

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.

4



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

PROGRAMA REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO Y LARGO PLAZO

MONTO AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE

Hasta \$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 de corto y largo plazo ("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. de C.V. (la "Emisora", o la "Compañía" o "INCARSO", indistintamente) con el intermediario 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), 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. de C.V.
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Clave de Pizarra	INCARSO.
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 (cinco) años contados a partir del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles emitido por parte de 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 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 (CIENT PESOS 00/100 M.N.) o 100 (CIENT) UDIs o sus múltiplos.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o en UDIs según se señale en el título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Mecanismo de Colocación:	Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única.
Sobreasignación de los Certificados Bursátiles:	Según se determine en el Suplemento, Título y Avisos respectivos, cada Emisión al amparo del Programa, el Emisor tendrá el derecho, más no la obligación, de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, hasta por el monto máximo previsto para tales efectos, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva. Los términos de la sobreasignación se darán a conocer en el Suplemento, Título y Avisos respectivos, según corresponda.
Plazo de las emisiones:	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 364 días) ó de Largo Plazo (mayor a 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 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 de Largo Plazo 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 tasa fija o a tasa variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles de Corto Plazo podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento al igual que la tasa de rendimiento, que en su caso sea aplicable se indicará en el título, en el Aviso correspondiente, según sea el caso.
Periodicidad en el Pago de Intereses:	Las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo contendrán diferentes formas de cálculo de los intereses y, dependiendo de las condiciones prevalentes 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 y a tasa variable.
Intereses Moratorios:	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 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 el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento según sea el caso.
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 de largo plazo. 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, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida dicha institución mediante transferencia electrónica.

Garantías:	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.
Calificación Corto Plazo HR Ratings de México, S.A. de C.V.:	HR+1. Significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. Dentro de esta categoría, a los instrumentos con relativa superioridad en las características crediticias se les asignará la calificación HR+1. La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V., en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción III, según corresponda, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros particulares del mercado de valores.
Calificación Corto Plazo Fitch México, S.A. de C.V.:	F1+(mex) Indican la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Bajo la escala de calificaciones nacionales de Fitch, esta calificación se asigna al riesgo de incumplimiento más bajo en relación con otros en el mismo país o la misma unión monetaria. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, se agrega un (+) a la calificación asignada. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.
Calificaciones de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo:	Cada Emisión que se realice al amparo del presente Programa recibirá, cuando menos, un dictamen sobre su calidad crediticia por una institución calificadoras de valores.
Depositario: Posibles Adquirentes:	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en los demás documentos correspondientes, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo, en especial acerca del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y INCARSO forman parte del mismo consorcio.
Régimen Fiscal:	La tasa de retención del impuesto sobre la renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 54, 133 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa.
Representante Común:	Para (i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero, y (ii) los Tenedores de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo, Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value 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 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 o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
Factores de Riesgo:	El gran público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto antes de adquirir los Certificados, incluyendo los riesgos descritos en la sección "1. INFORMACIÓN GENERAL—c) Factores de Riesgo" de este Prospecto, así como los correspondientes a cada Suplemento, según sea el caso, y la demás información que aparece en dichos documentos. Los Factores de Riesgo de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el gran público inversionista pudiere llegar a enfrentar. El Emisor como Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa son parte del mismo grupo, por lo que podría existir un interés adicional del referido intermediario en los Certificados Bursátiles. No obstante, lo anterior, Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa y la Emisora son sociedades independientes entre sí y sus operaciones no están relacionadas.

La Emisora tendrá la obligación de que en la medida en que las características de las emisiones que se realicen al amparo del Programa cambien, se obligará a presentar a la CNBV, BMV e INDEVAL una nueva opinión legal, en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II, de la LMV; en la que opine, en su caso, sobre las nuevas características de las emisiones de que se trate.

LA CALIFICACION DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE CORTO PLAZO DESCRITA EN ESTE PROSPECTO, FUE OTORGADA POR HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V. Y FITCH MEXICO, S.A. DE C.V., CONSIDERANDO ÚNICAMENTE AQUELLA INFORMACIÓN FINANCIERA DESCRITA EN EL DICTAMEN DE LA MISMA Y QUE LAS MENCIONADAS AGENCIAS CALIFICADORAS HAN REVISADO CONFORME A SUS PROCESOS Y POLÍTICAS. SE RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS LEER LOS DICTAMENES DE DICHAS CALIFICACIONES Y SUS FUNDAMENTOS.

