCADO MENOS COSTOS OPERATIVOS, COMO COSTOS DE MANTENIMIENTO, SEGUROS Y GASTOS. EL FACTOR NETO DE CAPITALIZACIÓN Y EL VALOR PRESENTE DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LA RENTA DE MERCADO Y LA RENTA CONTRATADA, LA OCUPACIÓN Y EL GASTO DE MANTENIMIENTO SON CONSIDERADOS EN EL CÁLCULO DE CADA PROPIEDAD EN LO INDIVIDUAL. EN LA METODOLOGÍA DE VALUACIÓN SE ESTÁ CONSIDERANDO EL CONCEPTO DE "MAYOR Y MEJOR USO" DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, SUJETO A LAS RESTRICCIONES LEGALES TRANSFERIBLES AL MERCADO QUE EXISTEN AL MOMENTO DE LA VALUACIÓN. POSTERIOR A LA ADQUISICIÓN LOS GASTOS SUBSECUENTES SON ADICIONADOS AL VALOR EN LIBROS DEL ACTIVO CUANDO ES PROBABLE QUE LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS FUTUROS FLUYAN A LA ENTIDAD. TODOS LOS DEMÁS GASTOS, COMO REPARACIONES Y MANTENIMIENTO, SE REGISTRAN EN RESULTADOS DEL PERIODO EN QUE SE INCURREN. TRIMESTRALMENTE EL PORTAFOLIO DE PROPIEDADES ES VÁLUAO INTERNAMENTE POR EL MÉTODO DE FLUJOS DESCOTADOS. ANUALMENTE ES REVISADA LA VALUACIÓN POR VALUADORES PROFESIONALES INDEPENDIENTES MEDIANTE EL ENFOQUE DE MERCADO Y EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS QUE SURGEN DE LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE INCLUYEN EN LA UTILIDAD O PÉRDIDA DEL PERIODO EN QUE SE ORIGINAN.

LAS PROPIEDADES EN CONSTRUCCIÓN SE VALÚAN A SU VALOR RAZONABLE ÚNICAMENTE CUANDO ESTE SE PUEDE ESTIMAR CONFIABLEMENTE. EN ESTA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN, CONSIDERA, ENTRE OTROS, LAS CONDICIONES DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN, EL GRADO DE AVANCE, LA OBTENCIÓN DE PERMISOS, LA EXISTENCIA DE PROYECTOS SIMILARES EN EL MERCADO, LA CONFIABILIDAD DE LA PROYECCIÓN DE LOS FLUJOS UNA VEZ TERMINADO, EL RIESGO DE DESARROLLO ESPECÍFICO A LA PROPIEDAD, EXPERIENCIAS PASADAS.

UNA PROPIEDAD DE INVERSIÓN SE DA DE BAJA AL MOMENTO DE SU VENTA O CUANDO SE DESCONTINUA PERMANENTEMENTE EL USO DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN Y NO HAY BENEFICIOS ECONÓMICOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 4 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

FUTUROS ESPERADOS DE LA VENTA DE DICHA PROPIEDAD. CUALQUIER GANANCIA O PÉRDIDA PROVENIENTE DE LA BAJA DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN (CALCULADA COMO LA DIFERENCIA ENTRE EL INGRESO NETO POR LA VENTA Y EL VALOR EN LIBROS DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN) SE INCLUYE EN LA UTILIDAD O PÉRDIDA DEL PERIODO EN EL QUE LA PROPIEDAD SE DA DE BAJA

INVERSIÓN EN ACCIONES DE ASOCIADAS - LAS INVERSIONES PERMANENTES EN LAS ENTIDADES EN LAS QUE SE TIENE INFLUENCIA SIGNIFICATIVA SE RECONOCEN INICIALMENTE CON BASE EN EL VALOR RAZONABLE NETO DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS IDENTIFICABLES DE LA ENTIDAD A LA FECHA DE LA ADQUISICIÓN. DICHO VALOR ES AJUSTADO CON POSTERIORIDAD AL RECONOCIMIENTO INICIAL POR LA PORCIÓN CORRESPONDIENTE TANTO DE LAS UTILIDADES O PÉRDIDAS INTEGRALES DE LA ASOCIADA COMO DE LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES O REEMBOLSOS DE CAPITAL DE LA MISMA.

LAS INVERSIONES PERMANENTES HECHAS POR LA COMPAÑÍA EN ENTIDADES SOBRE LAS QUE NO TIENE CONTROL, CONTROL CONJUNTO O INFLUENCIA SIGNIFICATIVA SON REGISTRADAS INICIALMENTE A SU COSTO DE ADQUISICIÓN Y POSTERIORMENTE AJUSTADAS A SU VALOR RAZONABLE CUANDO EXISTE UN VALOR DE MERCADO DISPONIBLE.

CUANDO EL VALOR RAZONABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN PAGADA ES MAYOR QUE EL VALOR DE LA INVERSIÓN EN LA ASOCIADA, LA DIFERENCIA CORRESPONDE AL CRÉDITO MERCANTIL EL CUAL SE PRESENTA COMO PARTE DE LA MISMA INVERSIÓN. CUANDO EL VALOR RAZONABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN PAGADA ES MENOR QUE EL VALOR DE LA INVERSIÓN, ESTE ÚLTIMO SE AJUSTA AL VALOR RAZONABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN PAGADA. EN CASO DE PRESENTARSE INDICIOS DE DETERIORO LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS SE SOMETEN A PRUEBAS DE DETERIORO.

DETERIORO DE ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN EN USO - LA COMPAÑÍA REvisa EL VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN EN USO, ANTE LA PRESENCIA DE ALGÚN INDICIO DE DETERIORO QUE PUDIERA INDICAR QUE EL VALOR EN LIBROS PUDIERA NO SER RECUPERABLE, CONSIDERANDO EL MAYOR DEL VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS NETOS DE EFECTIVO FUTUROS O EL PRECIO NETO DE VENTA EN EL CASO DE SU EVENTUAL DISPOSICIÓN. EL DETERIORO SE REGISTRA SI EL VALOR EN LIBROS EXCEDE AL MAYOR DE LOS VALORES ANTES MENCIONADOS. LOS INDICIOS DE DETERIORO QUE SE CONSIDERAN PARA ESTOS EFECTOS, SON ENTRE OTROS, LAS PÉRDIDAS DE OPERACIÓN O FLUJOS DE EFECTIVO NEGATIVOS EN EL PERÍODO, SI ES QUE ESTÁN COMBINADOS CON UN HISTORIAL O PROYECCIÓN DE PÉRDIDAS, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES CARGADAS A RESULTADOS QUE EN TÉRMINOS PORCENTUALES, EN RELACIÓN CON LOS INGRESOS, SEAN SUBSTANCIALMENTE SUPERIORES A LAS DE EJERCICIOS ANTERIORES, EFECTOS DE OBSOLESCENCIA, REDUCCIÓN EN LA DEMANDA DE LOS PRODUCTOS, COMPETENCIA Y OTROS FACTORES ECONÓMICOS Y LEGALES.

POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS - LAS ACTIVIDADES QUE REALIZA LA COMPAÑÍA LA EXPONEN A UNA DIVERSIDAD DE RIESGOS FINANCIEROS QUE INCLUYEN: EL RIESGO DE MERCADO (QUE INCLUYE EL RIESGO CAMBIARIO, EL DE LAS TASAS DE INTERÉS Y EL DE PRECIOS, TALES COMO EL DE INVERSIÓN EN TÍTULOS ACCIONARIOS Y EL DE FUTUROS DE PRECIOS DE BIENES, EL RIESGO CREDITICIO Y EL RIESGO DE LIQUIDEZ. LA COMPAÑÍA BUSCA MINIMIZAR LOS EFECTOS NEGATIVOS POTENCIALES DE ESTOS RIESGOS EN SU DESEMPEÑO FINANCIERO A TRAVÉS DE UN PROGRAMA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS. LA COMPAÑÍA UTILIZA INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y NO DERIVADOS PARA CUBRIR ALGUNAS EXPOSICIONES A LOS RIESGOS FINANCIEROS ALOJADOS EN EL BALANCE GENERAL (ACTIVOS Y PASIVOS RECONOCIDOS), ASÍ COMO FUERA DE ÉSTE (COMPROMISOS EN FIRME Y TRANSACCIONES PRONOSTICADAS ALTAMENTE PROBABLES DE OCURRIR). LA ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS Y NO DERIVADOS SE RIGE POR LAS POLÍTICAS DE LA COMPAÑÍA APROBADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y SE LLEVA CABO A TRAVÉS DE UN DEPARTAMENTO DE TESORERÍA. LA COMPAÑÍA IDENTIFICA, EVALÚA Y CUBRE LOS RIESGOS FINANCIEROS EN COOPERACIÓN CON SUS SUBSIDIARIAS. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN HA APROBADO POLÍTICAS GENERALES ESCRITAS CON RESPECTO A LA ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS, ASÍ COMO LAS POLÍTICAS Y LÍMITES ASOCIADOS A OTROS RIESGOS ESPECÍFICOS, LOS LINEAMIENTOS EN MATERIA DE PÉRDIDAS PERMISIBLES, CUANDO EL USO DE CIERTOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 5 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

DERIVADOS ES APROBADO, CUANDO PUEDEN SER DESIGNADOS O NO CALIFICAN CON FINES DE COBERTURA, SINO CON FINES DE NEGOCIACIÓN.

RESERVA PARA ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS - LAS COMPRAS Y VENTAS DE ACCIONES SE REGISTRAN DIRECTAMENTE EN LA RESERVA DE ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS A SU COSTO DE ADQUISICIÓN Y COLOCACIÓN RESPECTIVAMENTE

IMPUESTOS A LA UTILIDAD - EL GASTO POR IMPUESTOS A LA UTILIDAD REPRESENTA LA SUMA DE LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD CAUSADOS POR PAGA Y EL IMPUESTO DIFERIDO. EL IMPUESTO CAUSADO POR PAGAR (IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) SE BASA EN LA UTILIDAD FISCAL; LA CUAL DIFIERE DE LA GANANCIA REPORTADA EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE UTILIDAD INTEGRAL, DEBIDO A LAS PARTIDAS DE INGRESOS O GASTOS GRAVABLES O DEDUCIBLES EN OTROS AÑOS Y PARTIDAS QUE NUNCA SON GRAVABLES O DEDUCIBLES. EL PASIVO DE LA COMPAÑÍA POR CONCEPTO DE IMPUESTO CAUSADO SE CALCULA UTILIZANDO LAS TASAS FISCALES PROMULGADAS O SUBSTANCIALMENTE APROBADAS AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL CUAL SE INFORMA.

EL IMPUESTO DIFERIDO RESULTA DE LAS DIFERENCIAS TEMPORALES ENTRE LAS BASES CONTABLES Y FISCALES DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS INCLUYENDO EL BENEFICIO DE LAS PÉRDIDAS FISCALES. EL IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO SE REGISTRA SÓLO CUANDO EXISTE ALTA PROBABILIDAD DE QUE PUEDA RECUPERARSE. ESTOS ACTIVOS Y PASIVOS NO SE RECONOCEN SI LAS DIFERENCIAS TEMPORALES SURGEN DEL CRÉDITO MERCANTIL O DEL RECONOCIMIENTO INICIAL (DISTINTO AL DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS) DE OTROS ACTIVOS Y PASIVOS EN UNA OPERACIÓN QUE NO AFECTA LA UTILIDAD FISCAL NI LA UTILIDAD CONTABLE.

SE RECONOCE UN PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS POR DIFERENCIAS TEMPORALES GRAVABLES ASOCIADAS CON INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS, EXCEPTO CUANDO LA COMPAÑÍA ES CAPAZ DE CONTROLAR LA REVERSIÓN DE LA DIFERENCIA TEMPORAL Y CUANDO SEA PROBABLE QUE LA DIFERENCIA TEMPORAL NO SE REVERSARA EN UN FUTURO PREVISIBLE. LOS ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS QUE SURGEN DE LAS DIFERENCIAS TEMPORALES ASOCIADAS CON DICHAS INVERSIONES SE RECONOCEN ÚNICAMENTE EN LA MEDIDA EN QUE RESULTE PROBABLE QUE HABRÁN UTILIDADES FISCALES FUTURAS SUFICIENTES CONTRA LAS QUE SE UTILICEN ESAS DIFERENCIAS TEMPORALES Y SE ESPERA QUE ÉSTAS SE REVERSARÁN EN UN FUTURO CERCANO.

EL VALOR EN LIBROS DE UN ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS DEBE SOMETERSE A REVISIÓN AL FINAL DE CADA PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA Y SE DEBE REDUCIR EN LA MEDIDA QUE SE ESTIME PROBABLE QUE NO HABRÁN UTILIDADES GRAVABLES SUFICIENTES PARA PERMITIR QUE SE RECUPERE LA TOTALIDAD O UNA PARTE DEL ACTIVO.

LOS ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS SE VALÚAN EMPLEANDO LAS TASAS FISCALES QUE SE ESPERA APLICAR EN EL PERÍODO EN EL QUE EL PASIVO SE PAGUE O EL ACTIVO SE REALICE, BASÁNDOSE EN LAS TASAS (Y LEYES FISCALES) QUE HAYAN SIDO APROBADAS O SUSTANCIALMENTE APROBADAS AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA. LA VALUACIÓN DE LOS PASIVOS Y ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS REFLEJA LAS CONSECUENCIAS FISCALES QUE SE DERIVARÍAN DE LA FORMA EN QUE LA COMPAÑÍA ESPERA, AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA, RECUPERAR O LIQUIDAR EL VALOR EN LIBROS DE SUS ACTIVOS Y PASIVOS.

INMUEBLES CARSO TIENE LA AUTORIZACIÓN DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO EN MÉXICO PARA PREPARAR SUS DECLARACIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) SOBRE UNA BASE CONSOLIDADA, LA CUAL INCLUYE EL IMPUESTO PROPORCIONAL DE LAS UTILIDADES O PÉRDIDAS FISCALES DE SUS SUBSIDIARIAS MEXICANAS. LAS PROVISIONES DE IMPUESTOS DE LAS SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO SE DETERMINAN CON BASE EN LA UTILIDAD GRAVABLE DE CADA COMPAÑÍA EN LO INDIVIDUAL.

LOS IMPUESTOS CAUSADOS Y DIFERIDOS SE RECONOCEN COMO INGRESO O GASTO EN RESULTADOS, EXCEPTO CUANDO SE REFIEREN A PARTIDAS QUE SE RECONOCEN FUERA DE LOS RESULTADOS, YA SEA EN LA OTRA UTILIDAD INTEGRAL O EN SU CAPITAL CONTABLE. EN CASO DE UNA COMBINACIÓN DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 6 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

NEGOCIOS, EL EFECTO FISCAL SE INCLUYE DENTRO DEL RECONOCIMIENTO DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS - LOS INGRESOS SE CALCULAN AL VALOR RAZONABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN COBRADA O POR COBRAR, TENIENDO EN CUENTA EL IMPORTE ESTIMADO DE DEVOLUCIONES DE CLIENTES, REBAJAS Y OTROS DESCUENTOS SIMILARES.

INGRESOS POR DESARROLLOS INMOBILIARIOS - SE RECONOCE A LA FECHA EN QUE SE FIRMA EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA RESPECTIVO, EN EL CUAL SE TRANSFIEREN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL INMUEBLE AL COMPRADOR Y SE HA RECIBIDO CUANDO MENOS EL 20% DEL PRECIO PACTADO. SI EXISTE INCERTIDUMBRE SOBRE LOS COBROS FUTUROS, EL INGRESO SE REGISTRA CONFORME SE EFECTÚAN LOS MISMOS. EN LOS CASOS EN DONDE EXISTAN INDICIOS DE DIFICULTAD DE SU RECUPERACIÓN, SE CONSTITUYEN RESERVAS ADICIONALES PARA CUENTAS DE COBRO DUDOSO, AFECTANDO LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO EN QUE SE DETERMINAN.

OTROS ACTIVOS - LOS OTROS ACTIVOS RECONOCIDOS POR LA COMPAÑÍA SE REFIEREN A DEPÓSITOS EN GARANTÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO.

PROVISIONES - SE RECONOCEN CUANDO SE TIENE UNA OBLIGACIÓN PRESENTE COMO RESULTADO DE UN EVENTO PASADO, QUE PROBABLEMENTE RESULTE EN LA SALIDA DE RECURSOS ECONÓMICOS Y QUE PUEDA SER ESTIMADA RAZONABLEMENTE

4.- EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO E INVERSIONES NEGOCIABLES

	30 JUNIO 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
EFFECTIVO Y DEPÓSITOS BANCARIOS	\$ 181,399	\$ 116,611	\$ 570,447
INVERSIONES EN VALORES	463,497	764,801	667,329
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
TOTAL	\$ 644,896	\$ 881,412	\$ 1,237,776

5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

CLIENTES	\$ 246,402	\$ 657,136	\$ 1,766,397
DOCUMENTOS POR COBRAR	157,989	183,877	411,400
IMPUESTOS POR RECUPERAR	1,034,874	1,045,022	766,998
DEUDORES DIVERSOS	691,520	271,294	900,180
OTROS	0	0	1,928
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
TOTAL	\$2,130,789	\$ 2,157,329	\$ 3,846,903

6.- CREDITOS BANCARIOS A CORTO PLAZO

	30 JUNIO 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
SANTANDER, S.A.	\$ 1,763,000	\$ 1,763,000	\$ 2,243,000
PENSIONES INBURSA, S.A.	1,150,000	1,150,000	0
INBURSA, S.A.	865,000	865,000	327,684
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S.A.	710,000	710,000	551,000
PATRIMONIAL INBURSA, S.A.	146,000	146,000	0
THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.	115,188	112,426	0
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A.	0	0	1,150,000

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA **7 / 15**

CONSOLIDADO

Impresión Final

\$ 4,749,188	\$ 4,746,426	\$ 4,271,684
--------------	--------------	--------------

7.- CREDITOS BANCARIOS A LARGO PLAZO

	30 JUNIO 2012	31 DICIEMBRE 2011	1 ENERO 2011
BANCO JP MORGAN, S.A.	\$ 1,661,000	\$ 1,661,000	\$ 1,661,000
THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.	773,876	832,365	627,340
INBURSA, S.A.	0	0	377,322
	\$ 2,434,876	\$ 2,493,365	\$ 2,665,662

8.- AL 30 DE JUNIO DE 2012, EL NÚMERO DE ACCIONES EMITIDAS, RECOMPRADAS Y EN CIRCULACION DE LA COMPAÑÍA, SE PRESENTA COMO SIGUE:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

TIPO DE ACCIONES	ACCIONES EMITIDAS	ACCIONES RECOMPRADAS	ACCIONES EN CIRCULACION
ACCIONES SERIE B-1	2,745,000,000	472,130,600	2,272,869,400

AL 31 DE MARZO DE 2012

TIPO DE ACCIONES	ACCIONES EMITIDAS	ACCIONES RECOMPRADAS	ACCIONES EN CIRCULACION
ACCIONES SERIE B-1	2,745,000,000	472,264,600	2,272,735,400

AL 30 DE JUNIO DE 2012

TIPO DE ACCIONES	ACCIONES EMITIDAS	ACCIONES RECOMPRADAS	ACCIONES EN CIRCULACION
ACCIONES SERIE B-1	2,745,000,000	477,250,985	2,267,749,015

9.- CAPITAL CONTABLE

EL CAPITAL SOCIAL SE INTEGRA COMO SIGUE:

NÚMERO DE ACCIONES

	2012	2011	2010
CAPITAL FIJO			
SERIE B	2,267,749,015	2,272,869,400	2,302,750,000

IMPORTE

	2012	2011	2010
CAPITAL FIJO			
SERIE B	\$275,525	\$276,147	\$279,793

10.- INFORMACION POR SEGMENTOS - LOS SEGMENTOS DE LA COMPAÑÍA ESTÁN ORGANIZADOS SEGÚN SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR INDUSTRIA, LO CUAL SE TRADUCE EN SEIS SEGMENTOS A

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 8 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

REPORTAR QUE SON ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y SERVICIOS DE HOTELERIA.

2011	ARRENDAMIENTOS						TOTAL CONSOL 2011
	CENTROS COMERC.	PLAZA CARSO	SALUD	EDUC.	OTROS	HOTEL	
ING. POR SERV.	\$ 1,279	\$ 2,618	\$ 102	\$ 304	\$ 209	\$ 212	\$ 4,724
UTIL BRUTA (S/DEP)	931	708	100	284	110	149	2,282
GASTOS DE OPER.	58	86	2	7	22	156	331
DEP Y AMORTIZACION	197	32	27	46	35	25	362
RIF	145	95	50	89	9	(7)	381
UTIL. NETA DEL AÑO	425	478	69	157	68	(29)	1,168
A.T.S/INV EN ASOC	15,358	3,779	185	4,695	2,091	1,534	27,642
PASIVOS TOTALES	4,580	2,667	725	1,809	699	106	10,586

ARRENDAMIENTOS

2010	ARRENDAMIENTOS						TOTAL CONSOL 2011
	CENTROS COMERC.	PLAZA CARSO	SALUD	EDUC.	OTROS	HOTEL	
ING. POR SERV.	\$ 862	\$ 1,227	\$ 80	\$ 274	\$ 154	\$ 161	\$ 2,758
UTIL BRUTA (S/DEP)	671	418	80	274	154	161	1,758
GASTOS DE OPER.	25	102	1	15	125	159	427
DEP Y AMORTIZACIÓN	270	5	15	42	25	23	380
RIF	119	13	61	110	(44)	(1)	258
UTIL. NETA DEL AÑO	413	209	28	142	41	(16)	817
A.T.S/INV EN ASOC	13,972	6,159	170	4,104	2,935	1,565	28,905 PASIVOS
TOTALES	4,229	5,503	714	1,709	539	105	12,799

11.- TRANSICIÓN A LAS NIFF.

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS QUE EMITIRÁ LA COMPAÑÍA POR EL AÑO QUE TERMINARÁ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 SERÁN SUS PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES QUE CUMPLAN CON IFRS. LA FECHA DE TRANSICIÓN SERÁ EL 1 DE ENERO DE 2011 Y, POR LO TANTO, EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 SERÁ EL PERIODO COMPARATIVO COMPRENDIDO POR LA NORMA DE ADOPCIÓN IFRS 1, ADOPCIÓN INICIAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA. DE ACUERDO A IFRS 1, LA COMPAÑÍA APLICARÁ LAS EXCEPCIONES OBLIGATORIAS RELEVANTES Y CIERTAS EXENCIONES OPCIONALES A LA APLICACIÓN RETROSPECTIVA DE IFRS.

A CONTINUACIÓN UNA DESCRIPCIÓN DE LA CONCILIACION DEL PATRIMONIO A LA FECHA DE TRANSICION A LAS NIFF

BALANCE INICIAL 1 ENERO 2011.

	EFECTO IFRS CIFRAS AJUSTADAS		
	2010 NIF	DEBE (HABER)	1 ENERO 2011
BALANCE GENERAL:			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 1,237,776	0	\$ 1,237,776
CLIENTES	1,766,397	0	1,766,397
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2,512,631	0	2,512,631
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	930,355	640,394	1,570,749
DOCTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	3,800	0	3,800
INVERSION EN ASOCIADAS	1,005,521	1,004,767	2,010,288

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 9 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

OTRAS INVERSIONES	115,940	0	115,940
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	22,445,296	(20,160,014)	2,285,282
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	31,721,237	31,721,237
OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	8,647	0	8,647
TOTAL ACTIVO	\$ 30,026,363	13,206,384	\$ 43,232,747
CREDITOS BANCARIOS	4,271,684	0	4,271,684
PROVEEDORES	216,771	0	216,771
IMPUESTOS POR PAGAR	333,924	0	333,924
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	4,300,640	0	4,300,640
CREDITOS BANCARIOS LARGO PLAZO	2,665,662	0	2,665,662
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDOS	906,806	(4,094,939)	5,001,745
INGRESOS DIFERIDOS	54,886	(17,558)	72,444
BENEFICIO A EMPLEADOS	21,811	1,943	19,868
TOTAL PASIVO	\$ 12,772,184	(4,110,554)	\$ 16,882,738
CAPITAL SOCIAL	\$ 2,266,453	1,058,142	1,208,311
PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	755,923	319,666	436,257
UTILIDADES RETENIDAS	12,206,425	(9,901,209)	22,107,634
RESULTADO DEL EJERCICIO	817,299	0	817,299
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0
PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	1,208,079	(572,429)	1,780,508
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 17,254,179	(9,095,830)	26,350,009

A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:

1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$31,721,237. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$20,160,014 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$1,104,767.

B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.

C. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$1,943.

D. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$4,094,939.

E. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 10 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

BALANCE 2011 31 DIC EFECTO IFRS CIFRAS AJUSTADAS
2011 NIF DEBE (HABER) 31 DIC 2011 IFRS

BALANCE GENERAL:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 881,412	0	\$ 881,412
CLIENTES	657,136	0	657,136
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2,049,843	0	2,049,843
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	678,507	148,364	826,871
DOCTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	4,299	0	4,299
INVERSION EN ASOCIADAS	986,777	1,075,487	2,062,264
OTRAS INVERSIONES	103,307	0	103,307
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	23,355,453	(21,083,963)	2,271,490
PROPIEDADES DE INVERSION	0	33,805,322	33,805,322
OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	15,884	0	15,884

TOTAL ACTIVO	\$ 28,732,618	13,945,210	\$ 42,677,828
CREDITOS BANCARIOS	4,746,426	0	4,746,426
PROVEEDORES	391,854	0	391,854
IMPUESTOS POR PAGAR	380,450	0	380,450
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	1,588,377	0	1,588,377
CREDITOS BANCARIOS LARGO PLAZO	2,493,366	0	2,493,366
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	763,377	(4,429,407)	5,192,784
INGRESOS DIFERIDOS	195,649	0	195,649
BENEFICIO A EMPLEADOS	26,389	(5,210)	31,599

TOTAL PASIVO \$ 10,585,888 (4,434,617) \$15,020,505

CAPITAL SOCIAL	\$ 2,262,806	1,058,142	1,204,664
PRIMA EN EMISION DE ACCIONES	755,923	319,666	436,257
UTILIDADES RETENIDAS	12,671,566	(9,587,429)	22,258,995
RESULTADO DEL EJERCICIO	1,168,071	749,148	1,917,219
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	(3,425)	0	(3,425)
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	1,291,789	(551,824)	1,843,613

TOTAL CAPITAL CONTABLE \$ 18,146,730 (9,510,593) \$27,657,323

AL 31 DIC EFECTO IFRS CIFRAS AJUSTADAS
2011 NIF DEBE (HABER) DIC 2011 IFRS

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:

INGRESOS NETOS	\$ 4,723,930	\$ 685,707	\$ 5,409,637
COSTO DE VENTAS	2,954,283	(327,203)	2,627,080
GASTOS DE GENERALES	180,723	0	180,723
RESULTADO OPERACIÓN	1,588,924	0	2,601,834
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	135,008	0	135,008
INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETO	(381,242)	0	(381,242)
PART. RESULT. DE ASOCIADAS	137,592	70,720	208,312
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	205,567	334,468	540,035

UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA 1,274,715 749,162 2,023,877

PARTICIPACION NO CONTROLADORA	106,658	0	106,658
PARTICIPACION CONTROLADORA	1,168,057	749,162	1,917,219
OTROS RESULT. INTEGRALES (NETO) IMP.TOS.	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	106,658	0	106,658
PARTICIPACION CONTROLADORA	1,168,057	749,162	1,917,219

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA **11 / 15**

CONSOLIDADO

Impresión Final

A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:

1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$33,805,322. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$21,083,963 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$1,075,487. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS FUE UN INGRESO DE \$70,720.
3. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO POR INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$685,707.
4. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DEBIDO A QUE YA NO HUBO DEPRECIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$327,203.

B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.

C. DE CONFORMIDAD CON IAS 16 "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO" SE CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN DECREMENTO DE LA DEPRECIACIÓN POR \$7,153.

D. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$5,210.

E. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$4,429,407. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS SE ESTIMA EN UN GASTO DE \$334,468.

F. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

BALANCE JUNIO 2011

JUNIO EFECTO IFRS CIFRAS AJUSTADAS
2011 NIF DEBE (HABER) JUNIO 2011 IFRS

BALANCE GENERAL:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 994,599	0	\$ 994,599
CLIENTES	707,135	0	707,135
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,890,070	0	1,890,070
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	1,310,907	148,364	1,459,271
DOCTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	3,641	0	3,641
INVERSION EN ASOCIADAS	1,011,083	985,000	1,996,083
OTRAS INVERSIONES	118,142	0	118,142
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	22,894,798	(20,845,980)	2,048,818
PROPIEDADES DE INVERSION	0	32,576,000	32,576,000
OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	3,353	0	3,353
TOTAL ACTIVO	\$ 28,933,728	12,863,384	\$ 42,797,112
CREDITOS BANCARIOS	4,463,000	0	4,463,000
PROVEEDORES	380,921	0	380,921

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 12 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

IMPUESTOS POR PAGAR	303,721	0	303,721
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	1,865,896	0	1,865,896
CREDITOS BANCARIOS LARGO PLAZO	2,567,002	0	2,567,002
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	895,434	(3,652,000)	4,547,434
INGRESOS DIFERIDOS	84,939	0	84,939
BENEFICIO A EMPLEADOS	35,793	2,120	33,673

TOTAL PASIVO	\$ 10,596,706	(3,649,880)	\$14,246,586
--------------	---------------	-------------	--------------

CAPITAL SOCIAL	\$ 2,264,270	1,058,142	1,206,128
PRIMA EN EMISION DE ACCIONES	755,923	319,666	436,257
UTILIDADES RETENIDAS	13,484,752	(9,890,632)	23,375,384
RESULTADO DEL EJERCICIO	560,177	(212,000)	772,177
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	1,271,900	(488,680)	1,760,580

TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 18,337,022	(9,213,504)	\$27,550,526
------------------------	---------------	-------------	--------------

	30 DE JUNIO DE 2011 NIF	EFFECTO IFRS DEBE (HABER)	30 DE JUNIO DE 2011 IFRS
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRELES:			
INGRESOS NETOS	\$ 2,255,928	\$ 88,000	\$ 2,343,928
COSTO DE VENTAS	1,238,619	(168,000)	1,070,619
GASTOS DE GENERALES	205,818	0	205,818
RESULTADO DE OPERACION	811,491	0	1,067,491
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	6,850	0	6,850
INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETO	(218,528)	0	(218,528)
PART. RESULT. DE ASOCIADAS	58,425	8,000	66,425
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	56,662	32,000	88,662
UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA	601,576	232,000	833,576
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	41,399	20,000	61,399
PARTICIPACION CONTROLADORA	560,177	212,000	772,177
OTROS RESULT. INTEGRALES (NETO) IMPTOS.	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	41,399	20,000	61,399
PARTICIPACION CONTROLADORA	560,177	212,000	772,177

A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:

1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$32,576,000. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$20,845,980 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$985,000. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS FUE UN INGRESO DE \$8,000.
3. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO POR INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$88,000.
4. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DEBIDO A QUE YA NO HUBO DEPRECIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$168,000.

B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 13 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.

C. DE CONFORMIDAD CON IAS 16 "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO" SE CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN DECREMENTO DE LA DEPRECIACIÓN POR \$6,180.

D. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$2,120.

E. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$3,652,000. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS SE ESTIMA EN UN GASTO DE \$32,000.

F. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

	1 ABRIL-30 JUNIO DE 2011 NIF	EFFECTO IFRS DEBE (HABER)	1 ABRIL-30 JUNIO DE 2011 IFRS
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:			
INGRESOS NETOS	\$ 1,394,428	\$ 67,120	\$ 1,327,308
COSTO DE VENTAS	839,176	(101,012)	738,164
GASTOS DE GENERALES	118,372	0	118,372
RESULTADO DE OPERACION	436,880	33,892	470,772
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	11,572	0	11,572
INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETO	(163,484)	0	(163,484)
PART. RESULT. DE ASOCIADAS	24,661	10,139	14,522
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(92,038)	67,953	159,991
UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA	401,667	91,706	493,373
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	21,009	4,312	25,321
PARTICIPACION CONTROLADORA	380,658	87,394	468,052
OTROS RESULT. INTEGRALES (NETO) IMP.TOS.	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	21,009	4,312	25,321
PARTICIPACION CONTROLADORA	380,658	87,394	468,052

1. DECREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS, EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS FUE DE \$10,139.

2. DECREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO POR INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$67,120.

3. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DEBIDO A QUE YA NO HUBO DEPRECIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$101,012.

4. DE CONFORMIDAD CON IAS 16 "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO" SE CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN DECREMENTO DE LA DEPRECIACIÓN POR \$1,100.

5. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS SE ESTIMA EN UN GASTO DE \$67,953.

A CONTINUACIÓN UNA DESCRIPCIÓN DE LA CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO A LA FECHA DE

PARTICIPACION NO CONTROLADORA	20,390	15,688	36,078
PARTICIPACION CONTROLADORA	179,519	124,606	304,125
OTROS RESULT. INTEGRALES (NETO) IMPTOS.	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE
C.V.

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

PAGINA 15 / 15

CONSOLIDADO

Impresión Final

PARTICIPACION NO CONTROLADORA	20,390	15,688	36,078
PARTICIPACION CONTROLADORA	179,519	124,606	304,125

A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:

1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$32,502,747. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$21,629,083 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$1,022,906. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS FUE UN INGRESO DE \$18,139.
3. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO POR INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$155,120.
4. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DEBIDO A QUE YA NO HUBO DEPRECIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$66,988.