EL DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO EXPEDIDO POR HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V. Y FITCH MEXICO, S.A. DE C.V., EL 24 DE JULIO DE 2025 Y 4 DE AGOSTO DE 2025 RESPECTIVAMENTE, PRESENTADOS A ESA COMISIÓN EL 5 DE AGOSTO DE 2025 CONTEMPLAN LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA AL 1T25, POR LO QUE LAS MISMAS NO CONTEMPLAN LA INFORMACIÓN FINANCIERA MÁS RECIENTE DISPONIBLE A LA FECHA EN ESTE PROSPECTO. NO OBSTANTE, LA EMISORA CONSIDERA QUE NO HA HABIDO CAMBIOS SUSTANCIALES EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA. SIN EMBARGO, LA EMISORA NO PUEDE ASEGURAR QUE LA OPINIÓN, ANÁLISIS Y/O CALIFICACIÓN REALIZADAS Y EMITIDAS POR FITCH MEXICO, S.A. DE C.V. Y HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V. NO CAMBIARÍA SI SE REVISARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA AL REPORTE TRIMESTRAL DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025

INTERMEDIARIO COLOCADOR:



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

La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles, emitidos al amparo de un Programa de colocación, que se describe fue otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y los Certificados objeto del mismo se encuentran inscritos preventivamente con el número. 3332-4.19-2025-004 en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la 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, hubieran sido realizados en contravención de las leyes. El contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, de los intermediarios colocadores o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

Las inscripciones en el Registro tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora.

El Prospecto del Programa podrá ser consultado en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección www.bmv.com.mx, en el portal de internet de la Emisora www.inmueblescarso.com o en el portal de internet de la CNBV en la siguiente dirección www.gob.mx/cnbv ninguna de dichas páginas de internet forma parte del presente Prospecto. El presente Prospecto se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador.

Ciudad de México, a 12 de agosto de 2025.

Oficio de Autorización CNBV de la inscripción preventiva en el RNV y autorización para publicación 153/1565/2025 de fecha 06 de agosto de 2025.

W

ÍNDICE

	Página
1) INFORMACIÓN GENERAL	7
a) Glosario de términos y definiciones	7
b) Resumen ejecutivo La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	11
c) Factores de riesgo La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	11
d) Otros valores La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	14
e) Documentos de carácter público La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	15
2) EL PROGRAMA	16
a) Características del Programa	16
b) Destino de los Recursos	22
c) Plan de distribución	23
d) Gastos relacionados con el Programa	25
e) Estructura de capital considerando el Programa	26
f) Funciones del Representante Común	27
g) Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de las Asambleas de Tenedores	30
h) Nombre de personas con participación relevante en el Programa	33
3) LA EMISORA	35
a) Historia y desarrollo de la Emisora La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	35
b) Descripción del negocio La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	35
i) Actividad principal La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	35
ii) Canales de distribución La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	35
iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	35
iv) Principales clientes La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	35
v) Legislación aplicable y situación tributaria La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	35

vi) Recursos humanos La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	35
vii) Desempeño ambiental La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	35
viii) Información del mercado La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	36
ix) Estructura corporativa La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	36
x) Descripción de los principales activos La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	36
xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	36
4) INFORMACIÓN FINANCIERA	37
a) Información financiera seleccionada La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	37
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	37
c) Informe de créditos relevantes La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	37
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	37
i) Resultados de la operación La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	37
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	37
iii) Control interno La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	38
IV). Instrumentos financieros derivados La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	38

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	38
5) ADMINISTRACIÓN	39
a) Auditores externos La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	39
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de Interés La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	39
c) Administradores y accionistas La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	39
d) Estatutos sociales y otros convenios La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	39
6) PERSONAS RESPONSABLES	40
7) ANEXOS	43
a) Estados Financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 Se incorporan por referencia al presente Prospecto los estados financieros dictaminados del Emisor de fecha 31 de diciembre de 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 6 de mayo de 2025, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025, y de fecha 31 de diciembre de 2023, presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025 y de fecha 31 de diciembre de 2023, presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025 y 31 de diciembre de 2022, presentado a la CNBV y la BMV el 3 de mayo de 2023, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	
b) Último Reporte trimestral de información financiera interna reportado La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv , y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx .	
c) Reportes Trimestrales sobre derivados Se incorpora al presente Prospecto el informe adicional y complementario al reporte trimestral referente al Segundo Trimestre de 2025 concluido al 31 de marzo de 2025 en materia de operaciones financieras derivadas del Emisor presentados ante la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el día 23 de julio de 2025, que podrá consultarse en la página de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , así como también se incorpora el informe adicional y complementario al reporte trimestral al 31 de diciembre de 24 en materia de operaciones financieras derivadas del Emisor presentados ante la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el día 26 de febrero de 2025, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025, que podrá consultarse en la página de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx , así como también se incorpora el informe adicional y complementario al reporte trimestral al 31 de diciembre de 2023 en materia de operaciones financieras derivadas del Emisor presentados ante la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el día 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025, que podrá consultarse en la página de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx .	
d) Opinión legal	
e) Dictámenes emitidos correspondientes a los certificados bursátiles de corto plazo	
f) Sesión del Consejo de Administración	

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.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

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.