B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.

C. DE CONFORMIDAD CON IAS 16 "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO" SE CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN DECREMENTO DE LA DEPRECIACIÓN POR \$3,120.

D. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$1,943.

E. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$4,194,892. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS SE ESTIMA EN UN GASTO DE \$99,953.

F. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **INCARSO**

TRIMESTRE **02** AÑO **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

**INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS
CONJUNTOS
(MILES DE PESOS)**

CONSOLIDADO

Impresión Final

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENEN CIA	MONTO TOTAL	
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL
PLAZA SATELITE		1	0	520,180	1,303,704
CABI COATZACOALCOS		1	0	180,160	502,870
CENTRO HISTORICO		24,120,000	0	265,120	278,188
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS				965,460	2,084,762

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN INCARSO
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 02 AÑO 2012

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN EXTRANJERA (SINO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCIOS, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCIOS, O AMORT, DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
BANCAIOS																
COMERCIO EXTERIOR																
BANCO INBURSA, S.A.	NO	04/05/2012	03/07/2012	5.80	78,000	0	0	0	0	0						
BANCO INBURSA, S.A.	NO	11/09/2008	11/09/2013	6.50	0	0	0	1,125,525	0	0						
BANCO INBURSA, S.A.	NO	11/09/2008	11/09/2013	6.50	0	0	0	535,476	0	0						
BANCO INBURSA, S.A.	NO	04/05/2012	03/07/2012	5.80	185,000	0	0	0	0	0						
BANCO INBURSA, S.A.	NO	04/06/2012	03/07/2012	5.80	52,000	0	0	0	0	0						
BANCO INBURSA, S.A.	NO	04/06/2012	03/07/2012	5.80	550,000	0	0	0	0	0						
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S	NO	04/06/2012	03/07/2012	5.765	11,000	0	0	0	0	0						
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S	NO	04/06/2012	03/07/2012	5.765	218,000	0	0	0	0	0						
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S	NO	04/06/2012	03/07/2012	5.765	314,000	0	0	0	0	0						
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S	NO	04/06/2012	03/07/2012	5.765	87,000	0	0	0	0	0						
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S	NO	04/06/2012	03/07/2012	5.765	70,000	0	0	0	0	0						
PENSIONES INBURSA, S.A.	NO	04/06/2012	03/07/2012	5.765	1,150,000	0	0	0	0	0						
PATRONAL INBURSA, S.A.	NO	04/06/2012	03/07/2012	5.765	148,000	0	0	0	0	0						
BANCO SANTANDER, S.A.	NO	18/04/2012	17/07/2012	6.050	610,000	0	0	0	0	0						
BANCO SANTANDER, S.A.	NO	18/04/2012	17/07/2012	6.050	700,000	0	0	0	0	0						
BANCO SANTANDER, S.A.	NO	07/06/2012	06/07/2012	6.070	260,000	0	0	0	0	0						
BANCO SANTANDER, S.A.	NO	18/04/2012	17/07/2012	6.050	193,000	0	0	0	0	0						
THE BANK OF NEW YORK MELLON	NO	22/06/2009	22/11/2019	8.550	0	53,314	0	0	0	505,753						
THE BANK OF NEW YORK MELLON	NO	20/06/2009	20/10/2017	8.670	0	61,874	61,874	61,873	61,874	82,500						
CON GARANTIA																
BANCA COMERCIAL																
OTROS																
TOTAL BANCAIOS					4,834,600	115,188	61,874	1,722,874	61,874	588,253	0	0	0	0	0	0

TRIMESTRE	02	AÑO	2012
-----------	----	-----	------

CONSOLIDADO

Impresión Final

[illegible]

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN INCARSO
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 02 AÑO 2012

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCIÓN EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENGIDOS O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL										VENGIDOS O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA									
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO													
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS								
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO	NO			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OTROS																							
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PROVEEDORES																							
PROVEEDORES VARIOS	NO			144.374	0																		
TOTAL PROVEEDORES				144.374	0								0	0									
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES																							
OTROS	NO			0	1.639.655	0	223.567	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	1.639.655	0	223.567	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OTROS																							
TOTAL GENERAL				4.779.374	1.754.843	61.874	1.946.441	61.874	588.253	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	6,309	86,137	0	0	86,137
CIRCULANTE	6,309	86,137	0	0	86,137
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
PASIVO	694	9,475	0	0	9,475
CIRCULANTE	694	9,475	0	0	9,475
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
SALDO NETO	5,615	76,662	0	0	76,662

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA **1 / 2**

CONSOLIDADO

Impresión Final

LIMITACIONES FINANCIERAS SEGÚN CONTRATO, ESCRITURAS DE LA EMISION Y/O TITULO

NO APLICA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **INCARSO**

TRIMESTRE: **02** AÑO: **2012**

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA **2 / 2**

CONSOLIDADO

Impresión Final

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **INCARSO**
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE **02** AÑO **2012**

**DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR
 PRODUCTO
 INGRESOS TOTALES
 (MILES DE PESOS)**

CONSOLIDADO
 Impresión Final

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
INGRESOS NACIONALES					
ARRENDAMIENTOS	0	1,205,290	0		
VENTA DE INMUEBLES	0	262,233	0		
SERVICIOS	0	127,192	0		
OTROS	0	6,736	0		
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	0	1,601,451			

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN INCARSO
 INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 02 AÑO 2012

**INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL
 PAGADO
 CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES**

CONSOLIDADO
 Impresión Final

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPÓN VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCIÓN FIJA	PORCIÓN VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCIÓN	FIJO	VARIABLE
B-1	0.00000	0	2,267,749,015	0	0	2,267,749,015	275,525	0
TOTAL			2,267,749,015	0	0	2,267,749,015	275,525	0

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA FECHA DE ENVÍO DE LA INFORMACIÓN:

2,267,749,015

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 3

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN ADICIONAL Y COMPLEMENTARIA AL REPORTE TRIMESTRAL AL 31 DE MARZO DE 2012 DE INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. ("INCARSO" O LA "EMISORA") SOLICITADA EN VIRTUD DEL OFICIO NÚM. 151/13180/2008 DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2008 EMITIDO POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES DE MÉXICO HA SOLICITADO A INCARSO INFORMACIÓN RELACIONADA CON EL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS. DADAS LAS CONDICIONES DE VOLATILIDAD DE LOS MERCADOS Y TODA VEZ QUE PARA DICHO ORGANISMO RESULTA DE PARTICULAR IMPORTANCIA QUE EL PÚBLICO INVERSIONISTA CONOZCA LA PARTICIPACIÓN DE LAS EMPRESAS PÚBLICAS EN OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, YA SEA PARA INCREMENTAR SU RENTABILIDAD O CONTAR CON DETERMINADA COBERTURA RESPECTO A ALGÚN RIESGO, SE REQUIERE LA DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN ADICIONAL Y COMPLEMENTARIA DE CONFORMIDAD CON EL FORMATO SOLICITADO. EL PRESENTE INFORME ADICIONAL Y COMPLEMENTARIO SE BASA EXCLUSIVAMENTE EN LOS REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES ("CNBV") Y SE LIMITA A DAR CUMPLIMIENTO AL MISMO SIN PREJUZGAR SOBRE SU PROCEDENCIA O SOBRE LA RELEVANCIA O NECESIDAD DE DETALLAR DE MANERA RECURRENTE ESTA INFORMACIÓN, HASTA EN TANTO NO SE RECIBAN CRITERIOS PERMANENTES DE DICHO ORGANISMO.

A CONTINUACIÓN SE COMENTAN LAS POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y NORMATIVIDAD QUE LLEVA A CABO INCARSO:

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA Y CUANTITATIVA

I. POLÍTICAS DE USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

OBJETIVO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON DERIVADOS E INSTRUMENTOS UTILIZADOS

LOS OBJETIVOS GENERALES QUE PERSIGUE INCARSO AL CELEBRAR ESTE TIPO DE OPERACIONES ESTÁN ORIENTADOS A DISMINUIR LOS RIESGOS RELACIONADOS CON LAS VARIACIONES DE TIPO DE CAMBIO Y TASAS DE INTERÉS. LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE SE HAN UTILIZADOS SON LOS SIGUIENTES:

A) INSTRUMENTOS PARA CUBRIR EL FLUJO DE DEUDA EN DÓLARES AMERICANOS Y TASA DE INTERÉS DE REFERENCIA INTERNACIONAL (CROSS CURRENCY SWAPS)

ESTRATEGIAS DE COBERTURA O DE NEGOCIACIÓN

CUANDO LAS CONDICIONES DEL MERCADO SON PROPICIAS, LA ADMINISTRACIÓN DE INCARSO DETERMINA LOS MONTOS Y PARÁMETROS OBJETIVOS SOBRE LOS QUE SE DEBEN CONTRATAR LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE COBERTURA. CON ESTAS ESTRATEGIAS SE BUSCA REDUCIR Y/O CUBRIR LA EXPOSICIÓN AL RIESGO CAMBIARIO Y DE TASAS DE INTERÉS DE LA DEUDA.

MERCADOS DE NEGOCIACIÓN Y CONTRAPARTES ELEGIBLES

LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS Y CONTRAPARTES CON LAS QUE INCARSO CONTRATA DICHOS INSTRUMENTOS SE ESTIMAN COMO DE RECONOCIDO PRESTIGIO Y SOLVENCIA EN EL MERCADO Y PRINCIPALMENTE CON AQUELLAS CON LAS QUE SE MANTIENE UNA RELACIÓN RECÍPROCA DE NEGOCIOS, LO CUAL NOS PERMITE BALANCEAR NUESTRAS POSICIONES DE RIESGO CON LAS CONTRAPARTES. ASIMISMO, INCARSO UTILIZA SOLAMENTE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE SON DE USO COMÚN EN LOS MERCADOS, Y QUE POR LO TANTO PUEDEN SER COTIZADOS CON DOS O MÁS INSTITUCIONES FINANCIERAS PARA ASEGURAR LAS MEJORES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 2 / 3

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONDICIONES EN LA NEGOCIACIÓN.

POLÍTICAS PARA LA DESIGNACIÓN DE AGENTES DE CÁLCULO O VALUACIÓN

DADO QUE SE UTILIZAN INSTRUMENTOS DERIVADOS DE COBERTURA DE USO COMÚN EN EL MERCADO, INCARSO DESIGNA A UN TERCERO DEDICADO A PROVEER PRECIOS DE MERCADO DE DICHOS INSTRUMENTOS, QUE POSTERIORMENTE INCARSO COMPARA CON LOS PRECIOS PROPORCIONADOS POR LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS, NO OBSTANTE, EN CIERTAS OPERACIONES LA CONTRAPARTE PUEDE ACTUAR COMO AGENTE DE CÁLCULO EN LOS TÉRMINOS DE LA DOCUMENTACIÓN APLICABLE, CUANDO SE TRATA DE INSTITUCIONES FINANCIERAS DE RECONOCIDO PRESTIGIO.

PRINCIPALES CONDICIONES O TÉRMINOS DE LOS CONTRATOS

ES POLÍTICA DE INCARSO QUE PARA LA CELEBRACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE COBERTURA LAS CONDICIONES DE MONTO, FECHA Y TASA DE INTERÉS DE LA DEUDA A CUBRIR COINCIDAN PREFERENTEMENTE, QUE ES USUAL PARA ESTE TIPO DE OPERACIONES EN LOS DISTINTOS MERCADOS DONDE SE OPERA. TODAS LAS OPERACIONES CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SE EFECTÚAN AL AMPARO DE UN CONTRATO MARCO BAJO EL FORMATO DE LA ISDA (INTERNATIONAL SWAPS AND DERIVATIVES ASSOCIATION) ESTANDARIZADO Y DEBIDAMENTE FORMALIZADO POR LOS REPRESENTANTES LEGALES DE INCARSO Y DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS, Y EN EL CASO DE CONTRAPARTES EN MÉXICO, CONFORME A LOS USOS Y PRÁCTICAS DEL MERCADO.

POLÍTICAS DE MÁRGENES COLATERALES Y LÍNEAS DE CRÉDITO

INCARSO HA CELEBRADO CON INSTITUCIONES FINANCIERAS UN ANEXO AL CONTRATO MARCO ISDA DENOMINADO CREDIT SUPPORT ANNEX, MEDIANTE EL CUAL SE ESTIPULAN CONDICIONES QUE NOS OBLIGAN A OTORGAR GARANTÍAS POR LLAMADAS DE MARGEN EN CASO DE QUE EL VALOR DE MERCADO (MARK-TO MARKET) EXCEDA DE CIERTOS LÍMITES DE CRÉDITO ESTABLECIDOS (THRESHOLD AMOUNT). A ESTA FECHA INCARSO NO HA RECIBIDO LLAMADAS DE MARGEN.

PROCESOS EN LOS NIVELES DE AUTORIZACIÓN REQUERIDOS POR TIPO DE NEGOCIACIÓN

LA ESTRATEGIA DE COBERTURA DE RIESGOS FINANCIEROS SE DISCUTE Y SE ACUERDA EN EL COMITÉ DE AUDITORÍA, POSTERIORMENTE SE INFORMA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA SU CONOCIMIENTO Y RATIFICACIÓN.

PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO Y EXISTENCIA DE UN TERCERO INDEPENDIENTE QUE REVISEN DICHOS PROCESOS

DENTRO DEL PROCESO DE REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INCARSO, LA EVALUACIÓN DE LA EFICIENCIA DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, PARA EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA, SON DISCUTIDAS CON LOS AUDITORES EXTERNOS, QUIENES VALIDAN LA CORRECTA APLICACIÓN CONTABLE DEL EFECTO EN RESULTADOS Y BALANCE DE DICHOS INSTRUMENTOS.

II.DESCRIPCIÓN GENÉRICA SOBRE LAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN

COMO SE HA COMENTADO ANTERIORMENTE, LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SON CONTRATADOS POR INCARSO CON FINES DE COBERTURA. LA EVALUACIÓN DE LA EFECTIVIDAD DE LOS MISMOS SE REALIZA DE FORMA PROSPECTIVA Y RETROSPECTIVA. PARA LA EVALUACIÓN PROSPECTIVA UTILIZAMOS TÉCNICAS ESTADÍSTICAS, QUE NOS PERMITEN MEDIR EN QUE PROPORCIÓN EL CAMBIO EN EL VALOR DE LA DEUDA CUBIERTA (POSICIÓN PRIMARIA) ES COMPENSADO POR EL CAMBIO EN EL VALOR DEL INSTRUMENTO FINANCIERO DERIVADO. LA EVALUACIÓN RETROSPECTIVA SE REALIZA CON BASE EN LOS RESULTADOS PASADOS EN TÉRMINOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: INCARSO

TRIMESTRE: 02 AÑO: 2012

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 3 / 3

CONSOLIDADO

Impresión Final

DE COMPENSACIÓN MONETARIA.

III.FUENTES INTERNAS Y EXTERNAS DE LIQUIDEZ PARA ATENDER REQUERIMIENTOS RELACIONADOS CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

SE ESTIMA QUE LA GENERACIÓN PROPIA DE RECURSOS DE INCARSO HA SIDO SUFICIENTE PARA CUBRIR EL SERVICIO DE LA DEUDA Y DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS QUE, EN SU MOMENTO, SE ESTABLEZCAN PARA CUBRIR LOS RIESGOS ASOCIADOS CON DICHA DEUDA. SE ESTIMA QUE EN ADICIÓN A LOS INGRESOS QUE RECIBE POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN, INCARSO ADICIONALMENTE RECIBE INGRESOS POR CONCEPTO DE DIVIDENDOS DE SUS SUBSIDIARIAS. ESTOS INGRESOS HAN MOSTRADO ESTABILIDAD Y LE PERMITEN HACER FRENTE A SUS COMPROMISOS FINANCIEROS.

IV.CAMBIOS EN LA EXPOSICIÓN A LOS PRINCIPALES RIESGOS IDENTIFICADOS Y EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA MISMA

NO ES LA INTENCIÓN DE INCARSO CONTRATAR INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS CON FINES DE NEGOCIACIÓN. EL USO DE ESTOS INSTRUMENTOS SURGE DE LA NECESIDAD DE CUBRIR RIESGOS PROPIOS DE LA OPERACIÓN, POR LO CUAL LOS INSTRUMENTOS SON DE COBERTURA Y ESTÁN RESPALDADOS CON OPERACIONES PRIMARIAS, ES DECIR, EN CASO DE EVENTUALES PERDIDAS POTENCIALES POR LA CONTRATACIÓN DE DICHAS COBERTURAS, ÉSTAS ESTARÍAN COMPENSADAS POR LAS UTILIDADES DE LA OPERACIÓN PRIMARIA, Y VICEVERSA.

EN EL 1ER TRIMESTRE DE 2012, INCARSO NO HA CELEBRADO NINGÚN TIPO DE CONTRATO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

V.INFORMACIÓN CUANTITATIVA

EN EL 1ER TRIMESTRE DE 2012, LA COMPAÑÍA NO HA CELEBRADO NINGÚN TIPO DE CONTRATO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

VI.ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

EN EL CASO DE INCARSO, EL ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD NO APLICA PARA LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS SIGUIENDO LOS LINEAMIENTOS LAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERAS C-10, YA QUE SON CONTRATADOS ÚNICAMENTE CON FINES DE COBERTURA.

b) ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010.

**Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por el año
que terminó al 31 de diciembre de 2011 y
Balance general y estado de variaciones en
el capital contable consolidados al 31 de
diciembre de 2010 y estados combinados
de resultados y de flujos de efectivo por el
año que terminó el 31 de diciembre de
2010, y Dictamen de los auditores
independientes del 10 de abril de 2012

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Dictamen de los auditores independientes y estados financieros consolidados y combinados 2011 y 2010

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Balances generales consolidados	3
Estados consolidado y combinado de resultados	4
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	5
Estados consolidado y combinado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados y combinados	7

Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V.

Hemos examinado los balances generales y los estados de variaciones en el capital contable consolidados de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los estados consolidados y combinados de resultados y de flujos de efectivo que les son relativos, por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las normas de información financiera mexicanas. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en la nota 1b, el 31 de diciembre de 2010 Grupo Carso, S. A. B. de C. V. escindió el sector inmobiliario y creó una sociedad anónima bursátil de capital variable denominada Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V., la cual es propietaria directa o indirectamente a través de sus subsidiarias, de los activos del sector inmobiliario de Grupo Carso, S. A. B. de C. V. y sus subsidiarias.

Los estados financieros combinados incluyen las cuentas y operaciones de las compañías del sector inmobiliario que se mencionan en la nota 2c, las cuales tienen accionistas y administración comunes. Por lo tanto, la Compañía presenta estados combinados de resultados y de flujos de efectivo por el año que terminó al 31 de diciembre de 2010.

Como se menciona en la nota 2b, con fecha 16 de febrero de 2012, la Compañía decidió reformular sus estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y por los años que terminaron en esas fechas, los cuales deben ser consultados para la toma de decisiones.

Como se menciona en la nota 3a, a partir del 1 de enero de 2011, la Compañía adoptó las siguientes nuevas disposiciones: Norma de Información Financiera (NIF) B-5, Información financiera por segmentos; NIF C-5, Pagos anticipados; NIF C-6, Propiedades, planta y equipo; NIF C-18, Obligaciones asociadas con el retiro de propiedades, planta y equipo; Mejoras a las Normas de Información Financiera 2011; Interpretación a las Normas de Información Financiera 19, Cambio derivado de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Deloitte

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

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


C. P. C. Walter Frassetto

10 de abril de 2012

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Balance generales consolidados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010
(En miles de pesos)

Activo	2011	2010	Pasivo y capital contable	2011	2010
Activo circulante:			Pasivo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 881,412	\$ 1,237,776	Préstamos de instituciones financieras	\$ 4,746,426	\$ 4,271,684
Instrumentos financieros derivados	-	63,300	Cuentas por pagar a proveedores	391,854	216,771
Cuentas y documentos por cobrar	2,157,329	3,846,903	Anticipos de clientes	1,027,494	919,869
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	549,650	452,125	Impuestos por pagar y gastos acumulados	927,350	1,442,368
Inventarios inmobiliarios	370,214	852,504	Cuentas por pagar a partes relacionadas	13,983	2,272,327
Pagos anticipados	308,293	14,551	Total del pasivo circulante	7,107,107	9,123,019
Total del activo circulante	4,266,898	6,447,159			
			Deuda a largo plazo	2,493,366	2,665,662
Cuentas por cobrar a largo plazo	4,299	3,800	Beneficios a los empleados	24,389	21,811
			Impuesto sobre la renta diferido	749,960	857,738
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	23,555,453	22,445,296	Participación de los trabajadores en las utilidades diferida	13,417	12,310
			Impuesto empresarial a tasa única, diferido	-	34,758
Inversión en acciones en compañías asociadas y otras	1,090,084	1,121,461	Créditos diferidos	195,649	54,886
			Total del pasivo	10,585,888	12,772,184
Otros activos - Neto	15,884	8,647	Capital contable:		
Total	\$ 28,732,618	\$ 30,026,363	Capital social	2,262,806	2,266,453
			Prima en suscripción de acciones	755,923	755,923
			Utilidades acumuladas	13,856,212	13,023,724
			Capital contable mayoritario	16,854,941	16,046,100
			Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	139,178	1,208,079
			Total del capital contable	18,146,738	17,344,179
			Total	\$ 28,732,618	\$ 30,026,363

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados y combinados.

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados de resultados consolidado y combinado

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En miles de pesos, excepto datos de utilidad básica por acción ordinaria)

	2011 (consolidado)	2010 (combinado)
Ingresos netos	\$ 4,723,930	\$ 2,758,028
Costo de ventas	<u>2,804,006</u>	<u>1,291,842</u>
Utilidad bruta	1,919,924	1,466,186
Gastos de operación	<u>331,000</u>	<u>427,060</u>
Utilidad de operación	1,588,924	1,039,126
Otros ingresos – Neto	135,008	79,785
Resultado integral de financiamiento:		
Ingresos por intereses	154,309	79,492
Gastos por intereses	(566,193)	(321,096)
Utilidad (pérdida) por instrumentos financieros derivados	18,907	(38,346)
Ganancia cambiaria – Neta	<u>11,735</u>	<u>21,918</u>
	(381,242)	(258,032)
Participación en los resultados de compañías asociadas	<u>137,592</u>	<u>116,614</u>
Utilidad de operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad	1,480,282	977,493
Impuestos a la utilidad	<u>205,567</u>	<u>120,332</u>
Utilidad de operaciones continuas	1,274,715	857,161
Pérdida de las operaciones discontinuadas	<u>-</u>	<u>(5,879)</u>
Utilidad neta consolidada y combinada	<u>\$ 1,274,715</u>	<u>\$ 851,282</u>
Utilidad neta mayoritaria	\$ 1,168,071	\$ 817,299
Utilidad neta minoritaria	<u>106,644</u>	<u>33,983</u>
	<u>\$ 1,274,715</u>	<u>\$ 851,282</u>
Utilidad básica por acción ordinaria	<u>\$ 0.51</u>	<u>\$ 0.35</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación ('000)	<u>2,272,869</u>	<u>2,325,100</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados y combinados.

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010
(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Capital contable mayoritario	Interés minoritario en subsidiarias consolidadas	Total del capital contable
Saldos combinados al 1 de enero de 2010	\$ 2,266,453	\$ 755,923	\$ 11,964,368	\$ 14,986,744	\$ 1,216,763	\$ 16,203,507
Efectos por escisión	-	-	242,057	242,057	(42,667)	199,390
Utilidad integral	-	-	817,299	817,299	33,983	851,282
Saldos consolidados al 31 de diciembre de 2010	2,266,453	755,923	13,023,724	16,046,100	1,208,079	17,254,179
Disminución de accionistas minoritarios de asociadas	-	-	(8,644)	(8,644)	(22,934)	(31,578)
Recompra de acciones propias	(3,647)	-	(343,514)	(347,161)	-	(347,161)
Saldos antes de utilidad integral	2,262,806	755,923	12,671,566	15,690,295	1,185,145	16,875,440
Efecto de conversión de entidades extranjeras	-	-	(3,425)	(3,425)	-	(3,425)
Utilidad neta	-	-	1,168,071	1,168,071	106,644	1,274,715
Utilidad integral	-	-	1,164,646	1,164,646	106,644	1,271,290
Saldos consolidados al 31 de diciembre de 2011	\$ 2,262,806	\$ 755,923	\$ 13,836,212	\$ 16,854,941	\$ 1,291,789	\$ 18,146,730

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados y combinados.

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados de flujos de efectivo consolidado y combinado

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En miles de pesos)

	2011 (consolidado)	2010 (combinado)
Actividades de operación:		
Utilidad de operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,480,282	\$ 977,495
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	362,342	379,744
Participación en los resultados de asociadas	(137,592)	(116,614)
Pérdida en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	(70,098)	243,682
Pérdida de las operaciones discontinuadas	-	5,881
Intereses a favor	(154,309)	(79,492)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>566,193</u>	<u>321,096</u>
	2,046,818	1,731,792
(Aumento) disminución en:		
Cuentas y documentos por cobrar	1,689,075	(1,018,208)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(117,525)	38,621
Inventarios inmobiliarios	482,290	(852,504)
Pagos anticipados	(293,742)	10,553
Otros activos	(7,237)	(1,411)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores	175,083	379,912
Anticipos de clientes	107,625	919,869
Impuestos por pagar y gastos acumulados	(438,844)	703,082
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(2,258,344)	-
Beneficios a los empleados	3,953	(15,128)
Créditos diferidos	140,763	54,886
Impuestos a la utilidad	<u>(348,371)</u>	<u>(323,238)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,181,544	1,628,226
Actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(2,932,620)	(2,291,532)
Venta de inmuebles maquinaria y equipo	1,730,219	98,151
Inversiones en acciones de asociadas	-	(94,834)
Dividendos recibidos de compañías asociadas	143,424	-
Efecto por escisión	-	207,997
Intereses cobrados	<u>154,309</u>	<u>94,159</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(904,668)</u>	<u>(1,986,059)</u>
Efectivo a aplicar en (obtener de) actividades de financiamiento	276,876	(357,833)
Actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	2,107,552	1,088,358
Pagos de préstamos bancarios	(1,805,106)	(62,411)
Recompra de acciones propias	(347,161)	-
Intereses pagados	(566,193)	(427,196)
Instrumentos financieros derivados	<u>(18,907)</u>	<u>38,346</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(629,815)</u>	<u>637,097</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(352,939)	279,264
Efectos por cambios en el valor del efectivo	(3,425)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1,237,776</u>	<u>958,512</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ <u>881,412</u>	\$ <u>1,237,776</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados y combinados.

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados y combinados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010
(En miles de pesos)

1. Actividad y evento importante

Actividad - Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y sus subsidiarias (la "Compañía" o "Inmuebles Carso") se constituyó el 31 de diciembre de 2010, como resultado de la escisión de Grupo Carso, S.A.B. de C.V. (Grupo Carso), según acuerdo de la Asamblea General de accionistas celebrada el día 4 de noviembre de 2010.

Los activos principales de Inmuebles Carso al 31 de diciembre de 2011 y 2010, están representados por las inversiones en acciones en Inmuebles Borgru, S.A. de C.V. y subsidiarias (inmuebles Borgru), Grupo Ostar, S.A. de C.V. y subsidiarias (Grupo Ostar), Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S.A. de C.V. (CDX) e Inmuebles Cantabria, S.A. de C.V. (Cantabria).

Inmuebles Carso a través de sus subsidiarias se dedica a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios (incluyendo sin limitación, tiendas departamentales), hoteles (y su operación), universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales y clubes campestres y/o de golf.

Evento importante

Inicio de operaciones de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. - Con fecha 31 de diciembre de 2010, Grupo Carso, S. A. B. de C. V. ("Grupo Carso") escindió sus activos inmobiliarios y mineros teniendo como resultado la creación de: 1) una sociedad anónima bursátil de capital variable que es propietaria directa o indirectamente a través de sus subsidiarias, de diversos inmuebles con destino inmobiliario anteriormente propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias, denominada Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y 2) una sociedad anónima bursátil de capital variable que es propietaria directa o indirectamente a través de sus subsidiarias, de los activos mineros concesionados anteriormente propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias denominada Minera Frisco, S. A. B. de C. V.

2. Bases de presentación

- a. **Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y por los años que terminaron en esas fechas, incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.
- b. **Consolidación y combinación de estados financieros** - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, se refieren a cifras consolidadas las cuales muestran las cifras correspondientes a la entidad económica integrada por las subsidiarias, como si se tratara de una sola compañía, por lo tanto, en su elaboración han sido eliminados los saldos intercompañías y las operaciones importantes realizadas entre ellas. El balance general y el estado de variaciones en el capital contable al 31 de diciembre de 2010, se refieren a cifras consolidadas las cuales muestran las cifras correspondientes a la entidad económica integrada por las subsidiarias, como si se tratara de una sola compañía, por lo tanto, en su elaboración han sido eliminados los saldos intercompañías y las operaciones importantes realizadas entre ellas. Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010, se refieren a cifras combinadas, las cuales muestran las cifras correspondientes a la suma de las entidades que componen al sector inmobiliario de Grupo Carso, por lo que los saldos y las transacciones entre las partes relacionadas combinadas se eliminan.

Con fecha 16 de febrero de 2012, la Compañía decidió reformular sus estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y por los años que terminaron en esas fechas, los cuales deben ser consultados para la toma de decisiones.

- c. Las principales compañías que integran Inmuebles Carso se detallan a continuación:

Compañía	2011	2010	Actividad
Inmuebles Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias ("Inmuebles Borgru")	99.97	99.97	Arrendamiento de inmuebles, desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Grupo Ostar, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles y administración y operación de hoteles.
Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S. A. de C. V. y Subsidiarias ("CDX")	99.57	99.57	Administración y arrendamiento de inmuebles.
Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100.00	100.00	Arrendamiento de inmuebles y fomento de actividades deportivas, primordialmente campos de golf.

- d. **Conversión de estados financieros de subsidiarias en moneda extranjera** - Para consolidar los estados financieros de operaciones extranjeras, éstos se modifican para presentarse con base en las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF). Posteriormente, si la operación extranjera tiene una moneda funcional diferente a su moneda de registro, primero se convierte la información financiera de su moneda de registro a su moneda funcional. Finalmente, si la moneda de informe es diferente a su moneda funcional, la información financiera se convierte de la moneda funcional a la de informe. Lo anterior considerando las siguientes metodologías:

Las operaciones extranjeras cuya moneda de registro y funcional es diferente, convierten sus estados financieros preparados en la moneda de registro utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos monetarios, 2) histórico para activos no monetarios, pasivos no monetarios y capital contable y 3) el de la fecha de devengamiento para los ingresos, costos y gastos, excepto los que provienen de partidas no monetarias que se convierten al tipo de cambio histórico de la partida no monetaria. Los efectos de conversión se registran en el resultado integral de financiamiento.

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

En un entorno económico inflacionario, las operaciones extranjeras convierten sus estados financieros de la moneda de registro a la moneda funcional, utilizando los siguientes tipos de cambio: 1) de cierre para los activos y pasivos monetarios, 2) histórico para activos no monetarios, pasivos no monetarios y capital contable y 3) el de la fecha de devengamiento para los ingresos, costos y gastos, excepto los que provienen de partidas no monetarias que se convierten al tipo de cambio histórico de la partida no monetaria. Los efectos de conversión se registran en el resultado integral de financiamiento. Posteriormente, para convertir los estados financieros de la moneda funcional al peso mexicano, primero reexpresan sus estados financieros en moneda de poder adquisitivo al cierre del ejercicio, utilizando el índice de precios del país de origen de la moneda funcional, y posteriormente los convierten utilizando el tipo de cambio de cierre para todas las partidas; los efectos de conversión, se registran en el capital contable.

A continuación se mencionan las subsidiarias cuyas monedas de registro y/o funcional son diferentes a la moneda de informe:

Compañía	Moneda de registro	Moneda funcional
Castilleja Holdco Corporation	Dólar estadounidense	Dólar estadounidense
7470 Highway 530 LLC	Dólar estadounidense	Dólar estadounidense

- e. **Utilidad integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por la utilidad neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2011 la otra partida de la utilidad integral está representada por el efecto de conversión de entidades extranjeras.
- f. **Clasificación de costos y gastos** - Se presentan atendiendo a su función debido a que es la práctica de la industria a la que pertenece la Compañía.
- g. **Utilidad de operación** - Se obtiene de disminuir a los ingresos netos el costo de ventas y los gastos de operación. Aun cuando la Norma de Información Financiera Mexicana ("NIF") B-3, Estado de resultados, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultados consolidado y combinado que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Compañía.

3. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros consolidados y combinados adjuntos cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF). Su preparación requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Compañía, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:

a. Cambios contables

A partir del 1 de enero de 2011, la Compañía adoptó las siguientes nuevas NIF e Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (INIF):

NIF B-5, Información financiera por segmentos. - Establece el enfoque gerencial para revelar la información financiera por segmentos a diferencia del Boletín B-5 que, aunque manejaba un enfoque gerencial, requería que la información a revelar se clasificara por segmentos económicos, áreas geográficas o por grupos homogéneos de clientes; requiere revelar por separado los ingresos por intereses, gastos por intereses y pasivos; e información sobre productos, servicios, áreas geográficas y principales clientes y proveedores.

NIF C-5, Pagos anticipados. - Establece como una característica básica de los pagos anticipados el que estos no le transfieren aún a la Compañía los riesgos y beneficios inherentes a los bienes y servicios que está por adquirir o recibir; requiere que se reconozca deterioro cuando pierdan su capacidad para generar dichos beneficios y su presentación en el balance general, en el activo circulante o largo plazo.

NIF C-6, Propiedades, planta y equipo.- Incorpora el tratamiento del intercambio de activos en atención a la sustancia comercial; incluye las bases para determinar el valor residual de un componente, considerando montos actuales; elimina la regla de asignar un valor determinado con avalúo a las propiedades, planta y equipo adquiridas sin costo alguno o a un costo que es inadecuado; establece la regla de continuar depreciando un componente cuando no se esté utilizando, salvo que se utilicen métodos de depreciación en función a la actividad.

NIF C-18, Obligaciones asociadas con el retiro de propiedades, planta y equipo.- Establece las normas particulares para el reconocimiento inicial y posterior de las provisiones relativas a las obligaciones asociadas con el retiro de componentes de propiedades, planta y equipo.

Mejoras a las NIF 2011.- Las principales mejoras que generan cambios contables, son:

NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.- Requiere que en el caso de aplicar un cambio contable o corregir un error, se presente un balance general al inicio del periodo más antiguo por el que se presente información financiera comparativa con la del periodo actual ajustado con la aplicación retrospectiva.

Boletín C-3, Cuentas por cobrar.- Se incluyen normas para el reconocimiento de ingresos por intereses y no permite reconocer aquellos derivados de cuentas por cobrar de difícil recuperación.

Boletín D-5, Arrendamientos.- Establece que la tasa de descuento que debe utilizar el arrendatario para determinar el valor presente debe ser la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento siempre que sea práctico determinarla de lo contrario, debe utilizarse la tasa de interés incremental; la tasa de descuento que debe utilizar el arrendador para determinar el valor presente debe ser la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento capitalizable; que tanto el arrendador como el arrendatario revelen información más completa sobre sus operaciones de arrendamiento; se requiere que el resultado en la venta y arrendamiento capitalizable en vía de regreso, se difiera y amortice en el plazo del contrato y que la utilidad o pérdida en la venta y arrendamiento operativo en vía de regreso se reconozca en resultados en el momento de la venta, cuando la operación se establezca a valor razonable

Boletín C-10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Mejoras que no generan cambios contables a Boletines: C-2 Instrumentos financieros y C-10 Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Boletín C-2, Instrumentos financieros

Elimina la presentación en forma neta los efectos de los derivados y de sus partidas cubiertas.

Boletín C-10, Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Aclara que cuando se cubra solo una parte de la posición sujeta a riesgo, los efectos de los riesgos no cubiertos de la posición primaria se deben reconocer de conformidad con el método de valuación que corresponda a dicha posición primaria.

- b. **Reclasificaciones.**- Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2011.
- c. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** - La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es 15.19% y 14.48%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados y combinados adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2011 y 2010 fueron 3.82 y 4.40%, respectivamente.

- d. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el resultado integral de financiamiento (RIF) del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias de excedentes de efectivo.
- e. **Inventarios inmobiliarios** - El inventario inmobiliario que esta substancialmente terminado se valúa al menor de su costo o valor de realización. Los terrenos por desarrollar son sometidos a pruebas de deterioro si existen indicios de que su valor no será recuperable. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, desarrollo y construcción y otros incurridos durante la etapa de desarrollo, así como los costos financieros, de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. Los costos de desarrollos inmobiliarios incluyen el terreno, materiales, subcontratos y todos los costos indirectos relacionados con dichos desarrollos, tales como mano de obra indirecta, compras, reparaciones y depreciación. Los gastos generales y de administración son cargados a resultados cuando se incurren.

En el caso de que la estimación de costos totales de desarrollos inmobiliarios exceda a los ingresos totales estimados, se registra la pérdida esperada con cargo a los resultados del ejercicio.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base a costos totales de las promociones o proyectos.

La Compañía clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos terrenos que su fase de explotación es superior a un año.

- f. **Inmuebles, maquinaria y equipo** - Se registran al costo de adquisición. Los saldos que provienen de adquisiciones de procedencia nacional realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC") hasta esa fecha. En el caso de activos fijos de origen extranjero, su costo de adquisición se actualizó hasta esa misma fecha, con la inflación del país de origen y se consideró la fluctuación del peso mexicano con relación a la moneda de dicho país de origen. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, aplicando las tasas de depreciación siguientes:

	%
Edificios y construcciones	1.43 a 3.33
Maquinaria y equipo	5
Equipo de transporte	25
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 10
Equipo de cómputo	16.67

Las reparaciones mayores que incrementan la vida útil se amortizan durante el periodo de la vida útil remanente del activo que se trate. Los gastos de mantenimiento y conservación recurrentes se registran en los resultados del periodo.

El RIF incurrido durante el periodo de construcción e instalación de los inmuebles, maquinaria y equipo calificables al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se capitalizaron \$63,589 y \$29,463 respectivamente.

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

Las inversiones permanentes hechas por la Compañía en entidades sobre las que no tiene control, control conjunto o influencia significativa son registradas inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente ajustadas a su valor razonable cuando existe un valor de mercado disponible.

Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es mayor que el valor de la inversión en la asociada, la diferencia corresponde al crédito mercantil el cual se presenta como parte de la misma inversión. Cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es menor que el valor de la inversión, este último se ajusta al valor razonable de la contraprestación pagada. En caso de presentarse indicios de deterioro las inversiones en asociadas se someten a pruebas de deterioro.

- h. ***Deterioro de activos de larga duración en uso*** - La Compañía revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el período, si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los productos, competencia y otros factores económicos y legales.
- i. ***Política de administración de riesgos financieros*** - Las actividades que realiza la Compañía la exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el de las tasas de interés y el de precios, tales como el de inversión en títulos accionarios y el de futuros de precios de bienes, el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La Compañía busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en el balance general (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste (compromisos en firme y transacciones pronosticadas altamente probables de ocurrir). La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rige por las políticas de la Compañía aprobadas por el Consejo de Administración y se lleva cabo a través de un departamento de tesorería. La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en cooperación con sus subsidiarias. El Consejo de Administración ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es aprobado, cuando pueden ser designados o no califican con fines de cobertura, sino con fines de negociación.
- j. ***Instrumentos financieros derivados*** - La Compañía utiliza ciertos tipos de instrumentos financieros derivados para mejorar su capacidad para administrar los riesgos que existen como parte de sus operaciones de negocio en marcha y para realizar su retorno a los activos de la Compañía. Los contratos de los derivados se reflejan como activos o pasivos en el balance general consolidado a su valor razonable. El valor razonable estimado de los derivados se basa en las cotizaciones del mercado y/o de los agentes de bolsa y en ciertos casos en modelos de valuación. En ocasiones, la Compañía ha celebrado contratos de intercambio de tasas de interés para cubrir la exposición al riesgo relacionado con las tasas de interés en algunas de sus obligaciones bancarias con tasas de interés variables, contratos de intercambio de divisas para garantizar el tipo de cambio entre el peso mexicano y el dólar. Las ganancias y pérdidas en los contratos de los derivados se incluyen en el RIF en el estado consolidado de resultados.
- k. ***Otros activos*** - Los otros activos reconocidos por la Compañía se refieren a depósitos en garantía y cesión de derechos de arrendamiento.
- l. ***Provisiones*** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

- m. **Beneficios directos a los empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional e incentivos.
- n. **Beneficios a los empleados por terminación, al retiro y otras** - El pasivo por primas de antigüedad, pensiones e indemnizaciones por terminación de la relación laboral se registran conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- o. **Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de otros ingresos y gastos en el estado de resultados. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.
- p. **Impuestos a la utilidad** - El impuesto sobre la renta ("ISR") y el Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU") se registran en los resultados del año en que se causan. Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Compañía causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.
- q. **Transacciones en moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del año.
- r. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se reconocen como sigue:
1. **Ingresos por arrendamiento** - son reconocidos conforme se presta el servicio de arrendamiento.
 2. **Ingresos por desarrollos inmobiliarios** - Se reconoce a la fecha en que se firma el contrato de compra-venta respectivo, en el cual se transfieren los derechos y obligaciones del inmueble al comprador y se ha recibido cuando menos el 20% del precio pactado. Si existe incertidumbre sobre los cobros futuros, el ingreso se registra conforme se efectúan los mismos. En los casos en donde existan indicios de dificultad de su recuperación, se constituyen reservas adicionales para cuentas de cobro dudoso, afectando los resultados del ejercicio en que se determinan.
 3. **Ingresos de créditos diferidos** - Corresponden principalmente a los derechos de uso de los centros comerciales, los cuales son reconocidos bajo el método de línea recta en los plazos del contrato respectivo.
- s. **Utilidad por acción** - La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias y acciones comunes equivalentes en circulación durante el ejercicio.

4. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

	2011	2010
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 116,611	\$ 570,447
Inversiones en valores	<u>764,801</u>	<u>667,329</u>
	<u>\$ 881,412</u>	<u>\$ 1,237,776</u>

5. Cuentas y documentos por cobrar

	2011	2010
Cientes	\$ 657,136	\$ 1,766,397
Documentos por cobrar	183,877	411,400
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado	1,045,022	766,998
Deudores diversos	271,294	900,180
Otros	-	1,928
	<u>\$ 2,157,329</u>	<u>\$ 3,846,903</u>

6. Inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía está en proceso constante de evaluación de los activos en desuso, a fin de determinar su posible uso a corto plazo, o tomar las medidas necesarias para su realización. Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía no tiene activos fuera de uso temporal.

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2011 y 2010, es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2010	Adiciones	Bajas	Trasposos al activo	Saldo al 31 de diciembre de 2011
Inversión:					
Terreno	\$ 9,605,238	\$ -	\$ (96,476)	\$ 20,369	\$ 9,529,131
Edificio y construcciones	14,741,548	-	(74,484)	1,679,841	16,346,905
Maquinaria y equipo	367,611	-	-	9,072	376,683
Mobiliario y equipo de oficina	80,274	-	-	27,856	108,130
Equipo de transporte	3,290	-	-	375	3,665
Equipo de cómputo	20,597	-	-	7,713	28,310
Proyectos en proceso	<u>3,104,228</u>	<u>2,932,620</u>	<u>(1,559,259)</u>	<u>(1,745,226)</u>	<u>2,732,363</u>
Total inversión	27,922,786	2,932,620	(1,730,219)	-	29,125,187
Depreciación:					
Edificio y construcciones	5,237,971	\$ 341,041	(70,098)	-	5,508,914
Maquinaria y equipo	124,542	15,829	-	-	140,371
Mobiliario y equipo de oficina	97,498	4,173	-	-	101,671
Equipo de transporte	2,220	369	-	-	2,589
Equipo de cómputo	<u>15,259</u>	<u>930</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,189</u>
Total depreciación acumulada	<u>5,477,490</u>	<u>362,342</u>	<u>(70,098)</u>	<u>-</u>	<u>5,769,734</u>
Inversión neta	<u>\$ 22,445,296</u>	<u>\$ 2,570,278</u>	<u>\$ (1,800,317)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,355,453</u>

	Saldo al 31 de diciembre de 2009	Adiciones	Bajas	Traspasos al activo	Saldo al 31 de diciembre de 2010 (combinado)
Inversión:					
Terreno	\$ 8,599,032	\$ 1,006,206	\$ -	\$ -	\$ 9,605,238
Edificio y construcciones	14,133,035	608,513	-	-	14,741,548
Maquinaria y equipo	260,663	106,948	-	-	367,611
Mobiliario y equipo de oficina	293,366	-	(213,092)	-	80,274
Equipo de transporte	29,876	-	(26,586)	-	3,290
Equipo de cómputo	103,770	-	(83,173)	-	20,597
Proyectos en proceso	<u>2,534,363</u>	<u>569,865</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,104,228</u>
Total inversión	25,954,105	2,291,532	(322,851)	-	27,922,786
Depreciación:					
Edificio y construcciones	\$ 4,862,151	\$ 375,820	-	-	5,237,971
Maquinaria y equipo	120,618	3,924	-	-	124,542
Mobiliario y equipo de oficina	213,711	-	(116,213)	-	97,498
Equipo de transporte	28,430	-	(26,210)	-	2,220
Equipo de cómputo	<u>97,536</u>	<u>-</u>	<u>(82,277)</u>	<u>-</u>	<u>15,259</u>
Total depreciación acumulada	<u>5,322,446</u>	<u>379,744</u>	<u>(224,700)</u>	<u>-</u>	<u>5,477,490</u>
Inversión neta	<u>\$ 20,631,659</u>	<u>\$ 1,911,788</u>	<u>\$ (98,151)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 22,445,296</u>

7. Inversión en acciones de compañías asociadas

Compañía	Tenencia accionaria (%)	2011		2010	
		Inversión en acciones	Participación en resultados	Inversión en acciones	Participación en resultados
Centro Comercial Plaza Satélite F/7278	46.87	\$ 547,873	\$ 101,866	\$ 556,333	\$ 99,374
Centro Histórico de la Ciudad de México, S. A. de C. V.	19.26	268,364	958	267,406	940
Forum Coatzacoalcos F/00096	50.00	170,885	16,089	181,782	16,074
Agrupación Plaza Río Tijuana, A. C.	32.24	35,357	4,062	30,436	226
Inmobiliaria Plaza Cachanilla, S. A. de C. V.	33.33	9,303	14,082	27,760	-
Ultrasevicios, S. A. de C. V.	22.00	<u>1,147</u>	<u>535</u>	<u>589</u>	<u>-</u>
		1,032,929	137,592	1,064,306	116,614
Otras inversiones permanentes		<u>57,155</u>	<u>-</u>	<u>57,155</u>	<u>-</u>
Total de inversión en acciones		<u>\$ 1,090,084</u>	<u>\$ 137,592</u>	<u>\$ 1,121,461</u>	<u>\$ 116,614</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía mantiene las otras inversiones permanentes valuadas a su costo de adquisición. Durante 2011, la Compañía recibió dividendos y remanentes por un monto de \$143,424.

8. Instrumentos financieros derivados

El objetivo de la Compañía al celebrar contratos con instrumentos financieros derivados, es cubrir parcialmente los riesgos financieros por exposiciones en el tipo de cambio, tasas de interés y la expectativa de un buen rendimiento financiero originado por el comportamiento de los subyacentes pactados. La decisión de tomar una cobertura económica o financiera obedece a las condiciones del mercado y su expectativa esperada a una fecha determinada, así como el contexto económico nacional e internacional de los indicadores económicos que influyen en las operaciones de la Compañía.

Las operaciones realizadas de compras de divisas a futuro "forwards", e intercambio de tasas de interés "swaps", se resumen a continuación:

Instrumento	Intencionalidad	Nacional			Valuación al 31 de diciembre de 2011			
		Monto (Miles)	Unidad	Vencimiento	Activo (pasivo)	RIF ejercicio	RIF ejercicios anteriores	(Utilidad) pérdida en liquidación RIF
Swaps dólar								
Libor a	Negociación		Dólar	Septiembre				
pesos, TIEE	Compra	45,000	americano	2011	\$ -	\$ 18,907	\$ -	\$ -
Total al 31 de diciembre 2011					\$ -	\$ 18,907	\$ -	\$ -
Total al 31 de diciembre 2010					\$ 63,300	\$ 38,346	\$ -	\$ -

9. Deuda a largo plazo

	2011	2010
I. Préstamos quirografarios con Banco Inbursa, S. A. con vencimiento en 2012, devengando intereses a tasa variable	\$ 1,661,000	\$ 263,000
II. Préstamos quirografarios con Fianzas Guardianas Inbursa, S. A. con vencimiento en 2012, devengando intereses a tasa variable	710,000	551,000
III. Préstamos quirografarios con Banco Santander, S. A. con vencimiento en 2012, devengando intereses a tasa variable	1,763,000	2,243,000
IV. Préstamos quirografarios con Banco Nacional de México, S. A. con vencimiento en 2011 devengando intereses a tasa variable	-	1,150,000
V. Préstamos quirografarios con Pensiones Inbursa, S. A. con vencimiento en 2012, devengando intereses a tasa variable	1,150,000	-
VI. Préstamos quirografarios con Patrimonial Inbursa, S. A. con vencimiento en 2012, devengando intereses a tasa variable	146,000	-
VII. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento el 11 de septiembre de 2013, devengando intereses a tasa variable	1,661,000	1,661,000

	2011	2010
VIII. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en noviembre de 2019, devengando intereses a tasa variable	148,792	627,340
IX Préstamo directo en pesos con The Bank of New York Mellon, con vencimientos anuales y último vencimiento en octubre de 2017, devengando intereses a tasa variable	-	442,006
	<u>7,239,792</u>	<u>6,937,346</u>
Menos – Deuda a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	<u>(4,746,426)</u>	<u>(4,271,684)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 2,493,366</u>	<u>\$ 2,665,662</u>

Las tasas de interés para préstamos en moneda nacional durante 2011 y 2010 se ubicaron en un promedio ponderado de 5.80% y 6.85%, respectivamente. Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a \$ 629,782 y 321,096.

La Compañía otorgó en garantía la cesión de los derechos de arrendamiento para la obtención de los préstamos bancarios.

Los contratos de préstamos directos establecen obligaciones de hacer y no hacer para los acreditados; adicionalmente, requieren que con base en los estados financieros consolidados de Inmuebles Carso y de algunas de sus subsidiarias se mantengan determinadas razones y proporciones financieras. Todos estos requerimientos se cumplen a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados y combinados.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2011, son:

Año que terminará el 31 de diciembre de	
2013	\$ 1,779,372
2014	124,223
2015	130,609
2016	137,698
2017	135,406
2018 y posteriores	<u>186,058</u>
	<u>\$ 2,493,366</u>

10. Beneficios a empleados

- a. La Compañía tiene planes para pagos por jubilación y por muerte o invalidez total a su personal no sindicalizado y para pagos por prima de antigüedad para todo su personal, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base en el último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley, de acuerdo con lo estipulado en los contratos de trabajo. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

- b. Los valores presentes de estas obligaciones son:

	2011	2010
Obligación por beneficios definidos no fondeados	\$ 30,294	\$ 21,135
Partidas pendientes de amortizar:		
Servicios pasados y modificaciones al plan	(5,887)	(2,517)
Pasivo de transición	(969)	(17)
Ganancias actuariales no reconocidas	<u>2,951</u>	<u>3,210</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$ 26,389</u>	<u>\$ 21,811</u>

- c. El saldo de servicios pasados al 31 de diciembre de 2011 se amortiza en un plazo no mayor a cinco años.

Las partidas pendientes de amortizar se aplican a resultados con base a la vida laboral promedio remanente de los trabajadores que es de 17 años.

- d. Tasas reales utilizadas en los cálculos actuariales:

	2011 %	2010 %
Descuento de las obligaciones por beneficios proyectados a su valor presente	7.50	7.50
Incremento salarial personal no sindicalizado	5.30	6.90

- e. El costo neto del período, que incluye el plan de pensiones, se integra como sigue:

	2011	2010
Costo laboral del servicio actual	\$ 1,947	\$ 1,385
Costo financiero	1,655	1,503
Amortización costo laboral de servicios pasados	350	1,470
Amortización del pasivo de transición	<u>626</u>	<u>22</u>
Costo neto del período	<u>\$ 4,578</u>	<u>\$ 4,380</u>

11. Capital contable

- a. El capital social se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2011	2010	2011	2010
Capital fijo				
Serie A	<u>2,272,869,400</u>	<u>2,302,750,000</u>	<u>\$ 276,147</u>	<u>\$ 279,793</u>

El capital social a valor nominal de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. al 31 de diciembre de 2011 asciende a \$276,147, que corresponde íntegramente al capital mínimo fijo y está representado por 2,272,869,400 acciones ordinarias de la serie A-1, nominativas, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas.

- b. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- c. De acuerdo a la Asamblea General de Accionistas celebrada el 29 de Abril de 2011, los accionistas aprobaron la constitución de una reserva para la adquisición de acciones propias hasta \$1,500 millones y que representa una segregación de utilidades acumuladas contra la que se aplica el costo de las acciones adquiridas, en el importe que exceda a la porción del capital social correspondiente a las acciones compradas.

Durante 2011 se efectuaron recompras de acciones por 29,880,600 por un valor de \$347,161. Durante 2010 no existieron recompras de acciones. A la fecha de la emisión de los estados financieros existen 472,100,000 acciones pendientes por recolocación.

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

- e. Al 31 de diciembre de 2011, los saldos de la "Cuenta de capital de aportación" (CUCA) actualizada y de la "Cuenta de utilidad fiscal neta" (CUFIN), ascienden a \$347,933 y \$2,949,874 respectivamente.

12. Saldos y operaciones en moneda extranjera

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre, es:

	2011	2010
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	5,900	3,895
Pasivos monetarios	(787)	(48,267)
Posición activa (pasiva)	5,113	(44,372)
Equivalente en pesos	\$ 71,473	\$ (548,309)

- b. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

		31 de diciembre de 2011	2010	13 de abril de 2012
Dólar estadounidense	\$	13.9787	\$ 12.3571	\$ 13.0736

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

- a. Las operaciones con partes relacionadas durante los años de 2011 y 2010 fueron como sigue:

	2011	2010
Ingresos por:		
Arrendamiento	\$ 924,234	\$ 407,548
Venta de museo	599,874	-
Venta de oficinas	227,765	-
Anticipos de oficinas	78,166	54,526
Otros ingresos - Neto	10,986	7,215
Gastos por:		
Servicios operativos	-	1,420,859
Servicios administrativos	-	9,937
Otros gastos - Neto	-	6,599
Seguros y fianzas	22,370	8,199
Gastos por intereses - Neto	187,871	14,295

- b. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas son:

	2011	2010
Por cobrar:		
Sears Operadora México, S. A. de C. V.	\$ 467,356	\$ -
Fideicomiso Forum Coatzacoalcos F0096	70,453	-
Comercializadora Dax, S. A. de C. V.	6,675	-
Insalmar, S. A. de C. V.	1,247	-
Radiomóvil Dipsa, S. A. de C. V.	1,225	-
Promotora Inbursa, S. A. de C. V.	922	-
Sanborn Hermanos, S. A.	649	9,119
Operadora de Tiendas Internacionales, S. A. de C. V.	-	8,446
Sinergia Soluciones Integrales para la Construcción, S. A. de C. V.	-	1,193
Grupo Carso, S. A. B. de C. V.	-	411,400
Otras	1,123	1,967
	\$ 549,650	\$ 432,125

	2011	2010
Por pagar:		
Phillips Morris Cigatam Productos y Servicios, S. de R. L. de C. V.	\$ 7,514	\$ 177,260
Star Médica, S. A. de C. V.	3,491	-
Seguros Inbursa, S. A.	1,117	158,502
Inmobiliaria Las Trufas, S. A. de C. V.	-	1,105,025
Grupo Condumex, S. A. de C. V.	-	247,739
Inmuebles Madag, S. A. de C. V.	-	135,125
Alquiladora de Casas, S. A. de C. V.	-	124,892
Carso Infraestructura y Construcción, S. A. B. de C. V.	-	93,808
Banco Inbursa, S. A.	-	78,000
Promotora de Desarrollo de América Latina, S. A. de C. V.	-	76,618
Fianzas Guardiania Inbursa, S. A.	-	73,920
Otras	<u>1,861</u>	<u>1,438</u>
	<u>\$ 13,983</u>	<u>\$ 2,272,327</u>

La Compañía tiene contratados créditos bancarios con Banco Inbursa, S.A., Fianzas Guardiania Inbursa, S.A. y Pensiones Inbursa, S.A., que se detallan en la Nota 9.

14. Otros ingresos, neto

a. Se integran como sigue:

	2011	2010
PTU	\$ (2,851)	\$ (1,725)
Recuperación de impuestos a favor	125,950	-
Venta de desperdicio	9,366	-
Recuperación de acabados	14,077	-
Pérdida en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	-	(73,363)
Otros (gastos) ingresos, neto	<u>(11,534)</u>	<u>154,873</u>
	<u>\$ 135,008</u>	<u>\$ 79,785</u>

b. La PTU se integra como sigue:

	2011	2010
Causada	\$ (1,744)	\$ (2,725)
Diferida	<u>(1,107)</u>	<u>1,000</u>
	<u>\$ (2,851)</u>	<u>\$ (1,725)</u>

c. Los principales conceptos que originan el saldo del (pasivo) por PTU diferida son:

	2011	2010
PTU diferida activa (pasiva):		
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ (14,142)	\$ (13,021)
Pagos anticipados	(10)	(10)
Reservas	735	711
Total pasivo	\$ (13,417)	\$ (12,310)

15. Información por segmentos

Los segmentos de la Compañía están organizados según su gestión administrativa por industria, lo cual se traduce en seis segmentos a reportar que son arrendamiento de inmuebles y Servicios de hotelería.

La información por segmentos se presenta en el mismo formato utilizado por la administración de la Compañía para evaluar cada negocio. Un segmento operativo se define como un componente de la Compañía dedicado a actividades de negocios, de las cuales ésta obtiene ingresos e incurre en costos y gastos, con respecto al cual se prepara información para la toma de decisiones y del cual la administración evalúa periódicamente la asignación de recursos. Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se describen en el resumen de políticas de contabilidad significativa. La compañía evalúa el desempeño del segmento basado en la utilidad (pérdida) antes de estos gastos.

a. La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en millones de pesos en 2011 y 2010 fue como sigue:

	2011	Arrendamientos				Hotelería	Total Consolidado 2011
		Cuentas corrientes	Prest. Cero	Salud	Educación	Otros arrendamientos	
Ingresos por servicios	\$ 1,279	\$ 2,618	\$ 102	\$ 304	\$ 202	\$ 212	\$ 4,724
Utilidad bruta (sin depreciación)	921	708	100	284	110	149	2,382
Gastos de operación	58	86	2	7	22	156	331
Depreciación y amortización	197	32	27	46	35	25	362
Resultado integral de financiamiento	145	95	50	89	9	67	381
Utilidad neta del año	422	413	62	137	63	129	1,168
Activos totales, sin incluir inversión en asociadas	15,338	3,772	185	4,695	2,091	1,534	27,642
Pasivos totales	4,580	2,667	725	1,802	692	106	10,585
	2010	Arrendamientos				Hotelería	Total Consolidado 2010
		Cuentas corrientes	Prest. Cero	Salud	Educación	Otros arrendamientos	
Ingresos por servicios	\$ 862	\$ 1,227	\$ 80	\$ 274	\$ 154	\$ 161	\$ 2,758
Utilidad bruta (sin depreciación)	671	418	80	274	154	161	1,758
Gastos de operación	25	102	15	15	125	159	427
Depreciación y amortización	270	5	15	42	25	23	380
Resultado integral de financiamiento	119	13	61	110	(44)	(11)	238
Utilidad neta del año	413	202	28	142	41	(16)	817
Activos totales, sin incluir inversión en asociadas	13,972	6,152	170	4,104	2,935	1,565	28,905
Pasivos totales	4,222	5,503	714	1,709	532	105	12,799

c. Información general de segmentos por área geográfica.

	Ingresos	2011 Activos totales	Inversiones en activos productivos
México	\$ 4,719	\$ 28,632	\$ 23,256
Estados Unidos	<u>5</u>	<u>99</u>	<u>99</u>
Total consolidado	<u>\$ 4,724</u>	<u>\$ 28,731</u>	<u>\$ 23,355</u>

	Ingresos	2010 Activos totales	Inversiones en activos productivos
México	\$ 2,755	\$ 29,943	\$ 22,306
Estados Unidos	<u>3</u>	<u>111</u>	<u>111</u>
Total consolidado	<u>\$ 2,758</u>	<u>\$ 30,054</u>	<u>\$ 22,417</u>

d. Principales clientes

La compañía realiza ventas a tres grupos de clientes, cuyos ingresos anuales representan el 10% o más de los ingresos totales como sigue:

	2011	2010
Cientes de Grupo Sanborns	\$ 1,277	\$ 862
Cientes de Grupo Condomex	105	102
Cientes de Grupo Unitec	<u>304</u>	<u>217</u>
Total	<u>\$ 1,686</u>	<u>\$ 1,181</u>

16. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa es 30% y 28% para los años de 2011 y 2010, respectivamente, y será 30% para los años 2011 y 2012, 29% para 2013 y 28% para el año 2014.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5% y para 2009 fue 17.0%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, de acuerdo con lo que se menciona en la INIF 8, Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Compañía y sus subsidiarias identificaron que esencialmente pagarán ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

- a. El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	2011	2010
Causado	\$ 348,371	\$ 375,619
Diferido	<u>(142,804)</u>	<u>(255,287)</u>
	<u>\$ 205,567</u>	<u>\$ 120,332</u>

- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuesto a la utilidad es:

	2011 %	2010 %
Tasa legal:	30	30
Más (menos) efectos de diferencias permanentes:		
No deducibles	2	1
Efectos de inflación	3	2
Participación en los resultados de compañías asociadas	(10)	(16)
Cancelación IETU diferido	(2)	-
Recuperación de saldos a favor	(9)	-
Otros	<u>-</u>	<u>(5)</u>
Tasa efectiva	<u>14</u>	<u>12</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido, son:

	2011	2010
ISR diferido (activo) pasivo:		
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	\$ 1,088,346	\$ 905,151
Pagos anticipados	2,939	1,117
Provisiones	(5,858)	(47,513)
Anticipos de clientes	(335,467)	-
Otros	<u>-</u>	<u>(1,017)</u>
ISR diferido de diferencias temporales	749,960	857,738
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	(288,427)	(299,452)
Reserva de valuación de pérdidas fiscales	<u>288,427</u>	<u>299,452</u>
Total de ISR diferido pasivo	<u>\$ 749,960</u>	<u>\$ 857,738</u>

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por el que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2011, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2012	\$ 3,919
2013	13,177
2014	2,172
2015	488
2016	25,436
2017 y posteriores	<u>984,909</u>
	<u>\$ 1,030,101</u>

Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía amortizó pérdidas fiscales por \$11,025. Debido a que se han deteriorado las circunstancias para la recuperación del beneficio de las pérdidas fiscales, la Compañía desde 2010 creó una reserva de valuación del beneficio de las pérdidas fiscales y únicamente liberó reserva por las amortizaciones realizadas en el año.

- e. Debido a que su subsidiaria Grupo Calinda, S. A. de C. V. a través de su subsidiaria Hipocampo, S. A. de C. V. identificó en 2010 que esencialmente pagaría IETU, registró IETU diferido. Sin embargo, esto fue circunstancial y al 31 de diciembre de 2011, lo canceló con crédito a los resultados del año.

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por IETU diferido, al 31 de diciembre de 2010 son:

IETU diferido activo:	
Crédito fiscal de inventarios	\$ 112
Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones adquiridas entre enero de 1998 y agosto de 2007	1,198
Cuentas por pagar	673
IETU diferido activo	1,983
IETU diferido (pasivo):	
Cuentas por cobrar	(536)
Inventarios	(1,149)
Inmuebles, maquinaria y equipo	(37,056)
IETU diferido pasivo	(38,741)
Total pasivo	\$ (36,758)

17. Operación discontinuada

A continuación se muestran cifras relevantes del estado de resultados al 31 de diciembre de 2010, generados por los activos dispuestos de la subsidiaria Dorian's Tijuana, S. A. de C. V. discontinuada, por el periodo en que se consolidaron:

Ventas netas	\$ 1,220,088
Costo de ventas	655,835
Gastos de operación	582,992
Otros gastos, neto	(6,832)
Resultado integral de financiamiento	(20,104)
Participación en los resultados de compañías asociadas	3,796
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(41,879)
Impuestos a la utilidad	(35,998)
Pérdida neta por operaciones discontinuadas	\$ (5,881)

18. Contingencias

A la fecha de los presentes estados financieros, la Compañía no tiene contingencias derivadas de pleitos, litigios, reclamaciones o pasivos contingentes que indiquen un resultado que afecte materialmente la posición financiera o estabilidad económica de ésta.

19. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2011, se tienen contratos celebrados con proveedores para la remodelación y construcción de edificios, centros comerciales y bodegas. El monto de los compromisos contraídos por este concepto, ascienden aproximadamente a \$380,875.

20. Efectos de la adopción de normas de información financiera internacionales

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), estableció la obligación a ciertas entidades que divulgan su información financiera al público a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para que a partir del año 2012 elaboren y divulguen obligatoriamente su información financiera con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados que emitirá la Compañía por el año que terminará el 31 de diciembre de 2012 serán sus primeros estados financieros anuales que cumplan con IFRS. La fecha de transición será el 1 de enero de 2011 y, por lo tanto, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 será el periodo comparativo comprendido por la norma de adopción IFRS 1, *Adopción Inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*. De acuerdo a IFRS 1, la Compañía aplicará las excepciones obligatorias relevantes y ciertas exenciones opcionales a la aplicación retrospectiva de IFRS.

A continuación una descripción de los cambios a las principales políticas contables de la Compañía que provocará la adopción de las IFRS.

1.- Propiedades de inversión: Conforme a IAS 40 "*Propiedades de inversión*" la empresa elegirá valorar sus propiedades de inversión a valor razonable.

2.- Propiedades, planta y equipo: Conforme a IAS 16 "*Propiedades, planta y equipo*" los activos se depreciarán por componentes. Como opción de adopción, bajo IFRS 1 la Compañía decidirá valorar sus activos a valor razonable a la fecha de transición y continuar con la política de valuación posterior a costo histórico.