"AMX"	Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.
Agencias Calificadoras	Significa HR Ratings de México, S.A. de C.V., y Fitch México, S.A. de C.V., o cualquier sucesor de las mismas, o cualquier otra agencia calificadora autorizada por la CNBV y seleccionada por el Emisor.
"Aviso" o "Avisos"	Significa, conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera en cada caso, el aviso de oferta pública correspondiente a las Emisiones de corto plazo y las emisiones de largo plazo que se realicen al amparo del Programa.
"BMV" o "Bolsa"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificados Bursátiles" o "Certificados" o "Instrumentos"	Significa los certificados bursátiles de corto o largo plazo, emitidos por la Emisora al amparo del Programa.
"Certificados Bursátiles de Corto Plazo"	Significa los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa, con un plazo mínimo de 1 (un) día y un plazo máximo de 364 (trescientos sesenta y cuatro) días.
"Certificados Bursátiles de Largo Plazo"	Significa los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa, con un plazo mínimo de más de 1 (un) año y un plazo máximo de 40 (cuarenta) años.
"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 y sus modificaciones.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Día Hábil"	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
"Documentos"	Significa: (i) con respecto a los Certificados Bursátiles de Corto Plazo: el Título y el Aviso de Oferta Pública y (ii) con respecto a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo: el Título, el Suplemento y el Aviso de Oferta Pública.

"Días Hábles"	Significa cualquier día en el que las instituciones de banca múltiple en la Ciudad de México lleven a cabo sus operaciones y no estén autorizadas para cerrar.
"Emisora, La Compañía, o INCARSO"	Significa Inmuebles Carso, S.A. de C.V., Subsidiaria de Control.
"Emisión"	Significa la emisión de Certificados Bursátiles que realice el Emisor al amparo del Programa.
"Emisión de Corto Plazo"	Significa cada Emisión con un plazo mínimo de 1 (un) día y un plazo máximo de 364 (trescientos sesenta y cuatro) días.
Emisión de Largo Plazo"	Significa cada Emisión con un plazo mínimo de más de 1 (un) año y un plazo máximo de 40 (cuarenta) años.
"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 instrumentos, según se indique en el Título o Títulos correspondientes, el Suplemento respectivo.
"Garantía"	Significa las Emisiones al amparo del Programa (tanto de Corto Plazo como las de Largo Plazo), no tendrán garantía específica y por tanto serán quirografarias
"Grupo Carso"	Significa Grupo Carso, S.A.B. de C.V.
"Grupo Financiero Inbursa"	Significa Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V.
"INDEVAL"	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Intermediario Colocador"	Significa Inversora Bursátil, o cualquier otro intermediario colocador que se designe para cada Emisión.
"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.
"Control Empresarial de Capitales"	Significa Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., accionista mayoritario de la Compañía.
"ISR"	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
"LGTOC" Crédito.	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de
"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.
"NIIF o IFRS"	Normas Internacionales de Información Financiera o "International Financial Reporting Standards" ("IFRS" por sus siglas en inglés) que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board"
"Oferta Pública"	Significa el Emisor realizará las Emisiones al amparo del Programa mediante oferta pública.
"Pesos, M.N., o \$"	Significa pesos moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
"Programa"	Significa el Programa con carácter revolvente de Certificados Bursátiles establecido por la Emisora que se describe en el presente Prospecto.
"Prospecto"	Significa el presente Prospecto del Programa de Certificados Bursátiles con carácter revolvente.
"Reporte Anual"	Significa el presente Reporte Anual correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2024.
"Representante Común"	Significa: (i) con respecto a los Tenedores de Certificados Bursátiles de Corto Plazo: Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero y (ii) con respecto a los Tenedores de Certificados Bursátiles de Largo Plazo: Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value 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.
"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 cualquiera de los suplementos del Prospecto del Programa que hayan sido o sean utilizados para llevar a cabo cada Emisión de Largo Plazo de Certificados Bursátiles.

"Tenedores"	Significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.
"TIIE de Fondeo"	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo a un día hábil bancario.
"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.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

b) RESUMEN EJECUTIVO

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

c) FACTORES DE RIESGO

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

El Emisor como Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa son parte del mismo grupo, por lo que podría existir un interés adicional del referido intermediario en los Certificados Bursátiles. No obstante, lo anterior, Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa y la Emisora son sociedades independientes entre sí y sus operaciones no están relacionadas.

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 INCARSO. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada.

Factores Riesgo de Amortización Anticipada y Reinversión

En el caso de que los Certificados Bursátiles se 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.

Factores Relacionados con México

INCARSO es una empresa mexicana que conduce la gran mayoría de sus actividades de negocio en México. Como resultado, sus negocios, su condición financiera y resultados de operación pueden ser afectados significativamente ya sea por ciertas condiciones generales de la economía mexicana, tales como la devaluación del valor del peso mexicano frente a otras monedas extranjeras, la inflación y las tasas de interés en México, o por otras cuestiones de índole político y económico en el país.

INCARSO su principal actividad de negocio es el arrendamiento, sus arrendatarios pueden verse afectados en sus condiciones financieras como resultado de la imposición de tarifas arancelarias unilaterales o recíprocas por parte de gobiernos extranjeros o del Estado Mexicano, ya sea como medida de protección económica, represalia comercial o ajuste en políticas arancelarias, situación que puede afectar posiblemente las actividades de aquellos arrendatarios que por sus giros o comercialización estén contemplados en dichas afectaciones arancelarias.

Volatilidad en la Tasa de Interés

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses con respecto 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.

Disminución en las Calificaciones Crediticias

La capacidad de INCARSO para obtener financiamiento bajo términos y condiciones favorables depende en parte de las calificaciones que las agencias calificadoras le asignen a su deuda de tiempo en tiempo. Una disminución o deterioro en la perspectiva de las calificaciones que de tiempo en tiempo

le asignen a la deuda de INCARSO pudiera afectar la capacidad de INCARSO para obtener financiamiento bajo términos y condiciones favorables lo que pudiera tener un impacto negativo en la posición financiera de la Compañía, así como en su capacidad para hacer frente a sus obligaciones derivadas de las emisiones que realice al amparo del Programa.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

d) OTROS VALORES

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

La Compañía no cuenta con valores inscritos en el RNV distintos a los Certificados Bursátiles en circulación, los cuales tienen las siguientes características:

Mediante oficio número 153/5245/2015 de fecha 29 de abril de 2015, la CNBV autorizó a la Compañía un programa revolvente de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de hasta \$8,000,000,000.00 (ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con una vigencia de 5 años del programa. Las emisiones de los certificados bursátiles a ser emitidos al amparo del programa podrán ser indistintamente, de corto plazo (mínimo un día y máximo de hasta 365 días) ó de largo plazo (mayor a 1 año y hasta 40 años). Para tales efectos, se designó a Inversora Bursátil como intermediario colocador.

Con fecha 20 de agosto de 2015, la Compañía realizó una primera emisión de dicho programa por \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de pesos 00/100 M.N.), a un plazo de 3,640 días, equivalentes aproximadamente a 10 años, el cual devenga una tasa fija del 7.90%. Los intermediarios colocadores fueron Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

En virtud de que la Compañía mantiene valores inscritos en el (RNV) y 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.

La Compañía a la fecha ha entregado en forma completa y oportuna hasta la fecha del presente Prospecto, los reportes que la regulación aplicable mexicana y extranjera le requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

e) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

A solicitud de cualquier inversionista, se proporcionará copia de los documentos mencionados mediante escrito dirigido al C.P. Francisco Angeles Mayorga en su oficina ubicada en el conjunto denominado en Avenida Paseo de las Palmas, No. 781, Piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, código postal 11000, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7300, o a la dirección electrónica: f.angeles@incarso.com

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

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

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.

Tipo de Oferta

Oferta pública primaria nacional.

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

Mediante oficio número 153/1565/2025 de fecha 06 de agosto de 2025, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV 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 (cinco) años contados a partir del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles emitido por parte de 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 (CEN PESOS 00/100 M.N.) ó 100 (CEN) UDIs o sus múltiplos

Denominación

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

Mecanismo de Colocación

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única.

Sobreasignación de los Certificados Bursátiles:

Según se determine en el Suplemento, Título y Avisos respectivos, cada Emisión al amparo del Programa, el Emisor tendrá el derecho, más no la obligación, de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, hasta por el monto máximo previsto para tales efectos, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva. Los términos de la sobreasignación se darán a conocer en el Suplemento, Título y Avisos respectivos, según corresponda.

Plazo de las emisiones

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 364 (TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO) 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 de largo plazo 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 tasa fija o a tasa variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles de corto plazo podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento al igual que la tasa de rendimiento, que en su caso sea aplicable se indicará en el título, en el Aviso correspondiente, según sea el caso.

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, y se podrán emitir a tasa de descuento, a tasa fija o a tasa variable, según sea el caso.

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.

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

Los Certificados serán amortizados de conformidad con lo previsto en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión, según sea el caso, en el entendido que se efectuará dicha amortización contra la entrega del propio Certificado en la fecha de vencimiento del mismo.

Amortización Anticipada

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

Vencimiento Anticipado

Los Certificados Bursátiles de Corto y 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 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 del INDEVAL cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 6500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o de la constancia emitida por INDEVAL, para tal efecto del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida dicha institución mediante transferencia electrónica.

Inscripción en el RNV y Clave de Pizarra de los Valores

Los valores que se emitan al amparo del Programa se encuentran inscritos preventivamente 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.

Depositorio

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 282 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 o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán consultar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, y en especial aquella referente al Plan de Distribución y los Factores de Riesgo.

Intermediario Colocador

Inicialmente se ha considerado que Inversora Bursátil funja como el intermediario colocador 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 de largo plazo al amparo del Programa.