3.- Beneficios a empleados: conforme a la decisión de la adopción anticipada de IAS 19 "*Beneficios a empleados*" revisada es 2011, la empresa reconocerá las ganancias y pérdidas actuariales en la utilidad integral.

A continuación se presenta el importe estimado de los impactos significativos que provocará la adopción de las IFRS en los principales rubros de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011.

- a. De conformidad con IAS 40, "*Propiedades de inversión*" y bajo el modelo de valor razonable, la Compañía determinó el valor razonable de sus propiedades de inversión. El impacto se estima como sigue:
 1. Incremento en el valor de los activos identificados como propiedades de inversión por \$33,805,322. Se reclasificó de inmuebles maquinaria y equipo \$21,083,963 como propiedades de inversión.
 2. Incremento en el valor de las inversiones en asociadas por \$1,075,487. El efecto en el estado de resultados fue un ingreso de \$70,720.
 3. Incremento en la utilidad del ejercicio por ingresos por revaluación de propiedades de inversión por \$685,707.
 4. Decremento en la utilidad del ejercicio debido a que ya no hubo depreciación de las propiedades de inversión por \$334,356.
- b. De conformidad con IFRS 1, "*Adopción inicial de IFRS*" la Compañía revaluó sus activos fijos a la fecha de transición. El impacto se estima en un incremento en el valor de los inmuebles por \$668,738.
- c. De conformidad con IAS 16 "*Propiedades, planta y equipo*" se calculó la depreciación por componentes. El impacto se estima en un decremento de la depreciación por \$7,153.
- d. De conformidad con IFRS 1, "*Adopción inicial de IFRS*" la Compañía registró a la fecha de transición las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas no reconocidas en el pasivo laboral. El impacto se estima en un incremento en los beneficios a empleados por \$5,210.
- e. La Compañía recalculó sus impuestos diferidos de acuerdo con IAS 12, "*Impuestos a la utilidad*", con los valores ajustados de los activos y pasivos según las IFRS mencionadas anteriormente. El impacto se estima por \$4,429,407. El efecto en el estado de resultados se estima en un gasto de \$334,468.

- f. De conformidad con IAS 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias, la Compañía canceló los efectos de inflación desde 1999 y hasta 2007; excepto por los activos fijos ya que se utilizará la excepción conforme a IFRS 1. El impacto se estima por \$1,377,808.

La Compañía se encuentra en proceso de evaluación de los impactos en los estados financieros durante el año de 2011, sin embargo, el efecto neto en el flujo de efectivo no se debe modificar por la adopción de IFRS.

La información que se presenta en esta Nota ha sido preparada de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente, a la fecha de preparación de estos estados financieros consolidados. Las normas e interpretaciones que serán aplicables al 31 de diciembre de 2012, incluyendo aquellas que serán aplicables de manera opcional, no se conocen con certeza a la fecha de preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 adjuntos. Adicionalmente, las políticas contables elegidas por la Compañía podrían modificarse como resultado de cambios en el entorno económico o en tendencias de la industria que sean observables con posterioridad a la emisión de estos estados financieros consolidados. La información que se presenta en esta Nota no pretende cumplir con IFRS, ya que solo un grupo de estados financieros que comprenda los estados de posición financiera, de utilidad integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, junto con información comparativa y notas explicativas, puede proveer una presentación adecuada de la posición financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo de conformidad con IFRS.

Los siguientes son los cambios significativos que ha identificado la Compañía en su estado de situación financiera a la fecha de transición como resultado de la adopción de las IFRS:

	31 de diciembre de 2011 NIF	Efecto Inicial IFRS	31 de diciembre de 2011 IFRS
Balance general:			
Propiedades de inversión	\$ -	33,805,322	\$ 33,805,322
Inversión en acciones de asociadas	1,090,084	1,075,487	2,165,571
Inmuebles, maquinaria y equipo	23,355,453	(21,083,963)	2,271,490
Beneficios a los empleados	(26,389)	(5,210)	(31,599)
Impuesto sobre la renta diferido	(749,960)	(4,429,407)	(5,179,367)
Capital social	(3,018,729)	1,377,808	(1,640,921)
Capital contable	(15,128,001)	(10,888,401)	(26,016,402)

	31 de diciembre de 2011 NIF	Efecto Inicial IFRS	31 de diciembre de 2011 IFRS
Estado de resultados:			
Ingresos netos	\$ (4,723,930)	-	\$ (4,723,930)
Costo de ventas	2,804,006	(334,356)	2,469,650
Gastos de operación	331,000	7,153	338,153
Ingresos por revaluación de propiedades de inversión	-	(685,707)	(685,707)
Otros ingresos - Neto	(135,008)	-	(135,008)
Ingresos por intereses	(154,309)	-	(154,309)
Gastos por intereses	566,193	-	566,193
Utilidad (pérdida) por instrumentos financieros derivados	(18,907)	-	(18,907)
Pérdida cambiaria - Neta	(11,735)	-	(11,735)
Participación en los resultados de compañías asociadas	(137,592)	(70,720)	(208,312)
Impuestos a la utilidad	205,567	334,468	540,035
Utilidad neta consolidada	(1,274,715)	(749,162)	(2,023,878)

21. Normatividad contable internacional recientemente emitida pero que aún no entra en vigor

El Consejo Emisor de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) ha promulgado una serie de nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y modificaciones a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), cuyo detalle y fechas de entrada en vigor es como sigue:

Modificaciones a la NIIF 7	<i>Instrumentos Financieros: Revelaciones</i>
NIIF 9	<i>Instrumentos Financieros</i>
NIIF 10	<i>Estados Financieros Consolidados</i>
NIIF 11	<i>Acuerdos Conjuntos</i>
NIIF 12	<i>Revelación de Participaciones en Otras Entidades</i>
NIIF 13	<i>Medición de Valor Razonable</i>
Modificaciones a la NIC 1	<i>Presentación de Estados Financieros</i>
Modificaciones a la NIC 12	<i>Impuestos a la Utilidad</i>
Modificaciones a la NIC 32	<i>Instrumentos Financieros: Presentación</i>
Modificaciones a la NIC 27	<i>Estados Financieros Separados</i>
Modificaciones a la NIC 28	<i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i>

Las modificaciones (octubre 2010) a la NIIF 7 incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que involucran la transferencia de activos financieros. Se pretende que estas modificaciones proporcionen mayor transparencia sobre las exposiciones a riesgo cuando un activo financiero se transfiere, pero el transferente conserva cierto nivel de exposición continua en el activo. Las modificaciones también requieren de revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen equitativamente durante el periodo.

Otras modificaciones (diciembre 2011) a los requerimientos de revelación de la NIIF 7, requieren información sobre todos los instrumentos financieros reconocidos que se compensan de conformidad con el párrafo 42 de NIC 32. Las modificaciones también requieren la revelación de información sobre instrumentos financieros reconocidos sujetos a acuerdos maestros de compensación y acuerdos similares, aún si no se compensan conforme a NIC 32. El IASB considera que estas revelaciones permitirán a los usuarios de los estados financieros evaluar el efecto real o potencial de los acuerdos de compensación, incluyendo los derechos de compensación asociados con los activos y pasivos financieros reconocidos de una entidad, en su situación financiera.

Las modificaciones (octubre 2010) a la NIIF 7, aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de julio de 2011, aunque se permite la aplicación anticipada. Otras modificaciones (diciembre 2011) aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013 y periodos intermedios dentro de dichos periodos.

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su eliminación.

Los principales requerimientos de la NIIF 9 se describen a continuación:

- La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente de pago generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores.

- El efecto más significativo de la NIIF 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros, se relaciona con el tratamiento contable de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de los resultados) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Específicamente, bajo la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de los resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo se presenta bajo otra utilidad integral, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo dentro de otra utilidad integral creará o incrementará una discrepancia contable en la utilidad o pérdida. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio del pasivo financiero, no se reclasifican posteriormente a la utilidad o pérdida. Anteriormente, conforme a NIC 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de los resultados, se presentaba en la utilidad o pérdida.

La NIIF 9 aplica para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2015 (la fecha de aplicación obligatoria se modificó en diciembre de 2011), aunque se permite la aplicación anticipada.

En mayo de 2011, se emitió un paquete de cinco normas sobre consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones, incluyendo la NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, IAS 27 (según la revisión de 2011) e IAS 28 (según la revisión de 2011).

Los principales requerimientos de estas cinco normas se describen a continuación:

La NIIF 10 reemplaza las partes de IAS 27 *Estados Financieros Consolidados y Separados* que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 *Consolidación – Entidades de Propósito Especial* ha sido derogada con la emisión de la NIIF 10. Conforme a la NIIF 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la NIIF 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder ejercido sobre la entidad receptora de la inversión, (b) exposición o derecho a retornos variables por su involucramiento con la entidad receptora de la inversión, y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre dicha entidad para afectar el monto de los retornos del inversionista. Se ha agregado una extensa guía en la NIIF 10 para tratar los escenarios complejos.

La NIIF 11 reemplaza a la NIC 31 *Participaciones en Negocios Conjuntos*. La NIIF 11 trata sobre la manera en que un acuerdo conjunto en el que dos o más partes tienen control conjunto debe clasificarse. La SIC-13 *Entidades bajo Control Conjunto – Aportaciones no Monetarias de los Inversionistas* ha sido derogada con la emisión de la NIIF 11. Conforme a la NIIF 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes. En contraste, bajo NIC 31, existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades bajo control conjunto, activos bajo control conjunto y operaciones bajo control conjunto.

Adicionalmente, los negocios conjuntos bajo la NIIF 11 se deben contabilizar utilizando el método de participación, mientras que las entidades bajo control conjunto conforme a la NIC 31 se pueden contabilizar utilizando el método de participación o consolidación proporcional.

La NIIF 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la NIIF 12 son más exhaustivos que los de las normas actuales.

La NIC 27 (modificada en 2011) contiene requerimientos contables y de revelación para inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando una entidad prepara estados financieros separados. La norma requiere que la entidad que prepare estados financieros separados contabilice dichas inversiones al costo o de conformidad con la NIIF 9.

La NIC 28 (modificada en 2011) prescribe el tratamiento contable para las inversiones en asociadas y establece los requerimientos para la aplicación del método de participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos. La norma revisada deberá ser aplicada por todas las entidades que sean inversionistas con control conjunto de, o que ejerzan influencia significativa sobre, la entidad receptora de la inversión. Una entidad aplica la NIIF 11 para determinar el tipo de acuerdo conjunto en el que está involucrada. Una vez que ha determinado que tiene una participación en un negocio conjunto, la entidad reconoce una inversión y la contabiliza utilizando el método de participación de conformidad con NIC 28 (modificada en 2011), salvo que la entidad esté exenta de aplicar el método de participación según se especifica en dicha norma.

Estas cinco normas aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando las cinco normas se apliquen anticipadamente al mismo tiempo.

La NIIF 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable, y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras NIIFs requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la NIIF 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente solo para instrumentos financieros bajo la NIIF 7 se extenderán por la NIIF 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La NIIF 13 aplica para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013, aunque se permite la aplicación anticipada.

Las modificaciones a la NIC 1 conservan la opción de presentar utilidad o pérdida y otra utilidad integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que se hagan revelaciones adicionales en la sección de otra utilidad integral de tal manera que las partidas de otra utilidad integral se agrupen en dos categorías (a) partidas que no se reclasificarán posteriormente a utilidad o pérdida; y (b) partidas que sí se reclasificarán posteriormente a utilidad o pérdida, cuando se cumplan condiciones específicas. Se requiere que el impuesto sobre la renta sobre las partidas de otra utilidad integral se asigne sobre la misma base.

Las modificaciones a la NIC 1 aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de julio de 2012.

Las modificaciones a la NIC 12 proporcionan una excepción a los principios generales del NIC 12 de que la medición de los impuestos diferidos activos y pasivos deben reflejar las consecuencias fiscales que aplicarían según la manera en que la entidad espere recuperar el valor en libros de un activo. Específicamente, conforme a las modificaciones, se presume que las propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo de valor razonable de conformidad con NIC 40 *Propiedades de Inversión* serán recuperadas a través de venta para fines de medir los impuestos diferidos, salvo que la presunción sea refutada en ciertas circunstancias.

Las modificaciones al NIC 12 aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2012.

Las modificaciones al NIC 32 proporcionan aclaraciones sobre la aplicación de las reglas de compensación. Este proyecto conjunto entre el IASB y el Consejo Emisor de Normas Contables Estadounidenses (FASB, por sus siglas en inglés) pretendía considerar las diferencias en sus respectivas normas contables con respecto a la compensación de instrumentos financieros. Sin embargo, el FASB decidió conservar los lineamientos actuales de sus principios de contabilidad estadounidenses (US GAAP, por sus siglas en inglés). Por lo tanto, los Consejos decidieron enfocarse conjuntamente en el desarrollo de requerimientos de revelación unificados para dar a los usuarios de los estados financieros la capacidad de comparar con mayor facilidad las exposiciones de los instrumentos financieros conforme a NIIF y US GAAP. Adicionalmente, el IASB decidió modificar la NIC 32 para aclarar ciertos aspectos debido a la diversidad en aplicación que se identificó durante el acercamiento con las entidades constituyentes del IASB.

El proyecto para modificar la NIC 32 se enfocó en cuatro áreas principales:

- El significado de actualmente tiene un derecho legal de compensación
- La aplicación de liquidación y realización simultáneas
- La compensación de montos colaterales
- La unidad de contabilización para la aplicación de los requerimientos de compensación.

Las modificaciones a la NIC 32 aplican para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

Salvo por las modificaciones a la NIC 1 cuya presentación de partidas de otra utilidad integral se adecuará cuando las modificaciones se apliquen en periodos contables futuros, la Compañía aún no realiza un análisis detallado del efecto derivado de la aplicación de estas normas nuevas y modificadas y, por tanto, aún no ha cuantificado el alcance del impacto.

22. Eventos subsecuentes

Como parte de la estrategia de desincorporación de activos no estratégicos, en el primer trimestre de 2012 la Compañía, a través de una de sus subsidiarias vendió dos pisos de oficinas en la zona de Polanco, en un precio superior a los \$50 millones de pesos. Asimismo, la Compañía está en proceso de formalización de la venta de una huella para la incorporación de una tienda ancla en el Centro Comercial Ciudad Jardín Bicentenario, la cual fortalecerá el crecimiento de dicha plaza.

23. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados y combinados fueron autorizados para su emisión el 10 de abril de 2012 por el Consejo de Administración, Comité de Auditoría y por la Administración de la compañía y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

**c) ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS REFORMULADOS AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2010 y 2009.**

**Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados y
combinados por los años que terminaron
el 31 de diciembre de 2010
(reformulados) y 2009 (reformulados), y
Dictamen de los auditores
independientes del 16 de febrero de
2012

Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias.

Dictamen de los auditores independientes y estados financieros consolidados y combinados 2010 y 2009

Contenido	Página
Dictamen de los auditores independientes	1
Estados consolidado y combinado de situación financiera	3
Estados combinados de resultados	4
Estados consolidado y combinado de variaciones en el capital contable	5
Estados combinados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados y combinados	7

Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V.

Hemos examinado los estados de situación financiera consolidado y combinado de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los estados combinados de resultados, consolidado y combinado de variaciones en el capital contable y combinados de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las normas de información financiera mexicanas. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

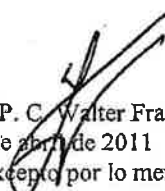
Como se menciona en la nota 1b a los estados financieros, la Compañía inició operaciones el 31 de diciembre de 2010 como resultado de la escisión de las compañías subsidiarias de Grupo Carso, S. A. B. de C. V. dedicadas al sector inmobiliario, en donde la Compañía fue la empresa escindida.

El estado de situación financiera y de variaciones en el capital contable al 31 de diciembre de 2009 y los estados de resultados y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009, han sido combinados para presentar las cuentas de las compañías que forman parte del sector inmobiliario, como si la escisión hubiera surtido efectos desde el 1º de enero de 2009, ya que éstas compañías ya poseían accionistas, administración y operación común con la empresa escindida. Con fecha anterior, se emitieron estados financieros consolidados de la anterior tenedora de las empresas que ahora son subsidiarias de la Compañía por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2009, que incluían además otro negocio escindido, y sobre los cuales emitimos una opinión sin salvedades con fecha 10 de marzo de 2010.

Como se menciona en la nota 2b, la Compañía decidió reformular los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y por los años que terminaron en esas fechas. Las cifras de esta reformulación se incluyen en esta misma nota.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados y combinados antes mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

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


C. P. C. Walter Frassetto
8 de abril de 2011
(Excepcio por lo mencionado en la nota 2b que es 16 de febrero de 2012)

Estados de situación financiera consolidado y combinado

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(En miles de pesos)

Activo	2010	2009	Pasivo y capital contable	2010	2009
	(Cuentas de Referencia)	(Cuentas de Referencia)		(Cuentas de Referencia)	(Cuentas de Referencia)
Activo circulante:			Pasivo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,237,776	\$ 958,512	Préstamos de instituciones financieras	\$ 4,202,000	\$ 3,116,642
Instrumentos financieros derivados	63,200	101,921	Porción circulante de la deuda a largo plazo	61,684	24,000
Cuentas por cobrar	3,871,177	3,285,429	Cuentas por pagar a proveedores	244,045	216,994
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	432,123	1,449	Impuestos por pagar y gastos acumulados	2,262,237	1,651,978
Pagos anticipados	14,551	25,104	Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,272,222	1,919,466
Activos circulantes discriminados		663,232	Total del pasivo circulante	9,150,293	6,331,650
Total del activo circulante	5,621,929	5,035,645			
			Deuda a largo plazo	2,665,662	2,769,757
Cuentas por cobrar a largo plazo	3,800	4,016	Beneficios a los empleados por terminación, al retiro y otras	21,811	35,814
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	23,297,800	20,043,091	Impuesto empresarial a tasa única, diferido	36,758	36,813
			Impuesto sobre la renta diferido	857,738	1,071,585
Inversión en acciones en compañías asociadas y otras	1,121,461	1,147,037	Participación de los trabajadores en las utilidades diferida	12,310	13,435
			Otros pasivos a largo plazo	54,886	41,951
Otros activos - Neto	8,647	7,270	Total del pasivo	12,799,458	10,299,446
Activos a largo plazo discriminados		261,828			
Total	\$ 30,053,632	\$ 26,102,952	Capital contable:		
			Capital social	2,266,453	2,266,453
			Prima en suscripción de acciones	755,928	755,928
			Utilidades retenidas	13,823,724	11,564,368
			Capital contable de la participación controladora	16,046,100	14,596,744
			Capital contable de la participación no controladora	1,201,012	1,216,763
			Total del capital contable	17,247,112	16,203,507
			Total	\$ 30,053,632	\$ 26,102,952

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados combinados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(En miles de pesos, excepto datos de utilidad básica por acción ordinaria)

	2010 (Reformulados)	2009 (Reformulados)
Ingresos netos	\$ 2,758,028	\$ 1,862,191
Costo de ventas	<u>1,291,842</u>	<u>1,023,145</u>
Utilidad bruta	1,466,186	839,046
Gastos de operación	<u>427,060</u>	<u>40,482</u>
Utilidad de operación	1,039,126	798,564
Otros ingresos – Neto	79,785	109,706
Resultado integral de financiamiento:		
Ingresos por intereses	79,492	68,459
Gastos por intereses	(359,442)	(210,232)
Utilidad (pérdida) cambiaria – Neta	<u>21,920</u>	<u>(99,533)</u>
	(258,030)	(241,306)
Participación en los resultados de compañías asociadas	<u>116,614</u>	<u>104,209</u>
Utilidad de operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad	977,495	771,173
Impuestos a la utilidad	<u>120,332</u>	<u>(55,571)</u>
Utilidad de operaciones continuas	857,162	826,744
Pérdida de las operaciones discontinuadas	<u>(5,881)</u>	<u>(64,019)</u>
Utilidad neta combinada	<u>\$ 851,282</u>	<u>\$ 762,725</u>
Utilidad básica por acción ordinaria	<u>\$ 0.37</u>	<u>\$ -</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación ('000)	<u>2,302,750</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados y combinados.

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidado y combinado de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Participación controladora	Participación no controladora	Total capital contable
Saldos combinados al 1 de enero de 2009	\$ 2,266,453	\$ 755,923	\$ 11,282,135	\$ 14,304,511	\$ 1,136,271	\$ 15,440,782
Utilidad neta (reformulado)	-	-	682,233	682,233	80,492	762,725
Saldos combinados al 31 de diciembre de 2009	2,266,453	755,923	11,964,368	14,986,744	1,216,763	16,203,507
Efectos de la escisión de la sociedad	-	-	242,057	242,057	(42,667)	199,390
Utilidad neta (reformulado)	-	-	817,299	817,299	33,983	851,282
Saldos consolidados al 31 de diciembre de 2010 (reformulado)	\$ 2,266,453	\$ 755,923	\$ 13,023,724	\$ 16,046,100	\$ 1,208,079	\$ 17,254,179

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados y combinados.

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y subsidiarias

Estados combinados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(En miles de pesos)

	2010 (Reformulado)	2009 (Reformulado)
Actividades de operación:		
Utilidad de operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad	\$ 977,495	\$ 771,173
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	297,013	252,428
Participación en los resultados de asociadas	116,614	104,209
Pérdida en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	243,682	325,235
Pérdida de las operaciones discontinuadas	5,881	64,019
Intereses a favor	(79,942)	(68,459)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	359,442	210,332
	<u>1,920,185</u>	<u>1,658,937</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(1,018,208)	(1,624,667)
Pagos anticipados	10,553	(5,072)
Instrumentos financieros derivados	38,621	36,549
Otros activos - neto	(1,411)	711,725
Operación discontinuada	931,920	(9,343)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores	379,912	(278,344)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	1,341,071	1,647,062
Beneficios a los empleados	(15,128)	28,786
Otros pasivos	4,318	41,822
Impuestos a la utilidad	(323,238)	192,783
	<u>1,348,410</u>	<u>741,301</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	3,268,595	2,400,238
Actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(3,795,404)	(8,019,916)
Inversiones en acciones de asociadas	(94,834)	(359,549)
Efecto de escisión	207,997	1,840,784
Intereses cobrados	94,159	68,459
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(319,487)	(4,069,984)
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(427,196)	(506,864)
Obtención de préstamos bancarios	1,088,358	5,712,867
Pagos de préstamos bancarios	(62,411)	(881,249)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	598,751	4,324,754
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	279,264	254,770
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	958,512	703,742
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 1,237,776	\$ 958,512

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados y combinados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009
(En miles de pesos)

1. Actividad y evento importante

- a. **Actividad** – El estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2010, muestra las cifras correspondientes a la entidad económica integrada por Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y sus subsidiarias (la “Compañía” o “Inmuebles Carso”) como si se tratara de una sola compañía. Los estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se presentan solamente para efectos comparativos. Las compañías integrantes de Inmuebles Carso se dedican a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios (incluyendo sin limitación, tiendas departamentales), hoteles (y su operación), universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales y clubes campestres y/o de golf.

Las principales compañías que integran Inmuebles Carso se detallan a continuación:

Compañía	2010	2009	Actividad
Inmuebles Borgru, S. A. de C. V. ("Inmuebles Borgru")	99.97	99.97	Operación de tiendas departamentales, arrendamiento de inmuebles, desarrollo de proyectos inmobiliarios y administradora del condominio Plaza Carso.
Grupo Calinda, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles y administración y operación de hoteles.
Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S. A. de C. V. ("CDX")	99.60	99.60	Administración y arrendamiento de inmuebles.
Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles y fomento de actividades deportivas, primordialmente campos de golf.

b. Evento importante

Inicio de operaciones de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. - Con fecha 31 de diciembre de 2010, Grupo Carso, S. A. B. de C. V. ("Grupo Carso") escindió sus activos inmobiliarios y mineros teniendo como resultado la creación de: 1) una sociedad anónima bursátil de capital variable que es propietaria directa o indirectamente a través de sus subsidiarias, de diversos inmuebles con destino inmobiliario anteriormente propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias, denominada Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y 2) una sociedad anónima bursátil de capital variable que es propietaria directa o indirectamente a través de sus subsidiarias, de los activos mineros concesionados anteriormente propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias denominada Minera Frisco, S. A. B. de C. V.

2. Bases de presentación

- a. **Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.
- b. **Reformulación de estados financieros** - Durante 2011 las administraciones tanto de Grupo Carso, S. A. B. de C. V. como de Inmuebles Carso, S. A. B. de C.V. concluyeron el análisis del plan de negocios resultado del proceso de escisión llevado a cabo el 31 de diciembre de 2010. Como resultado de esto, se determinaron los montos definitivos de los activos netos traspasados a Inmuebles Carso, S. A. B. de C.V. con motivo de dicha escisión, lo que originó que las cifras originalmente presentadas en los estados financieros de fecha 8 de abril de 2011 se modificaran. Los efectos antes mencionados se reconocieron con base en el método retrospectivo establecido en la NIF B-1, por lo que la Compañía decidió reformular los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y por los años que terminaron esas fechas.

Los efectos de los ajustes resultantes del proceso de escisión se muestran a continuación:

Balance General consolidado al 31 de diciembre de 2010	Cifras reportadas originalmente	Ajustes debe (haber)	Cifras reformuladas
Cuentas por cobrar (1)	\$ 4,097,108	\$ (222,931)	\$ 3,874,177
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto (2)	\$ 23,791,793	\$ (493,993)	\$ 23,297,800
Total del activo	\$ 30,770,561	\$ (716,924)	\$ 30,053,637
Cuentas por pagar a proveedores	\$ (196,920)	\$ (47,125)	\$ (244,045)
Impuestos por pagar y gastos acumulados	\$ (2,361,059)	\$ (1,178)	\$ (2,362,237)
Impuesto sobre la renta diferido (3)	\$ (949,758)	\$ 92,020	\$ (857,738)
Total del pasivo	\$ (12,843,175)	\$ 43,717	\$ (12,799,458)
Utilidades retenidas (4)	\$ (13,696,782)	\$ 673,058	\$ (13,023,724)
Capital contable de la participación no controladora	\$ (1,208,228)	\$ 149	\$ (1,208,079)
Total del capital contable	\$ (17,927,386)	\$ 673,207	\$ (17,254,179)
Estado combinado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2010	Cifras reportadas originalmente	Ajustes debe (haber)	Cifras reformuladas
Ingresos netos (1)	\$ (3,028,710)	\$ 270,682	\$ (2,758,028)
Costo de ventas (2)	\$ 1,118,314	\$ 173,528	\$ 1,291,842
Utilidad bruta	\$ (1,910,396)	\$ 444,210	\$ (1,466,186)
Utilidad cambiaria - Neta	\$ (55,467)	\$ 33,547	\$ (21,920)
Utilidad de operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad	\$ (1,455,252)	\$ 477,757	\$ (977,495)
Impuestos a la utilidad (3)	\$ 248,556	\$ (128,224)	\$ 120,332
Utilidad del ejercicio	\$ (1,200,815)	\$ 349,533	\$ (851,282)

Balance General combinado al 31 de diciembre de 2009	Cifras reportadas originalmente	Ajustes debe (haber)	Cifras reformuladas
Inmuebles, maquinaria y equipo – Neto (2)	\$ 20,366,765	\$ (323,674)	\$ 20,043,091
Total del activo	\$ 26,826,627	\$ (323,674)	\$ 26,502,953
Utilidades acumuladas (4)	\$ (12,287,970)	\$ 323,602	\$ (11,964,368)
Capital contable de la participación no controladora	\$ (1,216,835)	\$ 72	\$ (1,216,763)
Total del capital contable	\$ (16,527,181)	\$ 323,674	\$ (16,203,507)
Estado combinado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2009	Cifras reportadas originalmente	Ajustes debe (haber)	Cifras reformuladas
Costo de ventas (2)	\$ 699,471	\$ 323,674	\$ 1,023,145
Utilidad bruta	\$ (1,162,720)	\$ 323,674	\$ (839,046)
Utilidad de operaciones continuas	\$ (1,162,720)	\$ 323,674	\$ 826,744
Utilidad del ejercicio	\$ (1,086,399)	\$ 323,674	\$ (762,725)

La reestructuración de los estados financieros se debe principalmente al reconocimiento de ajustes que se muestran en las tablas anteriores dentro de los cuales, los más significativos fueron los relativos a la forma en que estarían distribuidos los cajones de estacionamiento del desarrollo denominado "Plaza Carso" resultado del análisis del plan final de negocios.

- c. **Comparabilidad de estados financieros** - Como resultado del evento mencionado en la Nota 1, con la finalidad de presentar información financiera comparativa del negocio inmobiliario escindido de Grupo Carso, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2009 y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009, han sido combinados para presentar las cuentas de las compañías que forman parte de los activos escindidos en 2010, como si la escisión hubiera surtido efectos desde el 1º de enero de 2009, ya que con anterioridad a esa fecha tales compañías ya poseían accionistas, administración y operación común con la empresa escindida. Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados.
- d. **Consolidación y combinación de estados financieros** - El estado de situación financiera y de variaciones en el capital contable al 31 de diciembre de 2010 se refieren a cifras consolidadas las cuales muestran las cifras correspondientes a la entidad económica integrada por la Compañía y sus subsidiarias, como si se tratara de una sola compañía, por lo tanto, en su elaboración han sido eliminados los saldos intercompañías y las operaciones importantes realizadas entre ellas. El estado de situación financiera y de variaciones en el capital contable al 31 de diciembre de 2009 y los estados de resultados y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009, se refieren a cifras combinadas las cuales muestran las cifras correspondientes a la suma de las entidades que componen al sector inmobiliario de Grupo Carso, por lo que los saldos y las transacciones entre las partes relacionadas combinadas se eliminaron.
- e. **Utilidad integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por la utilidad (pérdida) neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no se obtuvieron otras partidas de utilidad (pérdida) integral.

- f. **Clasificación de costos y gastos** – Se presentan atendiendo a su función debido a que es la práctica de la industria a la que pertenece la Compañía.
- g. **Utilidad de operación** – Se obtiene de disminuir a las ventas netas el costo de ventas y los gastos de operación. Aun cuando la Norma de Información Financiera Mexicana ("NIF") B-3, Estado de resultados, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultados consolidados que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Compañía.

3. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros consolidados y combinados adjuntos cumplen con las NIF. Su preparación requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Compañía, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:

a. **Cambios contables**

A partir del 1 de enero de 2010, la Compañía adoptó las siguientes nuevas NIF e Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (INIF):

NIF C-1- Efectivo y equivalentes de efectivo.– Requiere la presentación del efectivo y equivalentes de efectivo restringido en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, a diferencia del Boletín C-1, que requería la presentación en forma separada; sustituye el término de inversiones temporales a la vista por el de inversiones disponibles a la vista y considera como una característica de este tipo de inversiones el vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de adquisición.

Mejoras a las NIF 2010. Las principales mejoras que generan cambios contables, son:

NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.– Se amplían las revelaciones cuando la Compañía aplica una nueva norma particular.

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo.– Se requiere mostrar en un renglón por separado, denominado efectos por cambios en el valor del efectivo, los efectos en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo por cambios en su valor resultantes de fluctuaciones en el tipo de cambio y en su valor razonable, además de los efectos por conversión a la moneda de informe de los saldos y flujos de efectivo de operaciones extranjeras y de los efectos de inflación asociados con los saldos y flujos de efectivo de cualquiera de las entidades que conforman la entidad y que se encuentre en un entorno económico inflacionario.

NIF B-7, Adquisiciones de negocios.– Se precisa que el reconocimiento de activos intangibles o provisiones cuando el negocio adquirido tiene un contrato en condiciones favorables o desfavorables en relación con el mercado, sólo procede cuando el negocio adquirido es el arrendatario y el contrato es de arrendamiento operativo. Este cambio contable se reconoce en forma retrospectiva sin ir más allá del 1 de enero de 2010.

NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes.– Se modifica la forma mediante la cual se determinan los efectos derivados de incrementos en el porcentaje de participación en una asociada. Asimismo, se establece que los efectos determinados por incrementos o disminuciones en el porcentaje de participación en la asociada se deben reconocer en el rubro de participación en los resultados de asociadas y no en el rubro de partidas no ordinarias.

NIF C-13, Partes relacionadas. - Se requiere que en caso de que la controladora directa o la controladora principal de la entidad informante no emitan estados financieros disponibles para uso público, la entidad informante debe revelar el nombre de la controladora, directa o indirecta más próxima, que emita estados financieros disponibles para uso público.

- b. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** - La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es 14.48% y 15.01%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009 fueron 4.40% y 3.57%, respectivamente.
- c. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el resultado integral de financiamiento (RIF) del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias de excedentes de efectivo.
- d. **Instrumentos financieros derivados** - La Compañía obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés, contrato de instrumentos financieros derivados swaps de tasa de interés que convierte su perfil de pago de intereses, de tasa variable a fija. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia y se han establecido límites para cada institución. La política de la Compañía es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

La Compañía reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable. Independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

Cuando los derivados son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de cobertura, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y como se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los derivados designados como cobertura reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados; (3) cuando la cobertura es de una inversión en una subsidiaria extranjera, la porción efectiva se reconoce en la utilidad integral como parte del ajuste acumulado por conversión; la porción no efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce en los resultados del periodo, si es un instrumento financiero derivado y, si no lo es, se reconoce en la utilidad integral hasta que se enajene o transfiera la inversión.