Autorización Corporativa del Programa

Mediante acuerdo adoptado en la sesión del consejo de administración de fecha 21 de julio de 2025, respectivamente celebrada por la Compañía, estando presente en ambas sesiones un quorum del 66.67% de la totalidad de los miembros que integran dicho comité con voz y con voto, se aprobaron en forma unánime la contratación de instrumentos de deuda en México, incluyendo el establecimiento del presente Programa de Certificados, se aprobó la inscripción de los certificados bursátiles en el RNV para la emisión de Certificados Bursátiles de corto y largo plazo.

Representante Común

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

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 del impuesto sobre la renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales a lo previsto en el artículo 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa. 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.

Calificaciones

(i) Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo han recibido la siguiente calificación de **HR RATINGS DE MEXICO, S.A DE C.V.**

HR+1, Significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. Dentro de esta categoría, a los instrumentos con relativa superioridad en las características crediticias se les asignará la calificación HR+1 La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V., en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción III, según corresponda, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros particulares del mercado de valores.

(ii) Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo han recibido la siguiente calificación de **FITCH MEXICO, S.A. DE C.V.**

F1+(mex) Indican la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Bajo la escala de calificaciones nacionales de Fitch, esta calificación se asigna al riesgo de incumplimiento más bajo en relación con otros en el mismo país o la misma unión monetaria. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, se agrega un (+) a la calificación asignada. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.

No existen calificaciones otorgadas con anterioridad emitidas por instituciones calificadoras distintas a **HR RATINGS DE MEXICO, S.A DE C.V.** y **FITCH MEXICO, S.A. DE C.V.**, con antelación a la suscripción del contrato de prestación de servicios con estas últimas.

(iii) Cada Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo será calificada en su momento y las calificaciones serán dadas a conocer en el Suplemento y demás documentación respectiva.

Autorización de la CNBV

La CNBV, mediante oficio número 153/1565/2025 de fecha 06 de agosto de 2025 autorizó la inscripción preventiva y oferta pública de los Certificados bursátiles que serán emitidos al amparo del Programa bajo el número 3332-4.19-2025-004 en el RNV, al amparo de un programa de colocación, con carácter revolvente, así como la autorización de oferta pública de dichos certificados y de la difusión al público de la documentación correspondiente.

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.

La nueva opinión legal, en el evento en que se modifiquen los términos bajo los cuales se otorgó la opinión legal del Programa.

INCARSO manifiesta su compromiso de presentar la información que, en su caso, se pretenda divulgar a través de conferencias telefónicas, encuentros bursátiles o presentaciones, inclusive aquella que se transmita a través de la red mundial (Internet), a que se refiere el artículo 19 de la Circular Única de Emisoras, con relación a la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

b) 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 este sentido el destino de los recursos de cada emisión al amparo del Programa será descrita en el Aviso de Oferta Pública o suplemento informativo, según corresponda.

En el caso de que los recursos netos derivados de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles deban ser utilizados para una finalidad específica, dicha finalidad será descrita en el Aviso o en el Título respectivo, según sea el caso.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

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 en el caso de Certificados Bursátiles de Corto Plazo (según sea definido en cada colocación), y de toma en firme o mejores esfuerzos en el caso de Certificados Bursátiles de Largo Plazo (según sea definido en cada colocación). Asimismo, se señala que los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrán ser ofertados a través del método tradicional de cierre de libro, y en emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo únicamente se utilizará el método tradicional de cierre de libro.

En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador correspondiente celebrará contratos de subcolocación o de sindicación 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 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 podrán colocarse 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, 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 podrá, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de Oferta Pública utilizando el método de asignación directa. (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.

No existe un monto mínimo o máximo por inversionista. El criterio de asignación de los Certificados Bursátiles de corto y largo 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 horas estipuladas entre la Emisora y los Intermediarios colocadores, así como en el Plan de distribución del Suplemento respectivo a cada emisión.

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; no existirá una tasa sugerida que deberán tomar en cuenta dichos inversionistas, esperando la tasa definitiva hasta el cierre de la asignación final de los títulos. Asimismo, tanto la Emisora 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) por lo que el Intermediario Colocador y el Emisor no consideran que hayan conflictos de interés.

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 de la Compañía 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 Inbursa, 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.

El Intermediario colocador pudiera tener un interés adicional en los Certificados Bursátiles contrario al de los Tenedores derivado de la relación de negocio entre el Intermediario Colocador y la Emisora.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

d) GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

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

Gastos relacionados Programa INCARSO			
CONCEPTO	MONTO	IVA	TOTAL
Derechos por estudio y trámite de la CNBV (*)	\$31,340.00	-	\$31,340.00
Arancel de Estudio y trámite de la BMV	N / A	N / A	N / A
Honorarios Asesores Legales	\$110,000.00	\$17,600.00	\$127,600.00
Honorarios Auditores	\$180,000.00	\$28,800.00	\$208,800.00
Calificaciones CP HR Ratings de México, S.A de C.V de México, S.A. de C.V.	\$866,906.21	\$138,704.99	\$1,005,611.20
Calificaciones CP Fitch México, S.A. de C.V. de México, S.A. de C.V.	\$840,000.00	\$134,400.00	\$974,400.00
Honorarios del Representante Común	\$70,000.00	\$11,200.00	\$81,200.00
Total de Gastos Relacionados con el establecimiento del Programa	\$2,098,246.21	\$330,704.99	\$2,428,951.20

(*) No paga IVA

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, como Intermediario Colocador y la BMV, no generaron ningún costo con motivo del establecimiento del Programa.