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

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad (en su caso, pérdida) integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad (en su caso, pérdida) integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad (o en su caso, pérdida) integral en el capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los resultados.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables se han designado como negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en el resultado (en su caso, pérdida) integral de financiamiento.

La Compañía tiene celebrados algunos contratos con efectos por reconocer y que por su naturaleza generan un derivado implícito, éstos se valúan a su valor razonable y el efecto se registra en el estado de resultados al cierre del periodo en que se valúan.

- e. **Inmuebles, maquinaria y equipo** – Se registran al costo de adquisición. Los saldos que provienen de adquisiciones de procedencia nacional realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”) hasta esa fecha. En el caso de activos fijos de origen extranjero su costo de adquisición se actualizó, hasta esa misma fecha, con la inflación del país de origen y se consideró la fluctuación del peso mexicano con relación a la moneda de dicho país de origen. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente como sigue:

	%
Edificios y construcciones	1.43 a 3.33
Maquinaria y equipo	5
Equipo de transporte	25.
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 10
Equipo de cómputo	16.67

Las reparaciones mayores que incrementan la vida útil se amortizan durante el período de la vida útil remanente del activo que se trate. Los gastos de mantenimiento y conservación recurrentes se registran en los resultados del período.

- f. **Deterioro de activos de larga duración en uso** – La Compañía revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el período, si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los productos, competencia y otros factores económicos y legales.
- g. **Otros activos** – Los otros activos reconocidos por la Compañía se refieren a depósitos en garantía y cesión de derechos.

- h. **Provisiones** – Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.
- i. **Beneficios directos a los empleados** – Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional e incentivos. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, algunas compañías subsidiarias tienen constituidos fondos de inversión y otras no por lo que lo van registrando a través de una reserva por beneficios a los empleados al retiro.
- j. **Beneficios a los empleados por terminación, al retiro y otras** – El pasivo por primas de antigüedad, pensiones e indemnizaciones por terminación de la relación laboral se registran conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- k. **Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")** – La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de otros ingresos y gastos en el estado de resultados. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.
- l. **Impuestos a la utilidad** – El impuesto sobre la renta ("ISR") y el Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU") se registran en los resultados del año en que se causan. Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Compañía causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.
- m. **Transacciones en moneda extranjera** – Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del año.
- n. **Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos se reconocen como sigue:
1. **Ingresos por servicios** - son reconocidos conforme se va prestando el servicio.
 2. **Ingresos por desarrollos inmobiliarios** - se reconoce a la fecha en que se firma el contrato de compra-venta respectivo, en el cual se transfieren los derechos y obligaciones del inmueble al comprador y se ha recibido cuando menos el 20% del precio pactado. Si existe incertidumbre sobre los cobros futuros, el ingreso se registra conforme se efectúan los mismos. En los casos en donde existan indicios de dificultad de su recuperación, se constituyen reservas adicionales para cuentas de cobro dudoso, afectando los resultados del ejercicio en que se determinan.

4. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

	2010	2009
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 570,447	\$ 240,172
Inversiones en valores	<u>667,329</u>	<u>718,340</u>
	<u>\$ 1,237,776</u>	<u>\$ 958,512</u>

5. Cuentas por cobrar

	2010 (reformulados)	2009
Clientes	\$ 1,766,397	\$ 1,096,020
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado	295,018	266,786
Deudores diversos	1,399,434	1,337,892
Documentos por cobrar	411,400	582,100
Otros	1,928	3,631
	<u>\$ 3,874,177</u>	<u>\$ 3,286,429</u>

6. Inmuebles, maquinaria y equipo

	2010 (reformulados)	2009 (reformulados)
Edificios y construcciones	\$ 14,741,548	\$ 13,584,878
Maquinaria y equipo	367,611	179,321
Equipo de transporte	3,290	29,876
Mobiliario y equipo de oficina	80,274	318,052
Equipo de cómputo	20,597	103,471
	<u>15,213,320</u>	<u>14,215,598</u>
Depreciación acumulada	<u>(5,477,490)</u>	<u>(4,982,228)</u>
	9,735,830	9,233,370
Terrenos	9,605,238	8,599,032
Construcciones en proceso	3,956,732	2,210,689
	<u>\$ 23,297,800</u>	<u>\$ 20,043,091</u>

7. Otros activos

	2010	2009
Depósitos en garantía	\$ 191	\$ 191
Concesión de derechos	1,256	-
Otros	7,200	7,079
	<u>\$ 8,647</u>	<u>\$ 7,270</u>

8. Instrumentos financieros derivados

El objetivo de la Compañía de celebrar contratos con instrumentos financieros derivados, es cubrir parcialmente los riesgos financieros por exposiciones en el tipo de cambio, tasas de interés y la expectativa de un buen rendimiento financiero originado por el comportamiento de los subyacentes pactados. La decisión de tomar una cobertura económica o financiera obedece a las condiciones del mercado y su expectativa esperada a una fecha determinada, así como el contexto económico nacional e internacional de los indicadores económicos que influyen en las operaciones de la Compañía.

Las operaciones realizadas de compras de divisas a futuro "forwards", e intercambio de tasas de interés "swaps", se resumen a continuación:

Instrumento	Intencionalidad	Nocional		Vencimiento	Valuación al 31 de diciembre de 2010			
		Monto (Miles)	Unidad		Activo (pasivo)	RIF ejercicio	RIF ejercicios anteriores	(Utilidad) pérdida en liquidación RIF
Swaps dólar Libor a pesos, TIE	Negociación Compra	45,000	Dólar americano	Septiembre 2011	\$ 63,300	\$ 38,346	\$ -	\$ -
Total al 31 de diciembre 2010					\$ 63,300	\$ 38,346	\$ -	\$ -
Total al 31 de diciembre 2009					\$ 101,921	\$ 36,991	\$ (138,470)	\$ 23,224

9. Deuda a largo plazo

	2010	2009
I. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S.A., con vencimiento el 11 de septiembre de 2013, devengando intereses a tasa variable	\$ 1,661,000	\$ 1,661,000
II. Préstamo directo en pesos con The Bank of New York Mellon, S.A., con vencimiento en noviembre de 2019, devengando intereses a tasa variable	627,340	665,751
III. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S.A., con vencimientos anuales y último vencimiento en octubre de 2017, devengando intereses a tasa variable	442,006	466,006
	2,730,346	2,792,757
Menos - Porción circulante	(64,684)	(24,000)
Deuda a largo plazo	\$ 2,665,662	\$ 2,768,757

La deuda a largo plazo devenga intereses a tasas variables. Las tasas de interés para préstamos en moneda nacional durante 2010 y 2009, se ubicaron en un promedio ponderado de 6.85% y 8.00%, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2010, son:

Año que terminará el 31 de diciembre de	
2012	\$ 64,684
2013	1,725,684
2014	64,684
2015 y posteriores	810,610
	\$ 2,665,662

10. Beneficios a empleados

- a. La Compañía tiene planes para pagos por jubilación y por muerte o invalidez total a su personal no sindicalizado y para pagos por prima de antigüedad para todo su personal, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base en el último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley, de acuerdo con lo estipulado en los contratos de trabajo. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

- b. Los valores presentes de estas obligaciones son:

	2010	2009
Obligación por beneficios definidos no fondeados	\$ 21,135	\$ 64,297
Partidas pendientes de amortizar:		
Servicios pasados y modificaciones al plan	(2,517)	(37,532)
Pasivo de transición	(17)	(26)
Ganancias y (pérdidas) actuariales no reconocidas	<u>3,210</u>	<u>9,075</u>
Pasivo neto proyectado	<u>\$ 21,811</u>	<u>\$ 35,814</u>

- c. Tasas reales utilizadas en los cálculos actuariales:

	2010	2009
	%	%
Descuento de las obligaciones por beneficios proyectados a su valor presente	7.50	8.68
Incremento salarial personal no sindicalizado	6.90	5.66

- d. El costo neto del período, que incluye el plan de pensiones fondeado en 2007 y los planes de las demás subsidiarias no fondeados, se integra como sigue:

	2010	2009
Costo laboral del servicio actual	\$ 1,385	\$ 9,068
Costo financiero	1,503	1,445
Costo laboral de servicios pasados	1,470	12,382
Ganancias actuariales netas	22	(1,770)
Efecto de reducción anticipada de obligaciones distinta a reestructuración o discontinuación	<u>-</u>	<u>(8,571)</u>
Costo neto del período	<u>\$ 4,380</u>	<u>\$ 12,554</u>

11. Capital contable

- a. Como se menciona en la nota 2a., el 31 de diciembre de 2010 Grupo Carso, S. A. B. de C. V. llevó a cabo la escisión de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V., derivado de ello transfirió el siguiente capital contable a Inmuebles Carso:

Concepto	Importe (reformulado)
Capital social	\$ 2,266,453
Prima en suscripción de acciones	755,923
Utilidades retenidas	<u>13,023,724</u>
Capital contable	<u>\$ 16,046,100</u>

- b. Después de la escisión, el capital social a valor nominal de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. al 31 de diciembre de 2010 asciende a \$279,793, que corresponde íntegramente al capital mínimo fijo y está representado por 2,302,750,000 acciones ordinarias de la serie A-1, nominativas, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas.
- c. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- d. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

12. Saldos y operaciones en moneda extranjera

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre, es:

	2010	2009
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	3,895	19,258
Pasivos monetarios	(48,267)	(59,380)
Posición corta, neta	(44,372)	(40,122)
Equivalente en pesos	\$ 548,319	\$ 523,941

- b. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009	8 de abril de 2011
Dólar estadounidense	\$ 12.3571	\$ 13.0587	\$ 11.7931

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

- a. Las operaciones con partes relacionadas durante el año fueron como sigue:

	2010	2009
Ingresos por:		
Servicios	\$ 407,548	\$ 145,063
Anticipos de oficinas	54,526	-
Otros ingresos - Neto	7,215	130,401
Gastos por:		
Servicios operativos	\$ 1,420,859	\$ 733,044
Servicios administrativos	9,937	-
Otros gastos - Neto	6,599	149,702
Seguros y fianzas	8,199	15,604
Gastos por intereses - Neto	14,295	98,048

b. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas son:

	2010	2009
Por cobrar:		
Grupo Carso, S.A.B. de C.V.	\$ 411,400	\$ -
Sanborns Hermanos, S.A.	9,119	-
Operadora de Tiendas Internacionales, S.A. de C.V.	8,446	-
Sinergia Soluciones Integrales para la Construcción, S.A. de C.V.	1,193	-
Promotora Musical, S.A. de C.V.	757	342
Administradora Integral de Alimentos, S.A. de C.V.	708	688
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	241	-
Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.	204	-
Administración Integral Especializada, S.A. de C.V.	57	-
Arquitectura y Coordinación, S.A. de C.V.	-	343
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	-	76
	<u>\$ 432,125</u>	<u>\$ 1,449</u>
Por pagar:		
Inmobiliaria Las Trufas, S. A. de C. V.	\$ 1,105,025	\$ 1,143,480
Grupo Condomex, S.A. de C.V.	247,739	14,608
Phillips Morris Cigatam Productos y Servicios, S. de R.L. de C.V.	177,260	52,235
Seguros Inbursa, S.A.	158,502	158,520
Pensiones Inbursa, S.A.	-	153,000
Inmuebles Madag, S.A. de C.V.	135,125	142,797
Alquiladora de Casas, S.A. de C.V.	124,892	100,340
Carso Infraestructura y Construcción, S.A.B. de C.V.	93,808	-
Banco Inbursa, S.A.	78,000	-
Promotora de Desarrollo de América Latina, S.A. de C.V.	76,618	80,968
Fianzas Guardiania Inbursa, S.A.	73,920	62,920
Sercorh, S.A. de C.V.	841	-
Productos Nacobre, S.A. de C.V.	353	-
Conductores Mexicanos Eléctricos y de Telecomunicaciones, S.A. de C.V.	244	-
Sinergia Soluciones Integrales para la Construcción, S. A. de C.V.	-	5,119
Grupo Carso, S.A.B. de C.V.	-	5,000
Otras	-	479
	<u>\$ 2,272,327</u>	<u>\$ 1,919,466</u>

14. Otros ingresos (gastos), neto

a. Se integran como sigue:

	2010	2009
PTU	\$ (1,725)	\$ (21,899)
Pérdida en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	(73,363)	(1,561)
Otros ingresos, neto	<u>154,873</u>	<u>133,166</u>
	<u>\$ 79,785</u>	<u>\$ 109,706</u>

- b. La PTU se integra como sigue:

	2010	2009
Causada	\$ (2,725)	\$ (12,733)
Diferida	<u>1,000</u>	<u>(9,166)</u>
	<u>\$ (1,725)</u>	<u>\$ (21,899)</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por PTU diferida son:

	2010	2009
PTU diferida activa (pasiva):		
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ (13,021)	\$ (13,833)
Pagos anticipados	(10)	(37)
Reservas	<u>721</u>	<u>435</u>
Total pasivo	<u>\$ (12,310)</u>	<u>\$ (13,435)</u>

15. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa es 30% y 28% para los años de 2010 y 2009, respectivamente, y será 30% para los años 2011 y 2012, 29% para 2013 y 28% para el año 2014.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5% y para 2009 fue 17.0%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, de acuerdo con lo que se menciona en la INIF 8, Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Compañía y sus subsidiarias identificaron que esencialmente pagarán ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

- a. El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

	2010 (reformulado)	2009
Causado	\$ 375,619	\$ 192,488
Diferido	<u>(255,287)</u>	<u>(248,059)</u>
	<u>\$ 120,332</u>	<u>\$ (55,571)</u>

- b. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la tasa efectiva de ISR difiere de la tasa legal del ISR debido principalmente a la participación de los resultados en compañías asociadas, a los efectos de inflación fiscal y a los gastos no deducibles.

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido, son:

	2010 (reformulado)	2009
ISR diferido (activo) pasivo:		
Inmuebles, maquinaria y equipo – Neto	\$ 905,151	\$ 1,115,081
Pagos anticipados	1,117	274
Provisiones	(47,513)	(42,621)
Otros	(1,017)	(1,148)
ISR diferido de diferencias temporales	<u>857,738</u>	<u>1,071,586</u>
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	(299,452)	(287,174)
Reserva de valuación de pérdidas fiscales	<u>299,452</u>	<u>287,174</u>
Total de ISR diferido pasivo	<u>\$ 857,738</u>	<u>\$ 1,071,586</u>

- d. Debido a que su subsidiaria Grupo Calinda, S. A. de C. V., a través de su subsidiaria Hipocampo, S.A. de C.V. identificó que esencialmente pagará IETU, registró IETU diferido. Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por IETU diferido, son:

	2010	2009
IETU diferido activo:		
Crédito fiscal de inventarios	\$ 112	\$ 32
Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones adquiridas entre enero de 1998 y agosto de 2007	1,198	1,396
Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones no nuevas adquiridas de septiembre a diciembre de 2007	-	20
Cuentas por pagar	<u>673</u>	<u>490</u>
IETU diferido activo	<u>1,983</u>	<u>1,938</u>
IETU diferido (pasivo):		
Cuentas por cobrar	(536)	(577)
Inventarios	(1,149)	(160)
Inmuebles, maquinaria y equipo	<u>(37,056)</u>	<u>(38,014)</u>
IETU diferido pasivo	<u>(38,741)</u>	<u>(38,751)</u>
Total pasivo	<u>\$ (36,758)</u>	<u>\$ (36,813)</u>

- e. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por el que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2010, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2011	\$ 5,447
2012	433
2013	12,466
2014	2,146
2015	307,949
2016 y posteriores	<u>741,032</u>
	<u>\$ 1,069,473</u>

16. Operación discontinuada

- a. Durante 2010, Dorian's Tijuana, S.A. de C.V., subsidiaria de la Compañía, vendió la totalidad de sus inventarios y algunas cuentas por cobrar y activos fijos a Comercializadora Dax, S.A. de C.V., por lo tanto, en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2009 separó dichos activos y se presentan como activos disponibles para la venta dentro del renglón de discontinuación.

A continuación se muestran los rubros del estado de situación financiera que dispuso la subsidiaria Dorian's Tijuana, S.A. de C.V., y que se consideraron como operación discontinuada al 31 de diciembre de 2009:

	2009
Activo circulante:	
Cuentas por cobrar	\$ 353,141
Inventarios - Neto	<u>310,089</u>
Total de activo circulante	663,230
Inmuebles, maquinaria y equipo-neto	<u>264,894</u>
Total activos a largo plazo	<u>264,894</u>
Total activo	<u>\$ 928,124</u>

Asimismo, los estados de resultados del ejercicio generados por los activos dispuestos hasta la fecha de venta, se presentan por separado en el estado de resultados consolidado como operaciones discontinuadas.

A continuación se muestran cifras relevantes del estado de resultados generados por los activos dispuestos de la subsidiaria Dorian's Tijuana, S.A. de C.V. discontinuada, por el periodo en que se consolidaron:

	2010	2009
Ventas netas	\$ 1,220,088	\$ 1,879,512
Costo de ventas	655,835	1,097,245
Gastos de operación	582,992	811,612
Otros gastos, neto	(6,832)	(15,592)
Resultado integral de financiamiento	(20,104)	(45,477)
Participación en los resultados de compañías asociadas	<u>3,796</u>	<u>7,493</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(41,879)	(82,921)
Impuestos a la utilidad	<u>(35,998)</u>	<u>(18,902)</u>
Pérdida neta de operaciones discontinuas	(5,881)	(64,019)
Pérdida neta de operaciones discontinuadas	(5,988)	(64,202)
Participación no controladora	<u>107</u>	<u>183</u>
Pérdida neta por operaciones discontinuadas	<u>\$ (5,881)</u>	<u>\$ (64,019)</u>

17. Contingencias

A la fecha de los presentes estados financieros, la Compañía no tiene contingencias derivadas de pleitos, litigios, reclamaciones o pasivos contingentes que indiquen un resultado que afecte materialmente la posición financiera o estabilidad económica de ésta.

18. Compromisos

- i. Durante los próximos años, la Compañía continuará con sus planes de expansión y para ello estima concluir para el cierre de 2011 la primera etapa del desarrollo "Plaza Carso". La segunda etapa de "Plaza Carso" se estima estará concluida en el año 2012.
- ii. Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, la Compañía se encuentra en construcción de centros comerciales en las ciudades de San Luis Potosí, Villahermosa y Veracruz, los cuales abrirán sus puertas durante la segunda mitad de 2011.

19. Nuevos pronunciamientos contables

Con el objetivo de converger la normatividad mexicana con la normatividad internacional, durante 2010 el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera promulgó las siguientes NIF, Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (INIF) y mejoras a las NIF, que entran en vigor, como sigue:

- a) Para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2011:

B-5, Información financiera por segmentos
B-9, Información financiera a fechas intermedias
C-4, Inventarios
C-5, Pagos anticipados
C-6, Propiedades, planta y equipo (ciertos párrafos entran en vigor a partir de 2012)
C-18, Obligaciones asociadas con el retiro de propiedades, planta y equipo
Mejoras a las Normas de Información Financiera 2011

- b) Para ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2012:

Las disposiciones de la NIF C-6, Propiedades, planta y equipo que generan cambios provenientes de la segregación en sus partes componentes de partidas de propiedades, planta y equipo que tengan una vida útil distinta entran en vigor a partir de 1 de enero de 2012.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

20. Normas de Información Financiera Internacionales

En enero de 2009, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó las modificaciones a la Circular Única de Emisoras para incorporar la obligatoriedad de presentar estados financieros preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir de 2012, permitiendo su adopción anticipada. La Compañía definió que adoptará las NIIF a partir de 2012 y a la fecha de emisión de este informe está en proceso de evaluar el impacto que dicha adopción tendrá en los principales rubros de sus estados financieros.

21. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados reformulados fueron autorizados para su emisión el 16 de febrero de 2012 por el C. P. Armando Ibáñez Vázquez, Director de Finanzas y Administración y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

d) TÍTULOS QUE AMPARAN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES

A TASA DE RENDIMIENTO

Número de Oficio de Autorización para su publicación CNBV: _____ de fecha ____ de ____ de 20 ____ . Número de Inscripción de la Emisión: _____

CLAVE DE PIZARRA INCARSO _____

CERTIFICADO BURSÁTIL EMITIDO POR

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN

BUENO POR: \$ _____ (_____ PESOS 00/100 M.N.)

EL PRESENTE TÍTULO AL PORTADOR AMPARA _____ (_____) CERTIFICADOS BURSÁTILES
CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO

VIGENCIA DEL PROGRAMA 5 AÑOS

CONTADOS A PARTIR DEL ____ DE ____ DE 20 ____

Domicilio: Ciudad de México, Distrito Federal

El presente título al portador se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("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").

El presente título de Certificados Bursátiles se expide por INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. (la "Emisora") al portador y ampara \$ _____ (_____ DE PESOS 00/100 M.N.), representados por _____ (_____) Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno, emitidos el ____ de ____ de 2011. La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de México, cuyo objeto social es:

a) "Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.

b) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.

c) Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.

d) Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.

e) Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.

f) Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.

g) Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.

h) Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.

i) Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.

j) Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.

k) Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.

l) Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.

m) Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.

n) Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.

o) Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.

p) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores."

FECHA, LUGAR, PLAZO Y NUMERO DE LA EMISIÓN:

La presente Emisión de los Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día ____ de ____ de 20 ____ (la "Fecha de Emisión").

La vigencia (plazo) de los Certificados Bursátiles es de ____ (_____) días, que empezará a correr y a contarse a partir del día ____ de ____ de 20 ____, y concluirá en consecuencia, el día ____ de ____ de 20 ____ (la "Fecha de Vencimiento").

La presente Emisión de Certificados Bursátiles es la ____ que se lleva a cabo al amparo del Programa

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada ____ (_____) días, en las fechas señaladas en el calendario que abajo se indica, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil en el siguiente día hábil, sin que lo anterior constituya incumplimiento por parte de la Emisora, tomando en consideración que se hará sobre el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del periodo correspondiente. El último día de pago de intereses, debe coincidir con la fecha de vencimiento de la presente emisión.:

Período	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días de cupón
	de ____ de 200 ____	de ____ de 200 ____	
	de ____ de 200 ____	de ____ de 200 ____	
	de ____ de 200 ____	de ____ de 200 ____	
	de ____ de 200 ____	de ____ de 200 ____	

Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el primer período de __ (_____) días con base en una Tasa de Interés Bruto Anual de ____%.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES: El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles será a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al Indeval.

En caso de que en algún período de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

INTERESES: A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un Interés Bruto Anual sobre su valor nominal, que el Representante Común fijará dos días hábiles anteriores al inicio de cada período de _____ días (Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual), computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante ese período y que será calculado conforme a lo siguiente:

(EL CASO APLICABLE SE DEFINIRÁ PARA CADA EMISIÓN)

Caso 1

Adicionar (o sustraer) _____ (____) puntos porcentuales, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE"*) a plazo de _____ (____) días (o la que la sustituya a ésta), capitalizada o en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período, que sea o sean dadas a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco o, a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios, en la fecha de determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, o en su defecto, dentro de los 15 (QUINCE) días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la tasa de TIIE a plazo de _____ (____) días dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta, aquella que dé a conocer el Banco de México como la tasa sustituta de la TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado. Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del período de que se trate, de la tasa TIIE al plazo antes mencionado, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o Tasa Sustituta equivalente al número de días efectivamente transcurridos de cada período
TR = TIIE a plazo de hasta _____ (____) días o la tasa que la sustituya a ésta.
PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar
NDE = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período correspondiente.

*Tasa Interés de Referencia.- El público inversionista podrá consultar el comportamiento de esta Tasa en la página de internet de Banco de México, la cual es www.banxico.gob.mx

Caso 2

Adicionar (o sustraer) _____ (____) puntos porcentuales, a la tasa de rendimiento anual (promedio ponderada o la que la sustituya), en colocación primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES*) a plazo _____ (____) días, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período de intereses, que sea dada a conocer por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Banco de México el mismo día de la subasta, 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 el Banco de México, o a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su defecto, la tasa comunicada el día hábil anterior más próximo a dicha fecha. En caso que los CETES desaparezcan, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público determine como tasa sustituta de los CETES (la "Tasa Sustituta").

Para determinar la tasa de rendimiento de los CETES capitalizada o la Tasa Sustituta o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del Período de Intereses de que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TC = Tasa de Rendimiento capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos de cada período
TR = Tasa de Rendimiento de los CETES o la Tasa Sustituta.
PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar
NDE = Número de días efectivamente transcurridos del período de intereses correspondiente.

*Tasa Interés de Referencia.- El público inversionista podrá consultar el comportamiento de esta Tasa en la página de internet de Banco de México, la cual es www.banxico.gob.mx

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los períodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada período la tasa de interés bruto anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada _____ (____) días, en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses establecido en la Sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil.

Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada período, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés Bruto del período
VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en Circulación
TB = Tasa de interés Bruto Anual
N = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período correspondiente

El Representante Común dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al Indeval, por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") a través del SEDI (o los medios que ésta determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el monto de los intereses, así como la tasa de interés bruta anual aplicable al siguiente período.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar 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 del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

En los términos y para efectos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el Título que ampara el monto total de la emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio Indeval expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del propio Título de Crédito, el día señalado para su vencimiento.

INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento en el pago de las cantidades referidas conforme al calendario de pagos, se causará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.0%(DOS PUNTOS PORCENTUALES) a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F. cada en la misma moneda que la suma principal.

AMORTIZACIÓN: En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega del título correspondiente.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRA LA EMISORA CON LA COLOCACION: \$ _____ (_____ DE PESOS __/100 M.N.)

Gastos Relacionados con la Emisión:

(*)El porcentaje de gasto por este concepto es igual al .0010 anualizado por cada emisión , el cual será liquidado al momento del cruce de los Certificados.

(**) Los demás Gastos relacionados de la emisión Es decir: Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, Cuota de Listado en BMV.

Serán liquidados con Recursos propios del Emisor en su momento

CONCEPTO	MONTO
Comisión por Intermediación y Colocación (*)	\$
Monto por inscripción en el RNV. (**)	\$
Cuota de listado en BMV (**).	\$
Total de Gastos Relacionados con la Emisión (**)	\$

(*) Incluye IVA

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo bajo este Programa serán aplicados por la Emisora conforme a sus necesidades. Dicho destino podrá ser entre otros, la sustitución de deuda, inversión en activos, capital de trabajo, así como otros fines corporativos en general.

RÉGIMEN FISCAL:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a:(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver Anexo h del Prospecto), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

REPRESENTANTE COMUN: a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO.

a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, será el Representante Común (el "Representante Común") de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") quien, mediante su firma en el Título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XIII, del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV");

b) Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme al Título;
- (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el Título que documenta la presente emisión;
- (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses ordinarios y moratorios u otras cantidades;
- (4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;
- (6) calcular los intereses moratorios pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
- (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, y a la BMV el motivo a pagar por concepto de pago de principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles, tanto a la CNBV y a la BMV, e informar a Indeval por escrito o por los medios que estas indiquen, con por lo menos 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación, el monto a pagar por concepto del pago de principal e intereses así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente.
- (8) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
- (9) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (10) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

c) 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 o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, 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.

e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

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

ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple 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 en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Tenedores en ella presentes, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de los Tenedores, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite, en los siguientes casos:

1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora deje de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título representativo de la Emisión.

3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada, salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurren a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el 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 con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) 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.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. 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 individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que 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.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores 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.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA: La Emisora tiene obligaciones de dar, como son las siguientes:
Obligaciones de Dar:

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con 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 día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones ") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.

2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten las Normas Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.

3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

Obligaciones de Hacer.

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones.

2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.

(a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias Importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.

(b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS" por sus siglas en Inglés.

(c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias Importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias Importantes.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y los Tenedores, expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiese corresponder.

México, D.F., a ____ de _____ de 20__.

LA EMISORA

INMUEBLES CARSO, S.A.B. de C.V.

C.P. Armando Ibáñez Vázquez
Apoderado

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
Apoderado

Representante Común

Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán o
Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

DENOMINADO EN UDI

Número de Oficio de Autorización: _____ de fecha ____ de ____ de 20 ____.

Número de Inscripción de la Emisión: _____

CLAVE DE PIZARRA INCARSO _____

**CERTIFICADO BURSÁTIL EMITIDO POR
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA
\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN**

BUENO POR: _____ UDI
EL PRESENTE TÍTULO AL PORTADOR AMPARA _____ (_____) CERTIFICADOS BURSÁTI
CON VALOR NOMINAL DE 100.00 CIENT UDI, CADA UNO.
VALOR DE LA UDI A LA FECHA DE EMISIÓN \$ _____ PESOS
VIGENCIA DEL PROGRAMA 5 AÑOS
CONTADOS A PARTIR DEL ____ DE _____ DE 20 ____

Domicilio social: Ciudad de México, Distrito Federal.

El presente título al portador se emite para su depósito en administración en S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval"), 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 Ineval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores.

El presente título de Certificados Bursátiles se expide por INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. (la "Emisora") al portador y ampara _____ (_____) UDIs, representados por _____ (_____) Certificados Bursátiles con un valor nominal de 100.00 (cien) UDIs cada uno, emitidos el ____ de ____ de 20 _____. La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de México, cuyo principal objeto social es:

a) *Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.*

b) *Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.*

c) *Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.*

d) *Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.*

e) *Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.*

f) *Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.*

g) *Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.*

h) *Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.*

i) *Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.*

j) *Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.*

k) *Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.*

l) *Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.*

m) *Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.*

n) *Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.*

o) *Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.*

p) *En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.*

FECHA, LUGAR, PLAZO Y NUMERO DE LA EMISIÓN:

La presente Emisión de los Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día ____ de _____ de 20____ (la "Fecha de Emisión"). La vigencia (plazo) de los Certificados Bursátiles es de ____ (_____) días, que empezará a correr y a contarse a partir del día ____ de _____ de 20____, y concluirá en consecuencia, el día ____ de _____ de 20____ (la "Fecha de Vencimiento"). La presente Emisión de Certificados Bursátiles es la ____ que se lleva a cabo al amparo del Programa.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada ____ (_____) días, en las fechas señaladas en el calendario que abajo se indica, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil en el siguiente día hábil, sin que lo anterior constituya incumplimiento por parte de la Emisora, tomando en consideración que se hará sobre el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del periodo correspondiente. El último día de pago de intereses, debe coincidir con la fecha de vencimiento de la presente emisión.

Período	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días de cupón
	de de 200	de de 200	
	de de 200	de de 200	
	de de 200	de de 200	
	de de 200	de de 200	

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES: El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles será a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al Indeval.

En caso de que en algún período de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

INTERESES:

A partir de la fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán, un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su valor nominal ajustado, a una tasa de interés real bruto anual de ____% (_____ por ciento) (la "Tasa de Interés Real Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de Emisión, respecto de cada período de intereses y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Período de Intereses aplicable respecto de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$Ij = Uj * VNAj-1 * [(TI/36000) * PLj]$$

En donde:

Ij = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses j.
Uj = Valor en moneda nacional de las Unidades de Inversión en la Fecha de Pago de Intereses j.
TI = Tasa de Interés Real Bruto Anual (expresada en porcentaje).
PLj = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago del periodo de intereses correspondiente.
VNAj-1 = Valor Nominal Ajustado total de los Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de pago de interés correspondiente, expresado en Unidades de Inversión, el cual para el primer período será igual al Valor Nominal.
j = Fecha determinada de pago de intereses.

El Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VNAj = VNAj-1 - APj$$

En donde:

VNAj = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de Intereses j.
VNAj-1 = Valor Nominal Ajustado anterior j-1 de los Certificados Bursátiles.
APj = Amortización del Principal en la Fecha de Pago de Intereses j.
j = Fecha determinada de pago de intereses.

A fin de determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse por concepto de intereses en una determinada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor, con la asistencia del Representante Común, utilizará la siguiente fórmula:

$$IPj = Ij * U$$

En donde:

IPj = Intereses que deberán cubrirse en la Fecha de Pago de Intereses j de que se trate, expresados en Pesos.
Ij = Intereses a pagar en la fecha de pago de intereses j de que se trate, expresados en UDIS.
U = Valor de las UDIS para la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.
j = Fecha determinada de pago de intereses.

Los intereses serán pagaderos a su equivalente en Pesos. Para determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse en cada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor aplicará el valor de UDIS vigente para la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

El Representante Común, 2 (dos) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al Indeval, el importe de los intereses a pagar. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que la Bolsa Mexicana de Valores determine) a más tardar 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la fecha de pago de intereses, el importe de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Real Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses. De igual forma, en caso de amortizaciones parciales de principal, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha correspondiente, el Representante Común deberá informar a la CNBV, al Indeval y a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que la BMV determine), el valor nominal ajustado por cada título.

Los Certificados Bursátiles dejarán de generar 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 del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de dicho día.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el presente título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida la propia Indeval.

INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento en el pago de las cantidades referidas conforme al calendario de pagos, se causará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.0 % (DOS PUNTOS PORCENTUALES) a la Tasa de Interés Real Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F. cada en la misma moneda que la suma principal.

AMORTIZACIÓN: En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega del título correspondiente.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN: \$ _____ (_____ -DE PESOS ____/100 M.N.)

Gastos Relacionados con la Emisión:

(*)El porcentaje de gasto por este concepto es igual al .0010 anualizado por cada emisión , el cual será liquidado al momento del cruce de los Certificados.
(**) Los demás Gastos relacionados de la emisión Es decir; Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, Cuota de Listado en BMV. Serán liquidados con Recursos propios del Emisor en su momento

CONCEPTO	MONTO
Comisión por Intermediación y Colocación (*)	\$
Monto por Inscripción en el RNV. (**)	\$
Cuota de listado en BMV (**).	\$
Total de Gastos Relacionados con la Emisión (**)	\$

(*) Incluye IVA

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo bajo este Programa serán aplicados por la Emisora conforme a sus necesidades. Dicho destino podrá ser entre otros, la sustitución de deuda, inversión en activos, capital de trabajo, así como otros fines corporativos en general.

RÉGIMEN FISCAL: La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a:

(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales:

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% (CERO PUNTO SESENTA POR CIENTO) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y

(ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales:

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver Anexo h del Prospecto), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

REPRESENTANTE COMÚN:

a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, será el Representante Común (el "Representante Común") de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") quien, mediante su firma en el Título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XIII, del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV");

b) Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme al Título;
- (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el Título que documenta la presente emisión;
- (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses ordinarios y moratorios u otras cantidades;
- (4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;
- (6) calcular los intereses moratorios pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
- (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, y a la BMV el motivo a pagar por concepto de pago de principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al período de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles, tanto a la CNBV y a la BMV, e informar a Indeval por escrito o por los medios que estas indiquen, con por lo menos 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación, el monto a pagar por concepto del pago de principal e intereses así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al período de intereses correspondiente.
- (8) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;

(9) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y

(10) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

c) 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 o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, 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.

e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

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

ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple 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 en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Tenedores en ella presentes, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de los Tenedores, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite, en los siguientes casos:

1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora deje de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título representativo de la Emisión.

3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada, salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurran a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las 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 con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) 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.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. 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 individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que 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.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores 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.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA: La Emisora tiene obligaciones de dar, como son las siguientes:
Obligaciones de Dar:

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con 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 día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.
2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten las Normas Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.
3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

Obligaciones de Hacer.

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones.
2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.
 - (a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias Importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.
 - (b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS" por sus siglas en Inglés.
 - (c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias Importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias Importantes.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y los Tenedores, expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiese corresponder.

México, D.F., a ____ de _____ de 20__.

LA EMISORA

INMUEBLES CARSO, S.A.B. de C.V.

C.P. Armando Ibáñez Vázquez
Apoderado

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
Apoderado

Representante Común

Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán o
Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

A TASA DE DESCUENTO

CERTIFICADO BURSÁTIL

INCARSO (CLAVE DE PIZARRA)

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN

VIGENCIA DEL PROGRAMA 5 AÑOS

CONTADOS A PARTIR DE ____ DE ____ DE 20__

El presente título de Certificados Bursátiles se expide por Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (la Emisora) al portador y ampara \$ ____ (____ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), representados por ____ (____) Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno, emitidos el ____ de ____ de 20__.

El presente título al portador se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("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.

DOMICILIO DELA EMISORA: Ciudad de México, Distrito Federal.

La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de México, cuyo principal objeto social es:

a) *Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.*

b) *Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.*

c) *Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.*

d) *Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.*

e) *Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.*

f) *Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.*

g) *Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.*

h) *Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.*

i) *Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.*

j) *Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.*

k) *Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.*

l) *Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.*

m) *Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.*

n) *Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.*

o) *Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.*

p) *En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.*

Este título se emite al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Valores (RNV), con el número ____ y es apto para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV). Asimismo fue aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio No. ____ de fecha ____ de 2011.

El presente título se emite a un descuento del ____% sobre su valor nominal antes indicado.
La Tasa de Rendimiento es de ____%

NÚMERO DE EMISIÓN CORRESPONDIENTE: El número de emisión será la ____ al amparo del Programa.

FECHA DE VENCIMIENTO: El vencimiento de la emisión de Certificados Bursátiles será el día ____ de ____ de 2012.

PLAZO PARA PAGO DE PRINCIPAL: El plazo para el pago de principal será ____ días.

LUGAR Y FORMA DE PAGO: El principal respecto de la emisión de los Certificados Bursátiles se pagará en la Fecha de Vencimiento a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, vía casa de bolsa (según contrato de intermediación bursátil) en forma electrónica al Indeval.

INTERESES MORATORIOS: En el supuesto de que a las 11:00 horas del día de su vencimiento, el presente Certificado Bursátil no sea liquidado, causará intereses moratorios sobre el principal a partir de esa fecha y hasta su total liquidación, a razón de ____ (____) veces el costo porcentual promedio vigente, los cuales serán liquidados en su caso en las oficinas

de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F de esta Ciudad, en la misma moneda que la suma principal.

AMORTIZACIÓN: En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión contra la entrega del título correspondiente.

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los recursos netos producto de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizadas al amparo del Programa podrán ser utilizados por la Emisora para satisfacer sus necesidades operativas, incluyendo el financiamiento de sus operaciones activas, el refinanciamiento de su deuda, sustitución de pasivos, así como otros propósitos corporativos en general. En el caso de que los recursos derivados de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles deban ser utilizados para una finalidad específica, dicha finalidad será descrita en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento respectivo, según sea el caso.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRA LA EMISORA CON LA COLOCACION: \$ _____ (_____ MILLONES DE PESOS ____/100 M.N.)

Gastos Relacionados con la Emisión:
(*)El porcentaje de gasto por este concepto es igual al .0010 anualizado por cada emisión , el cual será liquidado al momento del cruce de los Certificados.
() Los demás Gastos relacionados de la emisión Es decir; Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, Cuota de Listado en BMV. Serán liquidados con Recursos propios del Emisor en su momento.**

CONCEPTO	MONTO
Comisión por Intermediación y Colocación (*)	\$
Monto por Inscripción en el RNV. (**)	\$
Cuota de listado en BMV (**).	\$
Total de Gastos Relacionados con la Emisión (**)	\$

(*) Incluye IVA

RÉGIMEN FISCAL:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a:(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver Anexo h del Prospecto), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

REPRESENTANTE COMÚN:

a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, será el Representante Común (el "Representante Común") de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") quien, mediante su firma en el Título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XIII, del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV");

b) Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme al Título;
 - (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el Título que documenta la presente emisión;
 - (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses ordinarios y moratorios u otras cantidades;
 - (4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
 - (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;
 - (6) calcular los intereses moratorios pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
 - (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, y a la BMV el motivo a pagar por concepto de pago de principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles, tanto a la CNBV y a la BMV, e informar a Indeval por escrito o por los medios que estas indiquen, con por lo menos 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación, el monto a pagar por concepto del pago de principal e intereses así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente.
 - (8) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
 - (9) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
 - (10) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- c) 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 o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.
- d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, 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.

e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

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

ASAMBLEAS DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple 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 en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Tenedores en ella presentes, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de los Tenedores, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite, en los siguientes casos:

1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora deje de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título representativo de la Emisión.

3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada, salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurran a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las 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 con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) 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 consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. 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 individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que 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.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores 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.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA: La Emisora tiene obligaciones de dar, como son las siguientes:

Obligaciones de Dar:

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con 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 día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.

2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten las Normas Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.

3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

Obligaciones de Hacer.

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias

Importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones.
2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.
- (a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias Importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.
- (b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS" por sus siglas en Inglés.
- (c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias Importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias Importantes.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y los Tenedores, expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiese corresponder.

México, D.F., a ____ de _____ de 20__.

LA EMISORA

Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

C.P. Armando Ibáñez Vázquez
Apoderado

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
Apoderado

Representante Común

Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán o
Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

A TASA FIJA

Número de Oficio de Autorización para su publicación CNBV: _____ de fecha ____ de ____ de 20 ____ . Número de Inscripción de la Emisión: _____

CLAVE DE PIZARRA INCARSO _____

**CERTIFICADO BURSÁTIL EMITIDO POR
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA
\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100M.N.), O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN
BUENO POR: \$ _____ (_____ PESOS 00/100 M.N.)
EL PRESENTE TÍTULO AL PORTADOR AMPARA _____ (_____) CERTIFICADOS BURSÁTILES
CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIENT PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO
VIGENCIA DEL PROGRAMA 5 AÑOS
CONTADOS A PARTIR DE ____ DE ____ DE 20 ____**

Domicilio social: Ciudad de México, Distrito Federal.

El presente título al portador se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("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.

El presente título de Certificados Bursátiles, se expide por INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. (la "Emisora") al portador y ampara \$ _____ (_____ DE PESOS 00/100 M.N.), representados por _____ (_____) Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (CIENT PESOS 00/100 M.N.) cada uno, emitidos el ____ de ____ de 2012. La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de México, cuyo objeto social es:

a) *Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.*

b) *Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.*

c) *Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.*

d) *Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.*

e) *Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.*

f) *Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.*

g) *Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.*

h) *Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.*

i) *Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.*

j) *Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.*

k) *Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.*

l) *Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.*

m) *Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.*

n) *Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.*

o) *Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.*

p) *En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.*

FECHA, LUGAR, PLAZO Y NUMERO DE LA EMISIÓN:

La presente Emisión de los Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día ____ de ____ de 20 ____ (la "Fecha de Emisión"). La vigencia (plazo) de los Certificados Bursátiles es de ____ (_____) días, que empezará a correr y a contarse a partir del día ____ de ____ de 20 ____, y concluirá en consecuencia, el día ____ de ____ de 20 ____ (la "Fecha de Vencimiento"). La presente Emisión de Certificados Bursátiles es la ____ que se lleva a cabo al amparo del Programa..

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada ____ (_____) días, en las fechas señaladas en el calendario que abajo se indica, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil en el siguiente día hábil, sin que lo anterior constituya incumplimiento por parte de la Emisora, tomando en consideración que se hará sobre el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del periodo correspondiente. El último día de pago de intereses, debe coincidir con la fecha de vencimiento de la presente emisión..

Período	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días de cupón
	de ____ de 200 ____	de ____ de 200 ____	
	de ____ de 200 ____	de ____ de 200 ____	
	de ____ de 200 ____	de ____ de 200 ____	
	de ____ de 200 ____	de ____ de 200 ____	

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES: El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles será a través del Indeval ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al Indeval.

En caso de que en algún período de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

INTERESES: A partir de su fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán cada periodo de ____ (_____) días, un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, a una tasa de interés bruto anual de ____% (_____) ("Tasa de Interés Bruto Anual") la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de Emisión y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días efectivamente transcurridos en cada periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. El Representante Común dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y a Indeval, por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV) a través del SEDI (o los medios que ésta determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el monto de los intereses.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar 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 del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día. Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo de intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Interés Bruto del período
- VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en Circulación
- TB = Tasa de interés Bruto Anual
- NDE = Número de días efectivamente transcurridos del periodo de intereses correspondiente

Los intereses que generen los Certificados Bursátiles se liquidarán de conformidad con lo que se establece en el apartado "Periodicidad en el Pago de Intereses".

En los términos y para efectos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el Título que ampara el monto total de la emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio Indeval expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del propio Título de Crédito, el día señalado para su vencimiento.

INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento en el pago de las cantidades referidas conforme al calendario de pagos, se causará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.0%(DOS PUNTOS PORCENTUALES) a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F. cada en la misma moneda que la suma principal

AMORTIZACIÓN: En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega del título correspondiente.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRA LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN: \$ _____ (_____ DE PESOS ____/100 M.N.)

Gastos Relacionados con la Emisión:

(*)El porcentaje de gasto por este concepto es igual al .0010 anualizado por cada emisión. el cual será liquidado al momento del cruce de los Certificados.

(**) Los demás Gastos relacionados de la emisión Es decir; Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, Cuota de Listado en BMV. Serán liquidados con Recursos propios del Emisor en su momento

CONCEPTO	MONTO
Comisión por Intermediación y Colocación (*)	\$
Monto por Inscripción en el RNV. (**)	\$
Cuota de listado en BMV (**).	\$
Total de Gastos Relacionados con la Emisión (**)	\$

(*) Incluye IVA

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo bajo este Programa serán aplicados por la Emisora conforme a sus necesidades. Dicho destino podrá ser entre otros, la sustitución de deuda, inversión en activos, capital de trabajo, así como otros fines corporativos en general.

RÉGIMEN FISCAL:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a:(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver Anexo h del Prospecto), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

REPRESENTANTE COMUN:

a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, será el Representante Común (el "Representante Común") de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") quien, mediante su firma en el Título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XIII, del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV");

b) Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme al Título;
 - (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el Título que documenta la presente emisión;
 - (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses ordinarios y moratorios u otras cantidades;
 - (4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
 - (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;
 - (6) calcular los intereses moratorios pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
 - (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, y a la BMV el motivo a pagar por concepto de pago de principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles, tanto a la CNBV y a la BMV, e informar a Indeval por escrito o por los medios que estas indiquen, con por lo menos 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación, el monto a pagar por concepto del pago de principal e intereses así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente.
 - (8) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
 - (9) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
 - (10) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- c) 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 o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.
- d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, 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.
- e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).
- f) El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple 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 en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Tenedores en ella presentes, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de los Tenedores, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite, en los siguientes casos:

1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título representativo de la Emisión.

3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada, salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurran a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las 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 con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) 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 consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. 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 individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que 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.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores 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.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA: La Emisora tiene obligaciones de dar, como son las siguientes:

Obligaciones de Dar:

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con 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 día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.

2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten las Normas Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.

3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

Obligaciones de Hacer.

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones.

2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.

(a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias Importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.

(b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS" por sus siglas en Inglés.

(c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias Importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias Importantes.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y los Tenedores, expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documentos relacionado con los Certificados Bursátiles renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiere corresponder.

México, D.F., a ____ de _____ de 20__.

LA EMISORA

INMUEBLES CARSO, S.A.B. de C.V.

C.P. Armando Ibáñez Vázquez
Apoderado

Representante Común

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
Apoderado

Ing. Claudia Beatriz Zermeno Inclán o
Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

e) DOCUMENTO EXPLICATIVO QUE SEÑALA LAS DIFERENCIAS RELEVANTES ENTRE LAS IFRS Y LAS NIFS.

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS QUE EMITIRÁ LA COMPAÑÍA POR EL AÑO QUE TERMINARÁ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 SERÁN SUS PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES QUE CUMPLAN CON IFRS. LA FECHA DE TRANSICIÓN SERÁ EL 1 DE ENERO DE 2011 Y, POR LO TANTO, EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 SERÁ EL PERIODO COMPARATIVO COMPRENDIDO POR LA NORMA DE ADOPCIÓN IFRS 1, ADOPCIÓN INICIAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA. DE ACUERDO A IFRS 1, LA COMPAÑÍA APLICARÁ LAS EXCEPCIONES OBLIGATORIAS RELEVANTES Y CIERTAS EXENCIONES OPCIONALES A LA APLICACIÓN RETROSPECTIVA DE IFRS.

A CONTINUACIÓN SE PRESENTA UNA DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES DIFERENCIAS RELEVANTES QUE LA COMPAÑÍA ADPTO PARA IFRS Y NIFS.

DIFERENCIAS	IFRS	NIF
Inversiones en Asociadas	Se permite reconocer una ganancia en la adquisición de una inversión en una asociada cuando el valor razonable de la proporción de los activos y pasivos adquiridos de una asociada es superior a la contraprestación pagada. La Compañía reconoció el valor razonable de los activos fijos de las asociadas.	Se establece que cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es menor que el valor razonable de la proporción de los activos netos de la asociada, este último debe ajustarse al valor razonable de la contraprestación pagada.
Propiedades, Planta y Equipo.	Establece que después del reconocimiento inicial de estos activos al costo de adquisición, la entidad puede elegir valuarlos al modelo del costo, o al modelo de revaluación. La Compañía elige valuar sus propiedades, plantas y Equipo, consolidados al modelo de revaluación. Adicionalmente la norma internacional requiere de revelaciones no requeridas por la norma nacional.	El componente de activo debe valuarse al costo menos su depreciación acumulada y en su caso, el monto acumulado de pérdidas por deterioro.
Propiedades de Inversión	Las propiedades de inversión se define específicamente en la IAS 40, Propiedades de inversión, como un activo destinado a la obtención de ingresos por rentas o por plusvalía (o ambos), y puede incluir propiedades que el arrendatario haya otorgado en arrendamiento financiero u operativo. La Compañía eligió valuar sus propiedades planta y equipo a	La Circular 55, Aplicación supletoria de la Nic 40, contempla la aplicación supletoria de la IAS 40, Esta Circular solo permite la utilización del modelo del costo histórico y no el de valor razonable.

	Propiedades de inversión.	
Propiedades de Inversión	Los arrendatarios que tengan activos clasificados como propiedades de inversión, otorgados en arrendamiento operativo, solo podrán utilizar el modelo de valor razonable. La Compañía determino el valor razonable a todas sus propiedades de inversión.	La Circular 55, Aplicación supletoria de la Nic 40, contempla la aplicación supletoria de la IAS 40, Esta Circular solo permite la utilización del modelo del costo histórico y no el de valor razonable.
Propiedades de Inversión	En las propiedades de inversión una vez que se adopta el modelo de revaluación, la Compañía de revaluar la inversión de propiedad en cada fecha de balance general, reconociendo en el estado de resultados cualquier cambio en su valor razonable. La Compañía esta revaluando sus propiedades y reconociendo a resultados la revaluación de las propiedades de inversión a cada fecha del balance.	La Circular 55, Aplicación supletoria de la Nic 40, contempla la aplicación supletoria de la IAS 40, Esta Circular solo permite la utilización del modelo del costo histórico y no el de valor razonable.
Impuestos Diferidos	Contiene una excepción para reconocer un pasivo o un activo por impuesto diferido por las diferencias temporales acumulables o deducibles que surgen de reconocer por primera vez un activo o un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que su reconocimiento inicial no afecta la ganancia o pérdida fiscal/contable. La Compañía determina el impuesto diferidos por todas las diferencias temporales de todos sus activos y pasivos.	No incluye ninguna excepción similar a la norma internacional.
Beneficios a los Empleados	La entidad puede elegir por reconocer el pasivo de transición de forma inmediata o, reconocerlo en mediante su amortización en línea recta en un plazo de cinco años o menos. La Compañía conforme a la decisión de la adopción anticipada de la IAS 19 “Beneficios a empleados” revisada en	La amortización del pasivo de transición se debe efectuar en el plazo menor entre la vida laboral remanente promedio o cinco años.

	2011, la Compañía reconocerá las ganancias y pérdidas actuariales en la utilidad integral.	
Hiperinflación / Inflación	Los efectos de la inflación en la información financiera se reconocerán en los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional es la moneda de una economía <u>hiperinflacionaria</u>, que se identifica por diversas características del entorno económico de un país, entre ellas, se considera que para calificar una economía como hiperinflacionaria es cuando la inflación acumulada durante los últimos tres años se aproximó o sobrepasó el 100%. De conformidad con IAS 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias", La Compañía cancelo los efectos de inflación desde 1999 y hasta 2007; excepto por los activos fijos ya que se utilizará la excepción conforme a IFRS 1 .	Se debe reconocer los efectos de la inflación en la información financiera, a partir que el entorno económico de la entidad es calificado como <u>inflacionario</u> , o sea, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es igual o superior al 26%. Cabe señalar que son dos términos distintos, por lo cual los porcentajes de reconocimiento son distintos y de la misma manera, su impacto en la información financiera no será igual. Adicionalmente, existen reglas de revelación que deben ser contempladas en la norma nacional.
Presentación de algunas partidas del Estado de Resultados	Establece normas para la presentación de participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa, para las partidas no ordinarias y para las pérdidas por deterioro distintas a la norma nacional. La compañía adopto la presentación de participación de los trabajadores en las utilidades de las subsidiarias.	La norma internacional no especifica los renglones de presentación para dichas partidas, sólo las indica que son gastos y deberán clasificarse por función o naturaleza.

A CONTINUACIÓN UNA DESCRIPCIÓN DE LA CONCILIACION DEL PATRIMONIO A LA FECHA DE TRANSICION A LAS NIFF

BALANCE INICIAL 1 DE ENERO DE 2011	2010 NIF	EFFECTO IFRS DEBE (HABER)	CIFRAS AJUSTADAS 1 ENERO 2011
BALANCE GENERAL:			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 1,237,776	0	\$ 1,237,776
CLIENTES	1,766,397	0	1,766,397
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2,512,631	0	2,512,631
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	930,355	640,394	1,570,749
DOCTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	3,800	0	3,800
INVERSION EN ASOCIADAS	1,005,521	1,004,767	2,010,288
OTRAS INVERSIONES	115,940	0	115,940

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	22,445,296	(20,160,014)	2,285,282
PROPIEDADES DE INVERSION	0	31,721,237	31,721,237
OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	8,647	0	8,647
TOTAL ACTIVO	\$ 30,026,363	13,206,384	\$ 43,232,747
CREDITOS BANCARIOS	4,271,684	0	4,271,684
PROVEEDORES	216,771	0	216,771
IMPUESTOS POR PAGAR	333,924	0	333,924
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	4,300,640	0	4,300,640
CREDITOS BANCARIOS LARGO PLAZO	2,665,662	0	2,665,662
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDOS	906,806	(4,094,939)	5,001,745
INGRESOS DIFERIDOS	54,886	(17,558)	72,444
BENEFICIO A EMPLEADOS	21,811	1,943	19,868
TOTAL PASIVO	\$ 12,772,184	(4,110,554)	\$ 16,882,738
CAPITAL SOCIAL	\$ 2,266,453	1,058,142	1,208,311
PRIMA EN EMISION DE ACCIONES	755,923	319,666	436,257
UTILIDADES RETENIDAS	12,206,425	(9,901,209)	22,107,634
RESULTADO DEL EJERCICIO	817,299	0	817,299
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	1,208,079	(572,429)	1,780,508
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 17,254,179	(9,095,830)	26,350,009

- A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:
1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$31,721,237. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$20,160,014 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
 2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$1,104,767.
- B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.
- C. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$1,943.
- D. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$4,094,939.
- E. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

BALANCE 2011	31 DIC 2011 NIF	EFFECTO IFRS DEBE (HABER)	CIFRAS AJUSTADAS 31 DIC 2011 IFRS
BALANCE GENERAL:			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 881,412	0	\$ 881,412
CLIENTES	657,136	0	657,136
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2,049,843	0	2,049,843
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	678,507	148,364	826,871
DOCTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	4,299	0	4,299
INVERSION EN ASOCIADAS	986,777	1,075,487	2,062,264
OTRAS INVERSIONES	103,307	0	103,307
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	23,355,453	(21,083,963)	2,271,490
PROPIEDADES DE INVERSION	0	33,805,322	33,805,322

OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	15,884	0	15,884
TOTAL ACTIVO	\$ 28,732,618	13,945,210	\$ 42,677,828
CREDITOS BANCARIOS	4,746,426	0	4,746,426
PROVEEDORES	391,854	0	391,854
IMPUESTOS POR PAGAR	380,450	0	380,450
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	1,588,377	0	1,588,377
CREDITOS BANCARIOS LARGO PLAZO	2,493,366	0	2,493,366
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	763,377	(4,429,407)	5,192,784
INGRESOS DIFERIDOS	195,649	0	195,649
BENEFICIO A EMPLEADOS	26,389	(5,210)	31,599
TOTAL PASIVO	\$ 10,585,888	(4,434,617)	\$15,020,505
CAPITAL SOCIAL	\$ 2,262,806	1,058,142	1,204,664
PRIMA EN EMISION DE ACCIONES	755,923	319,666	436,257
UTILIDADES RETENIDAS	12,671,566	(9,587,429)	22,258,995
RESULTADO DEL EJERCICIO	1,168,071	749,148	1,917,219
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	(3,425)	0	(3,425)
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	1,291,789	(551,824)	1,843,613
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 18,146,730	(9,510,593)	\$27,657,323

	AL 31 DIC 2011 NIF	EFFECTO IFRS DEBE (HABER)	CIFRAS AJUSTADAS DIC 2011 IFRS
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:			
INGRESOS NETOS	\$ 4,723,930	\$ 685,707	\$ 5,409,637
COSTO DE VENTAS	2,954,283	(327,203)	2,627,080
GASTOS GENERALES	180,723	0	180,723
RESULTADO DE OPERACIÓN	1,588,924	0	2,601,834
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	135,008	0	135,008
INGRESOS (GTOS) FINANCIEROS, NETO	(381,242)	0	(381,242)
PART. RESULT. DE ASOCIADAS	137,592	70,720	208,312
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	205,567	334,468	540,035
UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA	1,274,715	749,162	2,023,877
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	106,658	0	106,658
PARTICIPACION CONTROLADORA	1,168,057	749,162	1,917,219
OTROS RESULT. INTEG. (NETO) IMPTOS.	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	106,658	0	106,658
PARTICIPACION CONTROLADORA	1,168,057	749,162	1,917,219

A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:

1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$33,805,322. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$21,083,963 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$1,075,487. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS FUE UN INGRESO DE \$70,720.
3. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO POR INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$685,707.
4. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DEBIDO A QUE YA NO HUBO DEPRECIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$327,203.

B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.

- C. DE CONFORMIDAD CON IAS 16 "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO" SE CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN DECREMENTO DE LA DEPRECIACIÓN POR \$7,153.
- D. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$5,210.
- E. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$4,429,407. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS SE ESTIMA EN UN GASTO DE \$334,468.
- F. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

BALANCE JUNIO 2011	JUNIO 2011 NIF	EFFECTO IFRS DEBE (HABER)	CIFRAS AJUSTADAS JUNIO 2011 IFRS
BALANCE GENERAL:			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 994,599	0	\$ 994,599
CLIENTES	707,135	0	707,135
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,890,070	0	1,890,070
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	1,310,907	148,364	1,459,271
DOCTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	3,641	0	3,641
INVERSION EN ASOCIADAS	1,011,083	985,000	1,996,083
OTRAS INVERSIONES	118,142	0	118,142
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	22,894,798	(20,845,980)	2,048,818
PROPIEDADES DE INVERSION	0	32,576,000	32,576,000
OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	3,353	0	3,353
TOTAL ACTIVO	\$ 28,933,728	12,863,384	\$ 42,797,112
CREDITOS BANCARIOS	4,463,000	0	4,463,000
PROVEEDORES	380,921	0	380,921
IMPUESTOS POR PAGAR	303,721	0	303,721
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	1,865,896	0	1,865,896
CREDITOS BANCARIOS LARGO PLAZO	2,567,002	0	2,567,002
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	895,434	(3,652,000)	4,547,434
INGRESOS DIFERIDOS	84,939	0	84,939
BENEFICIO A EMPLEADOS	35,793	2,120	33,673
TOTAL PASIVO	\$ 10,596,706	(3,649,880)	\$14,246,586
CAPITAL SOCIAL	\$ 2,264,270	1,058,142	1,206,128
PRIMA EN EMISION DE ACCIONES	755,923	319,666	436,257
UTILIDADES RETENIDAS	13,484,752	(9,890,632)	23,375,384
RESULTADO DEL EJERCICIO	560,177	(212,000)	772,177
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	1,271,900	(488,680)	1,760,580
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 18,337,022	(9,213,504)	\$ 27,550,526
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:			
	30 DE JUNIO DE 2011 NIF	EFFECTO IFRS DEBE (HABER)	30 DE JUNIO DE 2011 IFRS
INGRESOS NETOS	\$ 2,255,928	\$ 88,000	\$ 2,343,928
COSTO DE VENTAS	1,238,619	(168,000)	1,070,619
GASTOS GENERALES	205,818	0	205,818
RESULTADO DE OPERACIÓN	811,491	0	1,067,491
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	6,850	0	6,850
INGRESOS (GTOS) FINANCIEROS, NETO	(218,528)	0	(218,528)
PART. RESULT. DE ASOCIADAS	58,425	8,000	66,425
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	56,662	32,000	88,662

UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA	601,576	232,000	833,576
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	41,399	20,000	61,399
PARTICIPACION CONTROLADORA	560,177	212,000	772,177
OTROS RESULT. INTEG. (NETO) IMPTOS.	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	41,399	20,000	61,399
PARTICIPACION CONTROLADORA	560,177	212,000	772,177

- A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:
1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$32,576,000. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$20,845,980 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
 2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$985,000. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS FUE UN INGRESO DE \$8,000.
 3. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO POR INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$88,000.
 4. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DEBIDO A QUE YA NO HUBO DEPRECIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$168,000.
- B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.
- C. DE CONFORMIDAD CON IAS 16 "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO" SE CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN DECREMENTO DE LA DEPRECIACIÓN POR \$6,180.
- D. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$2,120.
- E. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$3,652,000. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS SE ESTIMA EN UN GASTO DE \$32,000.
- F. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

	1 ABR-30 JUN DE 2011 NIF	EFFECTO IFRS DEBE (HABER)	1 ABR-30 JUN DE 2011 IFRS
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:			
INGRESOS NETOS	\$ 1,394,428	\$ 67,120	\$ 1,327,308
COSTO DE VENTAS	839,176	(101,012)	738,164
GASTOS GENERALES	118,372	0	118,372
RESULTADO DE OPERACIÓN	436,880	33,892	470,772
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	11,572	0	11,572
INGRESOS (GTOS) FINANCIEROS, NETO	(163,484)	0	(163,484)
PART. RESULT. DE ASOCIADAS	24,661	10,139	14,522
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	(92,038)	67,953	159,991
UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA	401,667	91,706	493,373
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	21,009	4,312	25,321
PARTICIPACION CONTROLADORA	380,658	87,394	468,052
OTROS RESULT. INTEG. (NETO) IMPTOS.	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	21,009	4,312	25,321

PARTICIPACION CONTROLADORA	380,658	87,394	468,052
----------------------------	---------	--------	---------

1. DECREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS, EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS FUE DE \$10,139.
2. DECREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO POR INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$67,120.
3. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DEBIDO A QUE YA NO HUBO DEPRECIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$101,012.
4. DE CONFORMIDAD CON IAS 16 "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO" SE CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN DECREMENTO DE LA DEPRECIACIÓN POR \$1,100.
5. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS SE ESTIMA EN UN GASTO DE \$67,953.

A CONTINUACIÓN UNA DESCRIPCIÓN DE LA CONCILIACION DEL PATRIMONIO A LA FECHA DE TRANSICION A LAS NIFF POR EL PRIMER TRIMESTRE DE MARZO 2011.

BALANCE MARZO 2011	MARZO 2011 NIF	EFECTO IFRS DEBE (HABER)	CIFRAS AJUSTADAS MARZO 2011 IFRS
BALANCE GENERAL:			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 994,915	0	\$ 994,915
CLIENTES	2,589,891	0	2,589,891
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,191,209	0	1,191,209
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	277,239	1,521,574	1,798,813
DOCTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	3,861	0	3,861
INVERSION EN ASOCIADAS	1,039,250	1,022,906	2,062,156
OTRAS INVERSIONES	118,142	0	118,142
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	23,924,150	(21,629,083)	2,295,067
PROPIEDADES DE INVERSION	0	32,502,747	32,502,747
OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	1,810	0	1,810
TOTAL ACTIVO	\$ 30,140,467	13,418,144	\$ 43,558,611
CREDITOS BANCARIOS	4,417,684	0	4,417,684
PROVEEDORES	538,600	0	538,600
IMPUESTOS POR PAGAR	294,038	0	294,038
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	3,724,804	0	3,724,804
CREDITOS BANCARIOS LARGO PLAZO	2,642,886	0	2,642,886
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	986,996	(4,194,892)	5,181,888
INGRESOS DIFERIDOS	17,073	0	17,073
BENEFICIO A EMPLEADOS	31,489	1,943	29,546
TOTAL PASIVO	\$ 12,653,570	(3,649,880)	\$16,846,519
CAPITAL SOCIAL	\$ 2,266,453	1,058,142	1,208,311
PRIMA EN EMISION DE ACCIONES	755,923	319,666	436,257
UTILIDADES RETENIDAS	13,203,724	(10,014,706)	23,038,430
RESULTADO DEL EJERCICIO	179,519	0	179,519
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	1,261,278	(588,297)	1,849,575
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 17,486,897	(9,225,195)	\$26,712,092
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:			
	31 DE MARZO DE 2011 NIF	EFECTO IFRS DEBE (HABER)	31 DE MARZO DE 2011 IFRS
INGRESOS NETOS	\$ 861,500	\$ 155,120	\$ 1,016,620
COSTO DE VENTAS	399,443	(66,988)	332,455
GASTOS DE GENERALES	87,446	0	87,446
RESULTADO DE OPERACION	374,611	0	596,719
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	(4,722)	0	(4,722)
INGRESOS (GTOS) FINANCIEROS, NETO	(55,044)	0	(55,044)
PART. RESULT. DE ASOCIADAS	33,764	18,139	51,903
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	148,700	99,953	248,653

UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA	199,909	140,294	340,203
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	20,390	15,688	36,078
PARTICIPACION CONTROLADORA	179,519	124,606	304,125
OTROS RESULT.INTEGRALES (NETO)IMPTOS.	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	20,390	15,688	36,078
PARTICIPACION CONTROLADORA	179,519	124,606	304,125

- A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:
1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$32,502,747. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$21,629,083 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
 2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$1,022,906. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS FUE UN INGRESO DE \$18,139.
 3. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO POR INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$155,120.
 4. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DEBIDO A QUE YA NO HUBO DEPRECIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$66,988.
- B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.
- C. DE CONFORMIDAD CON IAS 16 "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO" SE CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN DECREMENTO DE LA DEPRECIACIÓN POR \$3,120.
- D. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$1,943.
- E. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$4,194,892. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS SE ESTIMA EN UN GASTO DE \$99,953.
- F. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

f) OPINIÓN LEGAL

ROBLES MIAJA
A B O G A D O S

RAFAEL ROBLES MIAJA
CLAUDIA AGUILAR BARROSO
CECILIA QUINTANILLA MADERO
ALEJANDRO CHICO PIZARRO
MARÍA LUISA PETRICIOLI CASTELLÓN

BOSQUE DE ALISOS 47 A-PB
COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS
MEXICO 05120, DISTRITO FEDERAL
TEL: 1105-1300 FAX: 2167-2148

WWW.ROBLESMIAJA.COM.MX

19 de julio de 2012

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte
Col. Guadalupe Inn, Del. Álvaro Obregón
01020, México, Distrito Federal

Re: Programa Dual de Certificados Bursátiles
de Corto y Largo Plazo

Hacemos referencia a la solicitud de **INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.** ("INMUEBLES CARSO") relativa a la autorización para el establecimiento de un programa dual de certificados bursátiles de corto plazo y largo plazo (los "CERTIFICADOS BURSÁTILES") que pretende llevar a cabo por un monto revolvente de hasta \$8,000'000,000.00 (ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (el "PROGRAMA").