Los gastos antes mencionados serán pagados por **INCARSO** de manera directa. Los gastos que se incurran en relación con cada una de la Emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa, serán desglosados y revelados en los documentos correspondientes a cada una de dichas Emisiones.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

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 intencionalmente en blanco]

f) FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), a Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño.

El Representante Común tendrá las facultades; derechos y obligaciones que se contemplan en el título o en la legislación aplicable. Para todo aquello no expresamente previsto en el título correspondientes, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de 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), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles a menos que se indique otra cosa en el título correspondientes. El Representante Común tendrá, más no se limitarán, a las siguientes facultades y, derechos:

- (i) suscribir el título presente correspondiente a la Emisión, haciendo constar la aceptación de su cargo, obligaciones y facultades;
- (ii) derecho de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos de la Emisión, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora conforme al título correspondiente;
- (iii) actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores para el pago a estos últimos del principal, intereses u otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles;
- (iv) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores, cuando la ley o los términos del título lo requieran y cuando lo estime necesario o conveniente, así como ejecutar sus decisiones, según sea aplicable;
- (v) celebrar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que se deban celebrar con la Emisora, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores;
- (vi) calcular y publicar a más tardar [2 (dos)] días hábiles antes de cada Fecha de Pago, los avisos de pago de intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, notificar a la Emisora e informar a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y a Indeval por escrito, o por los medios que éstas determinen. Asimismo, informará a la CNBV y a la BMV a través de los medios que estos determinen y a la Emisora la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al [siguiente] Periodo de Intereses;
- (vii) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda cada Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al gran público inversionista cualquier información que haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como información confidencial; y
- (viii) en general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, a la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora de las obligaciones establecidas a su cargo en el título correspondiente, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el título correspondiente que no incidan directamente en el pago de los Certificados Bursátiles.

Para los efectos anteriores, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, la Emisora estará obligada a entregar dicha información y documentación, y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos que este solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha

información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma (siempre que no sea de carácter público). El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este párrafo, una vez al año mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que, a juicio razonable del Representante Común, se trate de un asunto urgente, en cuyo caso bastará que el Representante Común entregue la notificación respectiva con al menos [2 (dos) días hábiles] de anticipación.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora que publique o haga del conocimiento del público a través de un evento relevante dicho incumplimiento. En caso de que la Emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

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

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle la Emisora o las demás personas que presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora o de cualquier persona que sea parte de los documentos de la Emisión correspondiente. El Representante Común no será responsable de los daños causados, cuando actúe de buena fe, con base a la información disponible en el momento que corresponda y actuando en protección de los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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

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.

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 sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses ordinarios y moratorios devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo.

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

Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada en el título correspondiente, al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

g) FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES

La Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la "Asamblea de Tenedores") representará el conjunto de estos y sus decisiones, serán tomadas en los términos del presente Prospecto y Título correspondiente a cada Emisión, la LMV, las disposiciones aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en lo no previsto y/o conducente en la Ley General de Sociedades Mercantiles y cualquier otra aplicable de manera supletoria, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aun de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto de la Emisora que, en términos del Título se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores, deberá someterse a la Asamblea de Tenedores.

a) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio de este último y/o a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se determine en la convocatoria respectiva. Los Tenedores que, en su conjunto o individualmente, sean titulares de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la Asamblea deberán de tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la Asamblea deberán de tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria respectiva para que la Asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

b) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

c) Para concurrir a las asambleas los Tenedores deberán entregar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida la entidad financiera o casa de bolsa correspondiente, 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 con facultades suficientes, acreditado con simple carta poder firmada ante dos testigos o mandato general o especial con facultades suficientes. En ningún caso podrán ser representados en la asamblea los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados Bursátiles que no hayan sido puestos en circulación, ni los que la Emisora haya adquirido.

d) Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos de los señalados en el inciso siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán de estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en dicha asamblea.

En caso de que la asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquier asunto distinto a los señalados en el inciso siguiente, se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en dicha asamblea.

e) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos, aquellos Tenedores que, en su conjunto o individualmente, sean titulares de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas, al menos, por la mitad más uno de los votos computables en la Asamblea de Tenedores, en los siguientes casos:

- (I) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común, o nombrar a cualquier otro representante común, en el entendido que los Tenedores de los Certificados Bursátiles solo podrán nombrar como tal a instituciones de crédito o casa de bolsa;
- (II) Cuando se trate de consentir que la Emisora dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses conforme al Título;
- (III) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido que sólo en este supuesto la asamblea podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio con el quórum establecido en el presente inciso concursal (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y o en asamblea totalitaria donde se vote de forme unánime); o
- (IV) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, (ii) corregir cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo, y/o (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de uno o más Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

En dichos supuestos, la Emisora de conformidad con las disposiciones legales se encuentre facultada para tales efectos, deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del Título ante el Indeval, debiendo informar al Indeval por escrito, o por los medios que éste determine, con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado, dicho aviso deberá indicar: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título. El Representante Común deberá certificar que las modificaciones efectuadas conforme a este inciso no afectan, limitan o modifican de alguna manera los derechos de los tenedores.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados anteriormente, se considerará legalmente instalada con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ella representados y sus decisiones serán válidas si son aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes en dicha Asamblea de Tenedores.

f) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derechos a tantos votos como les corresponda en virtud de los Certificados Bursátiles que posean y acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

g) No obstante lo estipulado en el apartado, 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 hubieran sido aprobadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito y las mismas deberán ser notificadas al Representante Común.

h) De cada asamblea se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los 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 solicitar que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

i) Respecto de aquellos Tenedores que se retiren de cualquier Asamblea de Tenedores que haya sido instalada o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada, el secretario de dicha Asamblea de Tenedores asentará en el acta respectiva la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no computarán para el quórum de instalación y el quórum de votación de los puntos pendientes a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quóruns de instalación y votación previstos en la presente sección, para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan con los mismos se procederá, en su caso, a efectuar una ulterior convocatoria para adoptar cualquier resolución de los puntos correspondientes. Lo anterior será sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220, último párrafo y 223, fracción I, de la LGTOC. En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con esta sección y este no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los cuales el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

En ningún caso podrán ser representadas en la asamblea, los Certificados Bursátiles que el Emisor o sus subsidiarias hubieren adquirido en el mercado, en cuyo caso, tanto el Emisor como sus subsidiarias, deberán hacerlo del conocimiento del Representante Común y los escrutadores, en o con anterioridad a la Asamblea de Tenedores de que se trate, a efecto de que los Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores de que se trate, sin responsabilidad para el Representante Común o los escrutadores, en el caso de que dichas personas no lo hagan de su conocimiento.

Las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común o a falta o imposibilidad de ello en el domicilio que indique el Representante Común en la convocatoria.

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

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

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:

Emisora

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

Ing. Alfonso Salem Slim, Director General

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

Lic. Mariana Castañeda González, Director Jurídico de la Compañía.

Intermediario Colocador

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

Ing. Luis Roberto Frías Humphrey, Director.

Lic. Rey David González Gutiérrez, Gerente de Financiamiento Corporativo.

Auditor Externo de la Emisora

- **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

C. P. C. Erik Padilla Curiel, Auditor Externo y Apoderado Legal

Asesores Legales Externos de la Emisora

- **CMS Woodhouse Lorente Ludlow, S.C.**

Lic. Raúl Humberto Zepeda Ruiz, Representante Legal

Representante Común

- **Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero**

Lic. Héctor Hernández Yañez

Institución Calificadora

- **HR RATINGS DE MEXICO, S,A DE C.V.**

Lic. Heinz Cederborg

Institución Calificadora

- **FITCH MEXICO, S.A. DE C.V.**

Lic. Alberto Moreno Arnáiz

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 Intermediario Colocador, ninguna de dichas personas mantiene un interés económico directo o indirecto que dependa del éxito de la colocación de los Certificados Bursátiles.

C.P. Francisco Angeles Mayorga es la persona encargada de las relaciones con los Tenedores y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en:

Avenida Paseo de las Palmas, No. 781, Piso 3, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, código postal 11000, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 52 (55) 1103-7313
f.angeles@incarso.com

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

3. LA EMISORA

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx, misma que contiene:

a) Historia y desarrollo de la Emisora

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

b) Descripción del negocio

I. Actividad Principal.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

II. Canales de distribución.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

III. Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

IV. Principales clientes.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

V. Legislación aplicable y situación tributaria.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

VI. Recursos humanos.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

VII. Desempeño ambiental.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se

incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

VIII. Información del mercado.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

IX. Estructura corporativa.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

X. Descripción de los principales activos.

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

XI. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado ante la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

4. INFORMACIÓN FINANCIERA

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

a) Información financiera seleccionada

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

c) Informe de créditos relevantes

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

d) Comentarios y análisis de administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

I. Resultados de operación

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

II. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

III. Control interno

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

IV. Instrumentos financieros derivados

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

5. ADMINISTRACIÓN

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

a) Auditores externos

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

c) Administradores y accionistas

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

d) Estatutos sociales y otros convenios

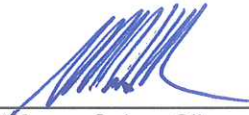
La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual del 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 05 de agosto de 2025, y al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

[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. Alfonso Salem Slim
Director General
Inmuebles Carso, S.A. de C.V.