Hemos revisado la documentación e información legal de INMUEBLES CARSO que se señala más adelante a efecto de rendir una opinión legal de conformidad con lo previsto por la fracción IV del artículo 85 y por la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, así como por el inciso h) de la fracción I del artículo 2 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "COMISIÓN") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas. 

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

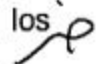
COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 2

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado:

a. **Constitutiva y estatutos sociales – INMUEBLES CARSO.** Copia certificada de la escritura pública número 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado señor Hector Manuel Cárdenas Villareal, notario público número 201 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 427522-1, en la que consta la constitución de INMUEBLES CARSO.

b. **Autorización corporativa – INMUEBLES CARSO.** Certificación de fecha 30 de noviembre de 2011, emitida por Raúl Humberto Zepeda Ruiz, Secretario del Consejo de Administración de INMUEBLES CARSO, en la que se hace constar que en la asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 29 de abril de 2011, se aprobó el establecimiento del PROGRAMA.

c. **Poderes – INMUEBLES CARSO.** Copia certificada de la escritura pública número 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del señor Hector Manuel Cárdenas Villareal, notario público número 201 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 427522-1, en la que se hace constar, entre otros: (1) el poder general para actos de administración, así como el poder para suscribir títulos de crédito para su ejercicio de forma individual, otorgados por INMUEBLES CARSO en favor del señor Alfonso Salem Slim; (2) el poder general para actos de administración para ser ejercido de forma individual, así como, el poder para suscribir títulos de crédito para ser ejercido en forma mancomunada por cuando menos dos apoderados que gocen de esta facultad, otorgados por INMUEBLES CARSO a favor de los señores Gerardo Kuri Kaufmann, Armando Ibañez Vázquez, y Raúl Humberto Zepeda Ruiz; (conjuntamente con Alfonso Salem Slim los "APODERADOS INMUEBLES CARSO").

d. **Constitutiva y estatutos sociales – MONEX.** (i) Copia certificada de la escritura pública número 5,940 de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del señor José Alfredo Domínguez Martínez, notario público número 140 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 686, en la que consta la constitución de Casa de Bolsa Interamericana, S.A., hoy MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO ("MONEX"); y (ii) Copia certificada de la escritura pública número 33,558 de fecha 22 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del señor Alberto T. Sánchez Colín, notario público, número 83 del Distrito Federal, en la que se hace constar la compulsión de los estatutos sociales del Representante Común. 

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 3

e. **Poderes – MONEX.** Copia certificada de la escritura pública número 34,063 de fecha 15 de julio de 2011, otorgada ante la fe del señor Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio en el Distrito Federal bajo el folio mercantil número 686, en la que se hace constar el poder general para actos de administración limitado a que acepten el cargo, y cuando Monex tenga el carácter de representante común de tenedores de valores, en términos de lo dispuesto en la fracción XIII del artículo ciento setenta y uno de la Ley Mercado de Valores, otorgado por Monex a favor de Patricia Flores Milchorena, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Claudia Beatriz Zermeño Inclán y Héctor Eduardo Vázquez Abén (los "**APODERADOS DE MONEX**").

f. **Títulos.** Los proyectos de los títulos al amparo del cual serán emitidos los CERTIFICADOS BURSÁTILES (los "**TÍTULOS**").

Asimismo, hemos presumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole:

i. La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que nos fueron proporcionados por INMUEBLES CARSO y por MONEX para efectos de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión legal;

ii. La fidelidad y suficiencia de todas las copias de documentos originales que nos fueron proporcionados;

iii. Que los CERTIFICADOS BURSÁTILES serán emitidos al amparo de títulos que estarán en sustancialmente los términos de los TÍTULOS;

iv. Que, a la fecha de la presente y a la fecha en que sean emitidos los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (i) los poderes otorgados en favor de los APODERADOS INMUEBLES CARSO y de los APODERADOS MONEX a que se refieren los incisos c. y e. anteriores, no han ni habrán sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, y (ii) INMUEBLES CARSO y MONEX no han ni habrán modificado sus estatutos sociales respecto de los estatutos sociales a que se refieren los incisos a. y d. anteriores; y

v. Que, a la fecha de la presente opinión, INMUEBLES CARSO no se encuentra en estado de insolvencia o de concurso y que la suscripción y emisión de los CERTIFICADOS BURSÁTILES no constituye ni constituirá una operación en fraude de los acreedores de INMUEBLES CARSO.

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 4

Considerando las presunciones anteriores, y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifestamos a esa H. COMISIÓN que a la fecha de la presente opinión y a nuestro leal saber y entender:

1. INMUEBLES CARSO se encuentra constituida y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública a que se refiere el inciso a. anterior;

2. MONEX se encuentra constituida y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y, conforme a sus estatutos sociales y a la legislación aplicable, tiene la capacidad para actuar como representante común de tenedores de valores, según consta en las escrituras públicas a que se refiere el inciso d. anterior;

3. A la fecha de la presente opinión, los APODERADOS INMUEBLES CARSO cuentan con facultades suficientes para suscribir los CERTIFICADOS BURSÁTILES en representación de INMUEBLES CARSO, en el entendido de que dichos poderes sean ejercidos conforme a sus limitaciones, según consta en las escrituras públicas a que se refiere el inciso c. anterior;

4. A la fecha de la presente opinión, los APODERADOS MONEX cuentan con facultades suficientes para firmar los CERTIFICADOS BURSÁTILES en representación de MONEX, según consta en la escritura pública a que se refiere el inciso e. anterior;

5. Los acuerdos corporativos referidos en el inciso b. anterior y que autorizan el establecimiento del PROGRAMA han sido válidamente adoptados por INMUEBLES CARSO; y

6. Si (i) la COMISIÓN inscribe en el Registro Nacional de Valores los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (ii) la COMISIÓN autoriza la difusión del aviso de oferta pública y/o de convocatoria a subasta, según corresponda, así como del aviso de colocación relativos a la emisión de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (iii) la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. autoriza el listado de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (iv) se llevan a cabo todos los actos jurídicos necesarios en observancia de la forma y términos legales, corporativos, administrativos y contractuales que resulten aplicables y que sean necesarios para establecer el PROGRAMA y emitir los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (v) si S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. recibe en depósito los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (vi) los poderes de los APODERADOS INMUEBLES CARSO y los APODERADOS MONEX no son revocados, limitados o modificados antes de la suscripción de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, y (vii) el título que ampare la emisión de los

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 5

CERTIFICADOS BURSÁTILES es suscrito por los APODERADOS INMUEBLES CARSO y los APODERADOS MONEX en sustancialmente los términos de los TÍTULOS, entonces los CERTIFICADOS BURSÁTILES habrán sido válidamente emitidos por INMUEBLES CARSO y serán exigibles en su contra.

Lo anterior se basa en la documentación e información referida en los incisos a. a f. anteriores que nos fue proporcionada por INMUEBLES CARSO y MONEX y no implica, en modo alguno, haber realizado diligencia de investigación, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que está involucradas INMUEBLES CARSO o MONEX. Nuestra asesoría a INMUEBLES CARSO se ha limitado a las cuestiones particulares indicadas en la presente y no ha consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos contenciosos o de litigio o en el examen de obligaciones contractuales asumidas por INMUEBLES CARSO frente a terceros. Asimismo, nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones específicas:

I. Se basa en documentación proporcionada por INMUEBLES CARSO y MONEX que se encuentra en nuestro poder y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tenemos conocimiento;

II. Se limita a las cuestiones a las que hace referencia la fracción IV del artículo 85 y la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, respecto de las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y sobre las cuales hemos puesto atención especial;

III. No emitimos opinión respecto del tratamiento y régimen fiscal aplicable a los CERTIFICADOS BURSÁTILES; y

IV. No aceptamos responsabilidades genéricas sobre materias distintas a las que se hace referencia en la presente opinión.

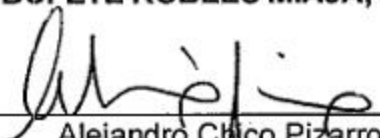
Las manifestaciones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas u otras situaciones similares. No expresamos manifestación alguna ni adquirimos compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o información descritas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con fecha posterior a la de la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 6

Atentamente,

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.


Alejandro Chico Pizarro
Socio

* * * * *

ROBLES MIAJA
A B O G A D O S

RAFAEL ROBLES MIAJA
CLAUDIA AGUILAR BARROSO
CECILIA QUINTANILLA MADERO
ALEJANDRO CHICO PIZARRO
MARÍA LUISA PETRICIOLI CASTELLÓN

BOSQUE DE ALISOS 47 A-PB
COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS
MÉXICO 05120, DISTRITO FEDERAL
TEL: 1105-1300 FAX: 2167-2148

WWW.ROBLESIAJA.COM.MX

7 de agosto de 2012

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte
Col. Guadalupe Inn, Del. Álvaro Obregón
01020, México, Distrito Federal

Re: Programa Dual de Certificados Bursátiles
de Corto y Largo Plazo

Hacemos referencia a la solicitud de **INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.** relativa a la autorización para el establecimiento de un programa dual de certificados bursátiles de corto plazo y largo plazo (los "CERTIFICADOS BURSÁTILES") que pretende llevar a cabo por un monto revolvente de hasta \$8,000'000,000.00 (ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión.

En relación con la opinión legal de fecha 19 de julio de 2012 rendida de conformidad con lo previsto por la fracción IV del artículo 85 y por la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, así como por el inciso h) de la fracción I del artículo 2 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas, adjunto al presente como **Anexo "A"** se incluyen los proyectos de los títulos de los certificados bursátiles

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 2

de corto plazo y de largo plazo que hemos revisado y a los que se hace referencia en el inciso f. de la opinión legal en referencia.

Atentamente,

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.



Alejandro Chico Pizarro
Socio

* * * * *

ANEXO “A”

DENOMINADO EN UDIs

Número de Oficio de Autorización: _____ de fecha ____ de ____ de 20__.

Número de Inscripción de la Emisión: _____

CLAVE DE PIZARRA INCARSO _____

**CERTIFICADO BURSÁTIL EMITIDO POR
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA
\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN**

BUENO POR: _____ UDIs
EL PRESENTE TÍTULO AL PORTADOR AMPARA _____ (_____) CERTIFICADOS BURSÁTILES
CON VALOR NOMINAL DE 100.00 CIENT UDIs CADA UNO.
VALOR DE LA UDI A LA FECHA DE EMISIÓN \$ _____ PESOS
VIGENCIA DEL PROGRAMA 5 AÑOS
CONTADOS A PARTIR DEL ____ DE _____ DE 20__

Domicilio social: Ciudad de México, Distrito Federal.

El presente título al portador se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("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.

El presente título de Certificados Bursátiles se expide por INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. (la "Emisora") al portador y ampara _____ (_____) UDIs, representados por _____ (_____) Certificados Bursátiles con un valor nominal de 100.00 (cien) UDIs cada uno, emitidos el ____ de ____ de 20__. La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de México, cuyo principal objeto social es:

a) *Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.*

b) *Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.*

c) *Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.*

d) *Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.*

e) *Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.*

f) *Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.*

g) *Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.*

h) *Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.*

i) *Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.*

j) *Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.*

k) *Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.*

l) *Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.*

m) *Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.*

n) *Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.*

o) *Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.*

p) *En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.*

FECHA, LUGAR, PLAZO Y NUMERO DE LA EMISIÓN:

La presente Emisión de los Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día ____ de ____ de 20__ (la "Fecha de Emisión"). La vigencia (plazo) de los Certificados Bursátiles es de ____ (____) días, que empezará a correr y a contarse a partir del día ____ de ____ de 20__, y concluirá en consecuencia, el día ____ de ____ de 20__ (la "Fecha de Vencimiento"). La presente Emisión de Certificados Bursátiles es la ____ que se lleva a cabo al amparo del Programa.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada ____ (____) días, en las fechas señaladas en el calendario que abajo se indica, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil en el siguiente día hábil, sin que lo anterior constituya incumplimiento por parte de la Emisora, tomando en consideración que se hará sobre el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del periodo correspondiente. El último día de pago de intereses, debe coincidir con la fecha de vencimiento de la presente emisión.

Período	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días de cupón
	de ____ de 20__	de ____ de 20__	
	de ____ de 20__	de ____ de 20__	
	de ____ de 20__	de ____ de 20__	
	de ____ de 20__	de ____ de 20__	

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES: El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles será a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al Indeval.

En caso de que en algún período de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

INTERESES:

A partir de la fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán, un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal o, en su caso, sobre su valor nominal ajustado, a una tasa de interés real bruto anual de ____% (____ por ciento) (la "Tasa de Interés Real Bruto Anual"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de Emisión, respecto de cada período de intereses y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los periodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Período de Intereses aplicable respecto de los Certificados Bursátiles de la presente Emisión, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$Ij = Uj * VNAj-1 * [(TI/36000) * PLj]$$

En donde:

Ij = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses j.

Uj = Valor en moneda nacional de las Unidades de Inversión en la Fecha de Pago de Intereses j.

TI = Tasa de Interés Real Bruto Anual (expresada en porcentaje).

PLj = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago del periodo de intereses correspondiente.

VNAj-1 = Valor Nominal Ajustado total de los Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de pago de interés correspondiente, expresado en Unidades de Inversión, el cual para el primer período será igual al Valor Nominal.

j = Fecha determinada de pago de intereses.

El Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VNAj = VNAj-1 - APj$$

En donde:

VNAj = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de Intereses j.

VNAj-1 = Valor Nominal Ajustado anterior j-1 de los Certificados Bursátiles.

APj = Amortización del Principal en la Fecha de Pago de Intereses j.

j = Fecha determinada de pago de intereses.

A fin de determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse por concepto de intereses en una determinada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor, con la asistencia del Representante Común, utilizará la siguiente fórmula:

$$IPj = Ij * U$$

En donde:

IPj = Intereses que deberán cubrirse en la Fecha de Pago de Intereses j de que se trate, expresados en Pesos.

Ij = Intereses a pagar en la fecha de pago de intereses j de que se trate, expresados en UDIS.

U = Valor de las UDIS para la Fecha de Pago de Intereses correspondiente.

j = Fecha determinada de pago de intereses.

Los intereses serán pagaderos a su equivalente en Pesos. Para determinar el monto en Pesos que deberá cubrirse en cada Fecha de Pago de Intereses, el Emisor aplicará el valor de UDIS vigente para la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

El Representante Común, 2 (dos) Días Hábles antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al Indeval, el importe de los intereses a pagar. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que la Bolsa Mexicana de Valores determine) a más tardar 2 (dos) Días Hábles anteriores a la fecha de pago de intereses, el importe de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Real Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses. De igual forma, en caso de amortizaciones parciales de principal, 2 (dos) Días Hábles antes de la fecha correspondiente, el Representante Común deberá informar a la CNBV, al Indeval y a la BMV a través del SEDI (o cualesquiera otros medios que la BMV determine), el valor nominal ajustado por cada título.

Los Certificados Bursátiles dejarán de generar 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 del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de dicho día.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, el presente título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida la propia Indeval.

INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento en el pago de las cantidades referidas conforme al calendario de pagos, se causará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.0 % (DOS PUNTOS PORCENTUALES) a la Tasa de Interés Real Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F. cada en la misma moneda que la suma principal.

AMORTIZACIÓN: En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega del título correspondiente.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN: \$ _____ (_____ -DE PESOS ____/100 M.N.)

Gastos Relacionados con la Emisión:

(*)El porcentaje de gasto por este concepto es igual al .0010 anualizado por cada emisión, el cual será liquidado al momento del cruce de los Certificados.

(**) Los demás Gastos relacionados de la emisión Es decir; Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, Cuota de Listado en BMV (**).

Serán liquidados con Recursos propios del Emisor en su momento

CONCEPTO	MONTO
Comisión por Intermediación y Colocación (*)	\$
Monto por Inscripción en el RNV. (**)	\$
Cuota de Listado en BMV (**).	\$
Total de Gastos Relacionados con la Emisión (**)	\$

(*) Incluye IVA

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo bajo este Programa serán aplicados por la Emisora conforme a sus necesidades. Dicho destino podrá ser entre otros, la sustitución de deuda, inversión en activos, capital de trabajo, así como otros fines corporativos en general.

RÉGIMEN FISCAL: La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a:

(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales:

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 22 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% (CERO PUNTO SESENTA POR CIENTO) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y

(ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales:

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver Anexo g del Prospecto), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

REPRESENTANTE COMÚN:

a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, será el Representante Común (el "Representante Común") de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") quien, mediante su firma en el Título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XIII, del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV");

b) Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

(1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme al Título;

(2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el Título que documenta la presente emisión;

(3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses ordinarios y moratorios u otras cantidades;

(4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;

(5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;

(6) calcular los intereses moratorios pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;

(7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, y a la BMV el motivo a pagar por concepto de pago de principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al período de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles, tanto a la CNBV y a la BMV, e informar a Indeval por escrito o por los medios que estas indiquen, con por lo menos 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación, el monto a pagar por concepto del pago de principal e intereses así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al período de intereses correspondiente.

(8) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;

(9) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y

(10) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

c) 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 o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, 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.

e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

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

ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

a) Las Asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple 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 en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Tenedores en ella presentes, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de los Tenedores, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite, en los siguientes casos:

1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora deje de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título representativo de la Emisión.

3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada, salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurran a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las 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 con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) 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.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. 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 individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que 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.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores 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.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA: La Emisora tiene obligaciones de dar, como son las siguientes:

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con 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 día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones Generales") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.
2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten los Estándares Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.
3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

Obligaciones de Hacer.

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones Generales, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales.
2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.
 - (a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias Importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.
 - (b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas de Información Financiera ("NIF") en México aplicables.
 - (c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias Importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias Importantes.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y los Tenedores, expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiere corresponder.

México, D.F., a ____ de _____ de 20__.

LA EMISORA

INMUEBLES CARSO, S.A.B. de C.V.

C.P. Armando Ibáñez Vázquez
Apoderado

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
Apoderado

Representante Común

Ing. Claudia Beatriz Zermeno Inclán o
Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

A TASA DE DESCUENTO

CERTIFICADO BURSÁTIL

INCARSO (CLAVE DE PIZARRA)

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN

VIGENCIA DEL PROGRAMA 5 AÑOS

CONTADOS A PARTIR DE ____ DE ____ DE 20 ____

El presente título de Certificados Bursátiles se expide por Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (la Emisora) al portador y ampara \$ ____ (____ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), representados por ____ (____) Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (CIENT PESOS 00/100 M.N.) cada uno, emitidos el ____ de ____ de 20 ____.

El presente título al portador se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("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.

DOMICILIO DE LA EMISORA: Ciudad de México, Distrito Federal.

La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de México, cuyo principal objeto social es:

a) Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.

b) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.

c) Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.

d) Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.

e) Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.

f) Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.

g) Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.

h) Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.

i) Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.

j) Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.

k) Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.

l) Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.

m) Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.

n) Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.

o) Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.

p) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.

Este título se emite al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Valores (RNV), con el número ____ y es apto para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV). Asimismo fue aprobado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio No. ____ de fecha ____ de 2011.

El presente título se emite a un descuento del ____% sobre su valor nominal antes indicado.

La Tasa de Rendimiento es de ____%

NÚMERO DE EMISIÓN CORRESPONDIENTE: El número de emisión será la ____ al amparo del Programa.

FECHA DE VENCIMIENTO: El vencimiento de la emisión de Certificados Bursátiles será el día ____ de ____ de 2012.

PLAZO PARA PAGO DE PRINCIPAL: El plazo para el pago de principal será ____ días.

LUGAR Y FORMA DE PAGO: El principal respecto de la emisión de los Certificados Bursátiles se pagará en la Fecha de Vencimiento a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, vía casa de bolsa (según contrato de intermediación bursátil) en forma electrónica al Indeval.

INTERESES MORATORIOS: En el supuesto de que a las 11:00 horas del día de su vencimiento, el presente Certificado Bursátil no sea liquidado, causará intereses moratorios sobre el principal a partir de esa fecha y hasta su total liquidación, a razón de ____ (____) veces el costo porcentual promedio vigente, los cuales serán liquidados en su caso en las oficinas

de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F de esta Ciudad, en la misma moneda que la suma principal.

AMORTIZACIÓN: En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión contra la entrega del título correspondiente.

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los recursos netos producto de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizadas al amparo del Programa podrán ser utilizados por la Emisora para satisfacer sus necesidades operativas, incluyendo el financiamiento de sus operaciones activas, el refinanciamiento de su deuda, sustitución de pasivos, así como otros propósitos corporativos en general. En el caso de que los recursos derivados de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles deban ser utilizados para una finalidad específica, dicha finalidad será descrita en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento respectivo, según sea el caso.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRA LA EMISORA CON LA COLOCACION: \$ _____ (_____ MILLONES DE PESOS ____/100 M.N.)

Gastos Relacionados con la Emisión:

(*)El porcentaje de gasto por este concepto es igual al .0010 anualizado por cada emisión, el cual será liquidado al momento del cruce de los Certificados.
(**) Los demás Gastos relacionados de la emisión Es decir; Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, Cuota de Listado en BMV. Serán liquidados con Recursos propios del Emisor en su momento.

CONCEPTO	MONTO
Comisión por Intermediación y Colocación (*)	\$
Monto por Inscripción en el RNV. (**)	\$
Cuota de listado en BMV (**).	\$
Total de Gastos Relacionados con la Emisión (**)	\$

(*) Incluye IVA

RÉGIMEN FISCAL:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver Anexo g del Prospecto), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

REPRESENTANTE COMÚN:

a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, será el Representante Común (el "Representante Común") de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") quien, mediante su firma en el Título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XIII, del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV");

b) Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme al Título;
- (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el Título que documenta la presente emisión;
- (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses ordinarios y moratorios u otras cantidades;
- (4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;
- (6) calcular los intereses moratorios pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
- (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, y a la BMV el motivo a pagar por concepto de pago de principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles, tanto a la CNBV y a la BMV, e informar a Inbursa por escrito o por los medios que estas indiquen, con por lo menos 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación, el monto a pagar por concepto del pago de principal e intereses así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente.
- (8) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
- (9) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (10) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

c) 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 o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, 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.

e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

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

ASAMBLEAS DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se registrarán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tengan válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple 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 en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Tenedores en ella presentes, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de los Tenedores, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite, en los siguientes casos:

1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título representativo de la Emisión.

3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada, salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurren a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las 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 con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) 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.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. 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 individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que 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.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores 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.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA: La Emisora tiene obligaciones de dar, como son las siguientes:

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con 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 día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones Generales") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo período del año anterior.

2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten los Estándares Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.

3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

Obligaciones de Hacer.

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones Generales, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales.

2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.

(a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias Importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.

(b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas de Información Financiera ("NIF") en México aplicables.

(c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias Importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias Importantes.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y los Tenedores, expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiese corresponder.

México, D.F., a ____ de ____ de 20__.

LA EMISORA

Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

C.P. Armando Ibáñez Vázquez
Apoderado

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
Apoderado

Representante Común

Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán o
Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

A TASA FIJA

Número de Oficio de Autorización para su publicación CNBV: _____ de fecha _____ de 20____. Número de Inscripción de la Emisión: _____

CLAVE DE PIZARRA INCARSO _____

CERTIFICADO BURSÁTIL EMITIDO POR
INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.
MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA
\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100M.N.), O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN
BUENO POR: \$ _____ (_____ PESOS 00/100 M.N.)
EL PRESENTE TÍTULO AL PORTADOR AMPARA _____ (_____) CERTIFICADOS BURSÁTILES
CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIENT PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO
VIGENCIA DEL PROGRAMA 5 AÑOS
CONTADOS A PARTIR DE _____ DE _____ DE 20____

Domicilio social: Ciudad de México, Distrito Federal.

El presente título al portador se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("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.

El presente título de Certificados Bursátiles, se expide por INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. (la "Emisora") al portador y ampara \$ _____ (_____ DE PESOS 00/100 M.N.), representados por _____ (_____) Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (CIENT PESOS 00/100 M.N.) cada uno, emitidos el _____ de _____ de 2012. La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de México, cuyo objeto social es:

a) Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.

b) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.

c) Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.

d) Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.

e) Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.

f) Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.

g) Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.

h) Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.

i) Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.

j) Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.

k) Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.

l) Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.

m) Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.

n) Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.

o) Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.

p) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.

FECHA, LUGAR, PLAZO Y NUMERO DE LA EMISIÓN:

La presente Emisión de los Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día _____ de _____ de 20____ (la "Fecha de Emisión").

La vigencia (plazo) de los Certificados Bursátiles es de _____ (_____) días, que empezará a correr y a contarse a partir del día _____ de _____ de 20____, y concluirá en consecuencia, el día _____ de _____ de 20____ (la "Fecha de Vencimiento").

La presente Emisión de Certificados Bursátiles es la _____ que se lleva a cabo al amparo del Programa..

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada _____ (_____) días, en las fechas señaladas en el calendario que abajo se indica, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil en el siguiente día hábil, sin que lo anterior constituya incumplimiento por parte de la Emisora, tomando en consideración que se hará sobre el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período correspondiente. El último día de pago de intereses, debe coincidir con la fecha de vencimiento de la presente emisión..

Período	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días de cupón
	de _____ de 200____	de _____ de 200____	
	de _____ de 200____	de _____ de 200____	
	de _____ de 200____	de _____ de 200____	
	de _____ de 200____	de _____ de 200____	

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES: El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles será a través del Indeval ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al Indeval.

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

INTERESES: A partir de su fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán cada periodo de ____ (_____) días, un interés bruto anual fijo sobre su valor nominal, a una tasa de interés bruto anual de ____% (_____) ("Tasa de Interés Bruto Anual") la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de Emisión y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días efectivamente transcurridos en cada periodo. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. El Representante Común dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y a Indeval, por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (BMV) a través del SEDI (o los medios que ésta determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el monto de los intereses.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar 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 del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día. Para determinar el monto de intereses a pagar en cada periodo de intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés Bruto del periodo
VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en Circulación
TB = Tasa de interés Bruto Anual
NDE = Número de días efectivamente transcurridos del periodo de Intereses correspondiente

Los intereses que generen los Certificados Bursátiles se liquidarán de conformidad con lo que se establece en el apartado "Periodicidad en el Pago de Intereses".

En los términos y para efectos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el Título que ampara el monto total de la emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio Indeval expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del propio Título de Crédito, el día señalado para su vencimiento.

INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento en el pago de las cantidades referidas conforme al calendario de pagos, se causará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.0%(DOS PUNTOS PORCENTUALES) a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada periodo en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de Intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F. cada en la misma moneda que la suma principal

AMORTIZACIÓN: En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega del título correspondiente.

RECURSOS NETOS QUE OBTENDRA LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN: \$ _____ (_____ DE PESOS ____/100 M.N.)

Gastos Relacionados con la Emisión:

(*)El porcentaje de gasto por este concepto es igual al .0010 anualizado por cada emisión, el cual será liquidado al momento del cruce de los Certificados.

(**) Los demás Gastos relacionados de la emisión Es decir; Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, Cuota de Listado en BMV. Serán liquidados con Recursos propios del Emisor en su momento

CONCEPTO	MONTO
Comisión por Intermediación y Colocación (*)	\$
Monto por Inscripción en el RNV. (**)	\$
Cuota de listado en BMV (**).	\$
Total de Gastos Relacionados con la Emisión (**)	\$

(*) Incluye IVA

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo bajo este Programa serán aplicados por la Emisora conforme a sus necesidades. Dicho destino podrá ser entre otros, la sustitución de deuda, inversión en activos, capital de trabajo, así como otros fines corporativos en general.

RÉGIMEN FISCAL:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver Anexo g del Prospecto), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

REPRESENTANTE COMUN:

a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, será el Representante Común (el "Representante Común") de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") quien, mediante su firma en el Título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XIII, del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV");

b) Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme al Título;
- (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el Título que documenta la presente emisión;
- (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses ordinarios y moratorios u otras cantidades;
- (4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;
- (6) calcular los intereses moratorios pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
- (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, y a la BMV el motivo a pagar por concepto de pago de principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles, tanto a la CNBV y a la BMV, e informar a indeval por escrito o por los medios que estas indiquen, con por lo menos 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación, el monto a pagar por concepto del pago de principal e intereses así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente.
- (8) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
- (9) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (10) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

c) 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 o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, 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.

e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

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

ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple 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 en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Tenedores en ella presentes, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de los Tenedores, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite, en los siguientes casos:

1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;

2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora deje de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título representativo de la Emisión.

3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada, salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurren a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las 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 con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) 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.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. 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 individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que 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.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores 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.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA: La Emisora tiene obligaciones de dar, como son las siguientes:

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con 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 día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones Generales") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.
2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten los Estándares Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.
3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

Obligaciones de Hacer.

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones Generales, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales.
2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.
 - (a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias Importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.
 - (b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas de Información Financiera ("NIF") en México aplicables.
 - (c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias Importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias Importantes.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y los Tenedores, expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiese corresponder.

México, D.F., a ____ de _____ de 20__.

LA EMISORA

INMUEBLES CARSO, S.A.B. de C.V.

C.P. Armando Ibáñez Vázquez
Apoderado

Representante Común

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
Apoderado

Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán o
Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

A TASA DE RENDIMIENTO

Número de Oficio de Autorización para su publicación CNBV: _____ de fecha ____ de ____ de 20__.

Número de Inscripción de la Emisión: _____

CLAVE DE PIZARRA INCARSO _____

CERTIFICADO BURSÁTIL EMITIDO POR

INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN

BUENO POR: \$ _____ (____ PESOS 00/100 M.N.)

EL PRESENTE TÍTULO AL PORTADOR AMPARA _____ CERTIFICADOS BURSÁTILES

CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO

VIGENCIA DEL PROGRAMA 5 AÑOS

CONTADOS A PARTIR DEL ____ DE ____ DE 20__

Domicilio: Ciudad de México, Distrito Federal

El presente título al portador se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("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").

El presente título de Certificados Bursátiles se expide por INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. (la "Emisora") al portador y ampara \$ _____ DE PESOS 00/100 M.N.), representados por _____ Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno, emitidos el ____ de ____ de 2011. La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de México, cuyo objeto social es:

a) "Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.

b) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.

c) Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.

d) Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.

e) Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.

f) Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.

g) Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.

h) Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.

i) Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.

j) Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.

k) Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.

l) Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.

m) Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.

n) Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.

o) Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.

p) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores."

FECHA, LUGAR, PLAZO Y NUMERO DE LA EMISIÓN:

La presente Emisión de los Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día ____ de ____ de 20__ (la "Fecha de Emisión").

La vigencia (plazo) de los Certificados Bursátiles es de ____ (____) días, que empezará a correr y a contarse a partir del día ____ de ____ de 20__, y concluirá en consecuencia, el día ____ de ____ de 20__ (la "Fecha de Vencimiento").

La presente Emisión de Certificados Bursátiles es la ____ que se lleva a cabo al amparo del Programa

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada ____ (____) días, en las fechas señaladas en el calendario que abajo se indica, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil en el siguiente día hábil, sin que lo anterior constituya incumplimiento por parte de la Emisora, tomando en consideración que se hará sobre el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del periodo correspondiente. El último día de pago de intereses, debe coincidir con la fecha de vencimiento de la presente emisión.

Periodo	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días de cupón
	de ____ de 200__	de ____ de 200__	
	de ____ de 200__	de ____ de 200__	
	de ____ de 200__	de ____ de 200__	
	de ____ de 200__	de ____ de 200__	

Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el primer período de ____ (_____) días con base en una Tasa de Interés Bruto Anual de ____%.

LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES: El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles será a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al Indeval.

En caso de que en algún período de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

INTERESES: A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un Interés Bruto Anual sobre su valor nominal, que el Representante Común fijará dos días hábiles anteriores al inicio de cada período de ____ días (Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual), computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante ese período y que será calculado conforme a lo siguiente:

(EL CASO APLICABLE SE DEFINIRÁ PARA CADA EMISIÓN)

Caso 1

Adicionar (o sustraer) ____ (____) puntos porcentuales, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIE") a plazo de ____ (____) días (o la que la sustituya a ésta), capitalizada o en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período, que sea o sean dadas a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco o, a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios, en la fecha de determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, o en su defecto, dentro de los 15 (QUINCE) días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la tasa de TIE a plazo de ____ (____) días dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta, aquella que dé a conocer el Banco de México como la tasa sustituta de la TIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado. Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del período de que se trate, de la tasa TIE al plazo antes mencionado, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia capitalizada o Tasa Sustituta equivalente al número de días efectivamente transcurridos de cada período
TR = TIE a plazo de hasta ____ (____) días o la tasa que la sustituya a ésta.
PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar
NDE = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período correspondiente.

*Tasa Interés de Referencia.- El público inversionista podrá consultar el comportamiento de esta Tasa en la página de Internet de Banco de México, la cual es www.banxico.gob.mx

Caso 2

Adicionar (o sustraer) ____ (____) puntos porcentuales, a la tasa de rendimiento anual (promedio ponderada o la que la sustituya), en colocación primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) a plazo ____ (____) días, capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período de intereses, que sea dada a conocer por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Banco de México el mismo día de la subasta, 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 el Banco de México, o a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual o, en su defecto, la tasa comunicada el día hábil anterior más próximo a dicha fecha. En caso que los CETES desaparezcan, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público determine como tasa sustituta de los CETES (la "Tasa Sustituta"). Para determinar la tasa de rendimiento de los CETES capitalizada o la Tasa Sustituta o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos del Período de Intereses de que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TC = Tasa de Rendimiento capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos de cada período
TR = Tasa de Rendimiento de los CETES o la Tasa Sustituta.
PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar
NDE = Número de días efectivamente transcurridos del período de intereses correspondiente.

*Tasa Interés de Referencia.- El público inversionista podrá consultar el comportamiento de esta Tasa en la página de Internet de Banco de México, la cual es www.banxico.gob.mx

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten los períodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada período la tasa de interés bruto anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada ____ (____) días, en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses establecido en la Sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil.

Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada período, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left(\frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés Bruto del período
VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en Circulación
TB = Tasa de Interés Bruto Anual
N = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período correspondiente

El Representante Común dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al Indeval, por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") a través del SEDI (o los medios que ésta determine), a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago, el monto de los intereses, así como la tasa de interés bruta anual aplicable al siguiente período.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar 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 del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

Gastos Relacionados con la Emisión:

(*) El porcentaje de gasto por este concepto es igual al .0010 anualizado por cada emisión, el cual será liquidado al momento del cruce de los Certificados.
(**) Los demás Gastos relacionados de la emisión Es decir: Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, Cuota de Listado en BMV. Serán liquidados con Recursos propios del Emisor en su momento

CONCEPTO	MONTO
Comisión por Intermediación y Colocación (**)	\$
Monto por Inscripción en el RNV, (**)	\$
Cuota de listado en BMV (**).	\$
Total de Gastos Relacionados con la Emisión (**)	\$

(*) Incluye IVA

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo bajo este Programa serán aplicados por la Emisora conforme a sus necesidades. Dicho destino podrá ser entre otros, la sustitución de deuda, inversión en activos, capital de trabajo, así como otros fines corporativos en general.

RÉGIMEN FISCAL:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses

GARANTÍA: Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver Anexo g del Prospecto), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

REPRESENTANTE COMUN: a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO.

a) MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, será el Representante Común (el "Representante Común") de todos los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores") quien, mediante su firma en el Título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XIII, del artículo 64 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV");

b) Sujeto a lo dispuesto por el artículo 68 de la LMV, el Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los documentos de la emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, conforme al Título;
- (2) verificar que los Certificados Bursátiles cumplan con todas las disposiciones legales aplicables y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el Título que documenta la presente emisión;
- (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses ordinarios y moratorios u otras cantidades;
- (4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (5) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con la Emisora deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;
- (6) calcular los intereses moratorios pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles;
- (7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, y a la BMV el motivo a pagar por concepto de pago de principal así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente a los Certificados Bursátiles, tanto a la CNBV y a la BMV, e informar a Indeval por escrito o por los medios que estas indiquen, con por lo menos 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación, el monto a pagar por concepto del pago de principal e intereses así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al periodo de intereses correspondiente.
- (8) actuar como intermediario frente a la Emisora, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados Bursátiles;
- (9) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (10) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

c) 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 o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, 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.

e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

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

ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del Título que documenta la presente emisión, la Ley del Mercado de Valores y en lo previsto y/o conducente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto acrediten 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. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere 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 en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

e) Para que una asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán concurrir por lo menos, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Tenedores en ella presentes, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mayoría de los votos de los Tenedores, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite.

f) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores en ella presentes, tomando en consideración que cada Tenedor tendrá un voto por cada Certificado Bursátil que posea, tenga o acredite, en los siguientes casos:

- 1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- 2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título representativo de la Emisión.
- 3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en los incisos (f) (1) y (2) anteriores, se requerirá que estén presentes o representados los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada, salvo que se trate de cualesquiera de los asuntos mencionados en el inciso (f) (3) anterior, en cuyo caso, se requerirá que concurran a la Asamblea los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten cuando menos el 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas cualesquiera que sea el número de Certificado Bursátiles en ella representada.

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las 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 con carta poder firmada ante 2 (DOS) testigos.

i) En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten Certificados Bursátiles, que la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias, Afiliadas o Asociadas hayan adquirido en el mercado.

j) 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.

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. 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 individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que 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.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las asambleas de Tenedores 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.

OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA: La Emisora tiene obligaciones de dar, como son las siguientes:

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con 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 día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones Generales") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo período del año anterior.

2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten los Estándares Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.

3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones Generales incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

Obligaciones de Hacer.

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones Generales, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones Generales.
2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.

(a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias Importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.

(b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas de Información Financiera ("NIF") en México aplicables.

(c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias Importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias Importantes.

LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN: El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y los Tenedores, expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiere corresponder.

México, D.F., a ____ de ____ de 20__.

LA EMISORA

INMUEBLES CARSO, S.A.B. de C.V.

C.P. Armando Ibáñez Vazquez
Apoderado

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
Apoderado

Representante Común

Ing. Claudia Beatriz Zermeño Inclán o
Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

g) CALIFICACIÓN CREDITICIA



Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

Programa Dual de Corto y Largo Plazo

Carta Calificación

HR+1

HR AA+

México D.F. a 20 de junio de 2012

Armando Ibáñez Vázquez

Director de Administración y Finanzas

Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

Lago Zurich # 245 Edificio Presa Falcón, Piso 20

Col. Granada Ampliación

CP 11529

México, D.F.

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. ha procedido a determinar las calificaciones de corto y largo plazo de HR+1 y HR AA+, respectivamente a un Programa Dual de Certificados Bursátiles (CEBURS) de corto y largo plazo con carácter revolvente de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (Inmuebles Carso y/o la Empresa y/o la Emisora) por un monto acumulado de hasta \$8'000,000,000.00 M.N. (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión y un plazo legal de cinco años contados a partir de su fecha de autorización (El Programa). El plazo de los CEBURS a ser emitidos al amparo del Programa podrán ser, indistintamente, de corto plazo (mínimo de 1 día y máximo de hasta 365 días) o de largo plazo (desde 1 año y hasta 40 años). El plazo será determinado para cada Emisión y se establecerá en los documentos correspondientes. **La perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable.**

La calificación asignada de HR AA+ significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda manteniendo muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma escala de calificación. La calificación de HR1 significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene el más bajo riesgo crediticio. Dentro de esta categoría a los instrumentos con relativa superioridad en las características crediticias se les asignará la calificación HR+1.

No omito manifestarle que las calificaciones otorgadas no constituyen una recomendación 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 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".

Las calificaciones otorgadas de HR+1 y HR AA+ corresponden a nuestra escala local y las emisiones de largo plazo realizadas al amparo del Programa sujeto a la presente acción de calificación podrían contar con una calificación distinta a la asignada al Programa dependiendo de los términos y condiciones de cada una de las emisiones.

En seguimiento a nuestra metodología el análisis incluyó un análisis cuantitativo y cualitativo de Inmuebles Carso, incluyendo una proyección de sus estados financieros bajo un escenario base y un escenario de estrés, con un período de proyección del 2012 al 2014.

Inmuebles Carso, a través de sus subsidiarias, se dedica principalmente a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios (incluyendo tiendas departamentales), hoteles (y su operación), universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales, así como clubes campestres y/o de golf.



Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

Programa Dual de Corto y Largo Plazo

Carta Calificación

HR+1

HR AA+

Los ingresos de la Empresa provienen principalmente de la renta de inmuebles y de la venta de inmuebles. Pensamos que la naturaleza del negocio de rentas de Inmuebles Carso, la cual representa una porción importante de los ingresos de la Empresa, es de bajo riesgo; mientras que el negocio de venta podría verse más afectado en escenarios de estrés.

En el segmento de renta de inmuebles, consideramos que la Empresa cuenta con clientes y activos de alta calidad, lo cual en nuestra opinión, es uno de los principales atributos de la Emisora. En este sentido, la Empresa realiza operaciones con empresas relacionadas como America Movil, Grupo Financiero Inbursa, CICSA, Telmex y principalmente, Grupo Carso. De este modo, aproximadamente el 60% de los ingresos de Inmuebles Carso provienen de empresas relacionadas a Grupo Carso, particularmente Grupo Sanborns quien a través de sus subsidiarias representa más del 10% de los ingresos totales de la Emisora.

Dentro de nuestras proyecciones del escenario base, incorporamos un ingreso que se puede considerar recurrente por la renta de inmuebles que alcanza aproximadamente P\$7,420 millones (m) para todo el periodo proyectado del 2012 al 2014. Vale la pena destacar que este ingreso no requiere de inversiones significativas, dada la naturaleza del negocio de arrendamiento.

Por otro lado, la venta de inmuebles requiere de inversiones sustanciales de largo plazo, las cuales son más sensibles a ciclos económicos de baja actividad, especialmente si estos ciclos ocurren durante los procesos de edificación de inmuebles y/o en etapas iniciales de venta de proyectos.

Dentro de nuestras proyecciones del escenario base, consideramos un ingreso en el 2012 de P\$2,055m por la venta de inmuebles provenientes principalmente del desarrollo "Plaza Carso". Posteriormente para los años 2013 y 2014 no consideramos ingresos por este concepto, al suponer que la Empresa aun no contaría con inmuebles listos para su venta. No obstante, si se consideraron inversiones en CAPEX de P\$3,105m, P\$2,800m y P\$654m para los años 2012, 2013 y 2014, respectivamente. Las inversiones del 2013 y 2014 corresponden principalmente a la edificación de centros comerciales.

Los márgenes operativos de la Empresa pueden cambiar en mayor o menor medida al considerar mayores o menores niveles de inversiones para el segmento de venta de inmuebles. Esto se debe a la mezcla de costos fijos y variables de Inmuebles Carso, donde los segmentos de renta y hotelería tienen un componente mayor de costos y gastos fijos que la venta de inmuebles cuyos costos son mayoritariamente variables. Por esta razón, dentro de nuestro escenario base el margen EBITDA evoluciona de 55.72% en el 2012 a 70.5% en el 2013 (de 54.1% a 67.2% en el escenario de estrés).

Consideramos que la Empresa cuenta con cierto margen de maniobra al encontrarse ante un escenario de estrés, pudiendo limitar sus inversiones y generando recursos de la renta de inmuebles. Por esta razón, bajo el escenario de estrés consideramos para los años 2013 y 2014 un menor nivel de inversiones en CAPEX, que son en promedio anual de P\$1,382, comparadas con P\$1,727m en el escenario base. Ambos escenarios consideran inversiones de P\$3,105m para el año 2012.

Actualmente, el perfil de deuda de la Empresa consiste, en un 90%, en financiamientos bancarios de corto plazo, los cuales respaldan proyectos y un ciclo de negocios de largo plazo. Pensamos que esto representa un riesgo moderado para la Empresa y consideramos como un factor positivo que Inmuebles Carso busca cambiar su perfil financiero a uno de más largo plazo, posiblemente a través del Programa sujeto de la presente acción de calificación.



Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

Programa Dual de Corto y Largo Plazo

Carta Calificación

HR+1

HR AA+

Al 1T12 el monto total de deuda de la Empresa asciende a P\$7,212m, de los cuales P\$4,634m corresponden a financiamientos bancarios que la Empresa tiene posibilidad de renovar cada 28 a 180 días y de los cuales, a su vez, P\$2,871m (62%) corresponden a financiamientos provenientes de Grupo Financiero Inbursa.

En cuanto a la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE = Flujos netos de efectivo de actividades de operación + dividendos cobrados – gasto de inversión por mantenimiento), estimamos que este se ubica, en promedio para el periodo de proyección del 2012 al 2014, en niveles de P\$2,555m dentro de nuestro escenario base y de P\$2,202m en el de estrés. Para el 2012 el FLE estimado es de P\$3,466m en el escenario base y de P\$3,200m en el de estrés. Este indicador del 2012 incluye un ingreso adicional por recuperación de impuestos que alcanza aproximadamente P\$1,000m.

En estricto sentido, suponiendo que la Empresa se encontrara bajo una situación en la que no pudiera renovar los créditos bancarios de corto plazo y tuviera que hacer frente a sus obligaciones financieras, consideramos que la Empresa requeriría recursos por aproximadamente P\$1,700m (correspondientes a la deuda de corto plazo que no pertenece a Grupo Financiero Inbursa). Para ello, la Empresa cuenta para el 2012 con una generación de FLE entre P\$3,200m y P\$3,466m, cubriendo más de 1x los eventuales requerimientos de efectivo. Adicionalmente, la Empresa puede acceder a líneas de crédito bancarias por aproximadamente P\$2,000m.

Tomando en cuenta lo anterior, estimamos que en el año 2014, bajo nuestro escenario base, la Empresa alcance una razón de años de pago de deuda neta de 2.8 años. Esta razón la medimos de la siguiente manera: (deuda neta financiera proyectada para cada periodo + intereses) / FLE ajustado por el capital de trabajo promedio de tres años. En el escenario de estrés, para el año 2014, esta razón se ubica en 3.4 años. Tomando en cuenta que nuestras proyecciones consideran que Inmuebles Carso refinanciará sus pasivos actualmente contratados, suponemos que la Empresa podría dar servicio a sus obligaciones financieras con relativa facilidad.

Vale la pena destacar que la Empresa se encuentra en curso de obtener permisos y licencias de diversos proyectos. No obstante, estos no fueron considerados en las proyecciones realizadas al no haber aun planes concretos para comenzar a edificar.

Tomando en cuenta la naturaleza de la Empresa, la calidad de activos, el margen de maniobra y la relación estimada de años de pago de deuda neta, esta agencia calificadora asigna las calificaciones de HR+1 y HR AA+ al Programa de CEBURS antes mencionado.

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

Atentamente,

Felix Boni
Director de Análisis
HR Ratings



Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

Programa Dual de Corto y Largo Plazo

Carta Calificación

HR+1

HR AA+

Contactos

Francisco Guzman
Director de Deuda Corporativa, HR Ratings
E-mail: francisco.guzman@hrratings.com

Paulina Revilla, HR Ratings
Analista
E-mail: paulina.revilla@hrratings.com

Felix Boni
Director General de Análisis, HR Ratings
E-mail: felix.boni@hrratings.com

C+ (52-55) 1500 3130

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que cuenta con una experiencia integral de más de 100 años en el análisis y calificación de la calidad crediticia de empresas y entidades de gobierno en México, así como de la capacidad de administración de activos, o desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social por parte de alguna entidad.

Los valores de HR Ratings son la Validez, Calidad y Servicio.

Paseo de los Tamarindos 400-A, Piso 26, Col. Bosque de Las Lomas, CP 05120, México, D.F. Tel 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 calificadoradora:

Metodología de Calificación Crediticia para Empresas Industriales, de Comercio y Servicio, de Abril de 2008

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

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 calificadoradora 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 de México han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las 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.

gB

Fitch Ratings

Profr. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P. 8
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920
México T 81 8399 9100 F 81 8399 9158

Bvld. Manuel Avila Camacho No. 88 Piso 3
México, D.F. 11950
T 55 5202 6555 F 55 5202 7302

Junio 27, 2012

Inmuebles Carso S.A.B. de C.V.

Lago Zurich # 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20,
Col. Ampliación Granada, C.P. 11529,
México, Distrito Federal

At'n. Armando Ibáñez Vázquez
Director de Administración y Finanzas

REF: Calificación PROGRAMA DUAL REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

Por medio de la presente nos permitimos informarle que Fitch (ver definición al final de este documento) toma las siguientes acciones de calificación:

-- Calificación correspondiente a un Programa Dual Revolvente de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (Incarso), que, en su caso, sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización de la CNBV.

La estructura, una vez autorizado el Programa, permitirá realizar emisiones tanto de corto como de largo plazo al amparo del mismo; las emisiones de corto y largo plazo podrán ser por un monto de hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, sin exceder en conjunto el monto autorizado.

A partir de la fecha de autorización, que en su caso otorgue la CNBV, se podrán efectuar una o varias emisiones, hasta el monto total del Programa, ratificándose o modificándose la Calificación en el caso de emisiones de largo plazo. Cada emisión tendrá sus propias características en cuanto a monto, tasa de interés y plazo, pudiendo ser este último para el caso de emisiones de corto plazo de mínimo 1 día y máximo de 365 días contados a partir de la fecha de emisión; y de mínimo 1 año y máximo 40 años para emisiones de largo plazo. Estas emisiones podrán efectuarse en pesos o UDIs.

Las Calificaciones de corto plazo y largo plazo asignadas por Fitch México, S.A. de C.V. a este programa se definen a continuación:

F1+(mex), la cual significa: **Alta calidad crediticia**. Indica la más sólida capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas. Bajo la escala de calificaciones domésticas de Fitch México, esta categoría se asigna aquellas empresas con la mejor calidad crediticia respecto de otras en el país. Cuando las características de la empresa son particularmente sólidas, se agrega un signo "+" a la categoría.



AA(mex), la cual significa: **Muy alta calidad crediticia**. Implica una muy sólida calidad crediticia para el cumplimiento oportuno de sus compromisos financieros respecto de otras empresas del país. Su riesgo crediticio difiere levemente del correspondiente a las empresas domésticas mejor calificadas.

Los fundamentos de estas acciones se describen en el anexo que constituye parte integral de esta carta calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

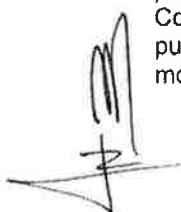
-- "Metodología de Calificación de Empresas no Financieras", publicado en Agosto 12, 2011.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: www.fitchratings.com y www.fitchmexico.com.

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch depende de información que recibe de los emisores y/o entidades calificadas, agentes financieros y otras fuentes que considera creíbles y confiables. Fitch lleva a cabo una investigación razonable sobre la información utilizada de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de esa información por parte de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado instrumento y/o en una determinada jurisdicción.

La forma en la que Fitch realiza la investigación de información y el alcance de la verificación obtenida por un tercero o fuente externa puede variar en función de: la naturaleza del instrumento calificado y su emisor; los requerimientos y prácticas en la jurisdicción en la cual el instrumento calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor; la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante; el acceso al cuerpo directivo del emisor y sus asesores; la disponibilidad de verificaciones de terceras personas preexistentes, tales como auditorías externas, cartas de reconocimiento de procedimientos, valuaciones, reportes actuariales, reportes de ingeniería, opiniones legales y otros reportes proporcionados por terceros; la disponibilidad de fuentes de verificación de terceros independientes y competentes con respecto al instrumento en particular, o en la jurisdicción del emisor; entre otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación exhaustiva, ni una verificación por terceros, pueden asegurar que toda la información de la que Fitch depende en relación con una calificación va a ser precisa y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables por la precisión de la información que proveen a Fitch y al mercado a través de los documentos de la transacción y otros reportes. Al asignar sus calificaciones, Fitch depende del trabajo de expertos, incluyendo a auditores independientes con respecto a los estados financieros, y a abogados en relación a aspectos legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y premisas sobre eventos futuros que por su naturaleza no se pueden verificar como hechos. Consecuentemente, a pesar de cualquier verificación de hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstos en el momento en el que fueron asignadas o ratificadas.



Fitch Ratings

Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación. Periódicamente actualiza en su página de Internet las descripciones de sus criterios y metodologías para instrumentos de determinado tipo. Los criterios y metodologías utilizados para determinar una acción de calificación son aquellos vigentes al momento en el que se toma ésta, cuya fecha es la del comentario que se emite sobre la misma. Cada uno de estos comentarios provee información sobre los criterios y metodologías utilizados para determinar la calificación mencionada, los cuales pudieran diferir de los criterios y metodologías generales aplicables para el tipo de instrumento y publicados en la página de Internet. Por tal motivo, para conocer la información actualizada respecto a los fundamentos de cualquier calificación, siempre se deberá consultar el comentario de acción de calificación correspondiente.

Estas calificaciones están basadas en las metodologías y criterios que Fitch continuamente evalúa y actualiza. Por tanto, las calificaciones son producto del trabajo colectivo de Fitch, y ninguna persona o grupo de personas en lo individual son responsables por ellas. Todos los reportes de Fitch tienen autoría compartida. Las personas identificadas en los reportes estuvieron involucradas en la elaboración de los mismos, pero no tienen una responsabilidad individual respecto a las opiniones ahí expresadas. Las personas son mencionadas en los reportes exclusivamente con el carácter de contactos.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirecta, hacia la entidad o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier tipo de inversión, crédito o instrumento, o para tomar cualquier tipo de estrategia de inversión respecto a una inversión, crédito o instrumento de cualquier entidad o emisor. Las calificaciones no comentan sobre la adecuación de los precios de mercado, ni la adaptabilidad de cualquier inversión, crédito o instrumento para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento regulatorio y/o contable), o la naturaleza fiscal y aplicación de impuestos a los pagos realizados en cualquier inversión, crédito o instrumento. Fitch no es un asesor, ni provee a la entidad o a cualquier tercero algún tipo de asesoría financiera o de servicios legales, contables, de estimaciones, de valuaciones o servicios actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución a dicho tipo de asesoría o servicios.

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

La asignación de una calificación por parte de Fitch, no constituye su consentimiento para usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro u otro proceso de colocación bajo las leyes que regulan instrumentos financieros en Estados Unidos, Reino Unido, u otras leyes relevantes.

Es importante que se nos provea en forma expedita de toda aquella información relevante a las calificaciones, para que éstas continúen siendo apropiadas. Las calificaciones pueden ser incrementadas, disminuidas, retiradas o colocadas en observación, debido a cambios, adiciones y precisiones en la información, y/o por información inadecuada, así como por cualquier otra razón que Fitch considere suficiente.



FitchRatings

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y la entidad o cualquier otro usuario de las calificaciones. Nada en esta carta debe limitar el derecho de Fitch a publicar, distribuir o permitir a un tercero la publicación y distribución de las calificaciones y/o el fundamento de las mismas.

En esta carta, "Fitch" significa Fitch, Inc. y Fitch Ratings Ltd., así como cualquier subsidiaria de alguna de éstas en conjunción con cualquier sucesor en interés de dichas entidades.

Atentamente,



Alberto Moreno Arnáiz
Director Senior



Indalecio Riojas Garza
Director Asociado

c. c. p. **Comisión Nacional Bancaria y de Valores**
Lic. Rafael Colado Ibarreche
Director General Adjunto Dirección General de Supervisión de Mercados

Anexo I – Fundamentos de las Calificaciones

La calificación de Incarso se soporta en su sólida posición de negocios, reflejando estabilidad y consistencia en la generación de efectivo, base de clientes diversificada en distintos segmentos de actividad, fortaleza y flexibilidad financiera que le brinda la integración operativa con partes relacionadas y accionistas de control, amplias reservas propias de terrenos e inmuebles, así como alta proporción de activos libres de gravámenes en relación al nivel de deuda.

Las calificación está restringida por su nivel actual de apalancamiento, asociado en gran medida, por fuertes requerimientos de inversión (Capex) que demandó la construcción de la Plaza Carso, que durante los 3 años comprendidos de 2009 a 2011, representó MXN\$3,637.9 millones. La inversión de Capex total en ese mismo período ascendió a MXN\$8,000.6 millones. De igual forma, la calificación considera la actual estructura de deuda concentrada en el corto plazo (66% a Marzo de 2012) y financiamientos respaldados con flujos de arrendamientos.

Las calificación de Incarso refleja la estabilidad y consistencia de la generación de efectivo de los contratos de arrendamiento, generalmente de largo plazo, mostrando altas tasas de ocupación históricas así como la solidez de la generación de flujo de efectivo, debido a que aproximadamente el 46% de los ingresos recurrentes (arrendamientos) provienen de partes relacionadas con calificación AA+(mex) otorgada por Fitch; los contratos de arrendamiento con las partes relacionadas son usualmente por 15 años con opción a renovación. La estrategia de crecimiento de la compañía es analizada y ejecutada en conjunto con las empresas de Grupo Carso (Sanborns, Sears y Condumex, entre otras) dándosele prioridad a las actuales reservas de propiedades de la compañía, por lo que la inversión en nuevas reservas territoriales se mantendría en niveles relativamente bajos. De igual forma, Incarso se beneficia de sinergias con partes relacionadas en la construcción y remodelación de inmuebles, financiamientos, entre otros.

Las calificación incorpora el sólido y estable perfil crediticio de los clientes más representativos de la compañía, incluyendo tiendas anclas en los centros comerciales de Inmuebles Carso, como lo es El Puerto de Liverpool, empresa calificada AAA(mex) por Fitch, y El Palacio de Hierro. También toman en cuenta la estabilidad en la operación de la compañía como consecuencia del alto porcentaje de ocupación (93%) de los arrendatarios en los centros comerciales así como la naturaleza de largo plazo de los contratos con Instituciones Educativas de nivel superior (Unitec y UVM) y Centros Hospitalarios (Grupo Star Medica). Los contratos de arrendamientos que mantiene la compañía en los segmentos de negocio de salud y educación son firmados a plazos normalmente de 20 años; sectores que en opinión de Fitch tienen buenas perspectivas de crecimiento en México debido a la situación demográfica y social del país.

Las calificación también refleja que un alto porcentaje (84%) de los activos de Incarso están libres de gravámenes; la relación de activos totales (activos fijos netos y propiedades de inversión) a deuda total es de 5.0 veces(x), la relación de los activos sin gravámenes (activos fijos netos y propiedades de inversión) a deuda no garantizada es de 6.6x, de la misma manera la relación de activos total a pasivo total es de 2.9x. por lo que la situación de la empresa presenta amplia solvencia.

Fitch considera positivamente la diversidad del portafolio de negocio de Incarso, consistente de propiedades comerciales, como tiendas departamentales, edificios de oficinas, centros comerciales, bodegas, hospitales, universidades y hoteles; así como la flexibilidad financiera de sus accionistas. La compañía es propietaria de las instalaciones de 87 tiendas departamentales y restaurantes, 66 terrenos, 25 inmuebles industriales, 19 planteles educativos, 14 edificios de

oficinas, 9 centros comerciales, 7 hoteles, 6 hospitales entre otros bienes inmuebles; con una superficie total de 3.9 millones de m2 de construcción y 67.8 millones de m2 de terreno.

Positivamente considerado en la calificación se encuentra el flujo de efectivo proveniente por los anticipos de partes relacionadas y clientes estratégicos en el desarrollo y construcción de centros comerciales, instalaciones educativas y hospitalarias; así como también los dividendos recurrentemente recibidos por su portafolio de inversión en diversos centros comerciales.

Durante 2011 la compañía registró Ingresos y EBITDA por MXN\$4,723.9 y MXN\$1,951.2 respectivamente, reflejando crecimientos de 71.3% y 37.5% comparado con el año previo. Por su parte, en 2011 y 2010 los márgenes EBITDA fueron 41.3%, 51.4% respectivamente, el incremento en Ingresos y EBITDA refleja en buena medida la venta de espacios comerciales y de oficinas en Plaza Carso. Fitch anticipa que la rentabilidad de Incarso podría mejorar en los siguientes años, como consecuencia de una mezcla de ventas con mayor proporción de ingresos por arrendamiento.

El perfil actual de vencimientos de deuda con costo de la compañía está concentrado en el corto plazo con MXN\$4,748.1 millones al 31 de marzo del 2012, que representan el 65.8% de la deuda con costo total. Sin embargo, Fitch estima que la compañía equilibrará su estructura de deuda con la emisión propuesta de Certificados Bursátiles a largo plazo, ya que le permitiría extender la totalidad de los vencimientos de corto plazo. El saldo de deuda total con costo al 31 de marzo del 2012 fue MXN\$7,212.0 millones, comparado con el registrado al cierre de 2011 y 2010 de MXN\$7,239.8 millones y MXN\$6,937.3 millones respectivamente. La razón de apalancamiento deuda con costo/EBITDA para los últimos doce meses (UDM) terminados al primer trimestre del 2012 fue 3.4x y la razón deuda neta/EBITDA UDM para el mismo período fue 3.0x. Estas razones financieras fueron de 3.7x y 3.3 en el 2011; y 4.9x y 4.0x en el 2010.

Fitch estima que para el año 2012 la razón deuda neta/EBITDA se ubique alrededor de 3.0x ya que se continuará con el desarrollo y venta de espacios comerciales y de oficinas; para los años posteriores, Fitch estima que este indicador financiero se ubique alrededor de 3.5x.

Fitch espera que las necesidades de Capex se mantengan similares a los del último ejercicio. Durante 2011 y 2010 se erogaron MXN\$2,932.6 millones y MXN\$2,291.5 millones respectivamente, las inversiones esperadas para el 2012 estarán relacionadas con los proyectos de construcción de centros comerciales en San Luis Potosí, Villahermosa y Veracruz, la segunda etapa de Plaza Carso y la construcción de 2 nuevos hospitales. El flujo de efectivo libre fue negativo por MXN\$2,162 millones y MXN\$904 millones en el 2011 y 2010 respectivamente, asociado a la construcción de Plaza Carso y Centros Comerciales. Fitch estima que el flujo de efectivo libre para el 2012 sea una cifra negativa de alrededor de MXN\$200 millones conforme se vaya ejecutando el plan de crecimiento de la compañía.

Factores clave de calificación:

Acciones positivas de calificación podrían derivar de una combinación de los siguientes factores: Niveles de apalancamiento deuda neta/EBITDA de manera sostenida por debajo de 3.0x y generación de flujo de efectivo libre positivo que permita fortalecer la posición financiera de la compañía.

Por el contrario, niveles de apalancamiento deuda neta/EBITDA de manera sostenida por encima de 4.0x debido a mayores requerimientos de Capex, pérdida de contratos de arrendamiento de largo plazo y volatilidad en la generación de flujo de efectivo pudiera desencadenar una acción de calificación negativa.

h) Carta formato de inversionistas para compra de Certificados Bursátiles.

México, D.F., a ____ de _____ de 20__.

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

Referencia: Contrato No. _____

(Nombre del cliente) en mi calidad de titular del Contrato de Intermediación Bursátil celebrado con esa institución bajo el número de referencia que se indica, por este medio manifiesto que previo a girar instrucciones de compra de valores de la emisión INCARSO 12, he consultado el Prospecto de Colocación y el Suplemento correspondiente de la misma, el cual se encuentra en la página electrónica de la red mundial (Internet) de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. correspondiente en las siguientes direcciones: www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx respectivamente, y se me ha informado de los riesgos asociados a esa clase de instrumentos, por lo que es de mi conocimiento que:

a) La Emisora es Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., por lo que forma parte del mismo grupo empresarial, financiero o consorcio al que pertenece la entidad financiera a través de la cual se adquieren estos valores y por tanto, sus intereses pueden diferir a los de sus posibles inversionistas.

b) Estoy enterado del plazo de la emisión en la que pretendo adquirir y reconozco que en determinado momento podría no ser acorde con mis necesidades de liquidez, por lo que en caso de desear vender parcial o totalmente los valores de esta emisión, como en cualquier instrumento de deuda, la posibilidad de una venta de los mismos antes de su fecha de vencimiento, depende de que exista algún inversionista interesado en adquirirlos y de las condiciones que pudiera tener el mercado en la fecha en que se pretendiera vender, lo cual puede reflejarse tanto en el precio como en la oportunidad para realizar dicha venta.

c) Como en cualquier instrumento de deuda, entiendo que los rendimientos de estos valores podrían sufrir fluctuaciones favorables o desfavorables atendiendo a la volatilidad y condiciones de los mercados, por lo que he sido informado de los riesgos que implica su adquisición, así como de la calificación otorgada tanto por HR Ratings de México, S.A. de C.V. "HR+1" como por Fitch México, S.A. de C.V. "F1+(mex)", a esta emisora.

d) Tratándose de operaciones de reporto con valores cuyo plazo de vencimiento sea mayor a un año calendario: Estoy enterado que las operaciones de reporto con valores cuyo plazo de vencimiento es mayor a un año, a cargo del emisor Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., por lo que forma parte del mismo grupo empresarial, financiero o consorcio al que pertenece la entidad financiera a través de la cual se adquieren estos valores y por tanto, sus intereses pueden diferir a los de sus posibles inversionistas.

e) Asimismo, he sido enterado y soy consciente de que la inversión en los valores a que se refiere la presente no está garantizada por el Instituto de Protección al Ahorro Bancario (IPAB) o la dependencia gubernamental que la sustituya en cualquier momento.

Toda vez que conozco las características de los valores INCARSO 12 emitidos por Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., y sus riesgos, el que suscribe manifiesta su conformidad para invertir en estos instrumentos.

Nombre y firma del cliente

PROSPECTO DEFINITIVO

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

DEFINITIVE PROSPECTUS

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