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



Lic. Mariana Castañeda González
Director Jurídico
Inmuebles Carso, S.A. 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

Manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente prospecto como anexos, fueron dictaminados con fecha 24 de abril de 2025, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

Atentamente



C. P. C. Erik Padilla Curiel
Auditor Externo y Apoderado Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



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 jurídica que pudiera inducir a error a los inversionistas.

CMS Woodhouse Lorente Ludlow, S.C.


Lic. Raúl H. Zepeda Ruíz]
Socio

7. ANEXOS

a) Estados Financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Se incorporan por referencia al presente Prospecto los estados financieros dictaminados del Emisor de fecha 31 de diciembre de 2024, presentado a la CNBV y la BMV el 6 de mayo de 2025, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025, y de fecha 31 de diciembre de 2023, presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025 y de fecha 31 de diciembre de 2023, presentado a la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025 y 31 de diciembre de 2022, presentado a la CNBV y la BMV el 3 de mayo de 2023, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx.

b) Último Reporte trimestral de información financiera interna reportado

La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Trimestral del Segundo Trimestre de 2025, presentado a la CNBV y la BMV el 23 de julio de 2025. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y en la página de la Emisora www.inmueblescarso.com.mx

c) Reportes Trimestrales sobre derivados.

Se incorpora al presente Prospecto el informe adicional y complementario al reporte trimestral referente al Segundo Trimestre de 2025 concluido al 31 de marzo de 2025 en materia de operaciones financieras derivadas del Emisor presentados ante la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el día 23 de julio de 2025, que podrá consultarse en la página de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, así como también se incorpora el informe adicional y complementario al reporte trimestral al 31 de diciembre de 24 en materia de operaciones financieras derivadas del Emisor presentados ante la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el día 26 de febrero de 2025, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025, que podrá consultarse en la página de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx, así como también se incorpora el informe adicional y complementario al reporte trimestral al 31 de diciembre de 2023 en materia de operaciones financieras derivadas del Emisor presentados ante la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el día 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 10 de julio de 2025, que podrá consultarse en la página de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx

d) OPINIÓN LEGAL

29 de julio de 2025

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil
Dirección General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7
Guadalupe Inn, 01020 Ciudad de México, México.

Señoras y Señores:

Hago referencia a la solicitud de autorización para la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") bajo la modalidad de programa de colocación 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") con carácter revolvente (el "Programa"), de certificados bursátiles de corto y largo plazo (los "Certificados Bursátiles"), a ser emitidos por Inmuebles Carso, S.A. de C.V. (la "Emisora"), y Value, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero como representante común de los tenedores (el "Representante Común"), así como para (ii) llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles, y (iii) solicitar llevar a cabo la difusión del prospecto de colocación y de los avisos de oferta correspondientes a las emisiones de corto plazo.

He revisado exclusivamente la documentación e información que se señala más adelante con el fin de rendir una opinión al respecto y para los efectos previstos en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), así como los artículos 2, fracción I, inciso h) y 13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"). En consecuencia, el alcance de esta opinión se limita exclusivamente a la validez y exigibilidad bajo dicha ley de los actos a que más adelante se describen.

Para efectos de la presente opinión, he examinado únicamente lo siguiente:

(a) Copia certificada de las escrituras públicas de la Emisora que se describen en el Anexo "A" de la presente, en las que constan el acta constitutiva, los estatutos sociales, las reformas a los mismos y los poderes de sus apoderados legales.

(b) Copia certificada de las escrituras públicas del Representante Común que se describen en el Anexo "A" de la presente, en la que constan el acta constitutiva, los estatutos sociales, las reformas a los mismos y los poderes del Representante Común.

(c) Los proyectos de títulos a tasa de descuento, tasa de rendimiento, tasa fija y en UDIS que ampararán la emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo (los "Títulos de Corto Plazo") a ser emitidos de conformidad con el Programa y que se adjuntan al presente como Anexo "B".

(d) Los documentos en los que conste la determinación de las características de las emisiones por las personas autorizadas para ello, incluyendo, en su caso, la resolución ~~segunda~~ del consejo de administración de la Emisora o la solicitud correspondiente, según resulte aplicable.

(e) El acta de la sesión del consejo de administración de la Emisora celebrada el día 21 de julio de 2025 (la "Autorización Corporativa"), la cual contó con el quórum requerido conforme a los estatutos sociales vigentes del Emisor para su instalación y para la adopción de resoluciones válidas, al encontrarse presente el 66.67% de sus miembros propietarios y haberse aprobado las resoluciones por unanimidad de los asistentes. En dicha sesión se aprobó y ratificó el Programa, la solicitud de la inscripción preventiva, la oferta pública y la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

Me refiero a los documentos que se describen en los incisos (a) a (d) anteriores como los "Documentos de la Opinión".

En la revisión de los Documentos de la Opinión, he tenido a la vista copias certificadas de los documentos del Emisor y del Representante Común, no he verificado de manera independiente que las declaraciones y cualesquiera otras cuestiones de hecho contenida en los mismos son verdaderas y exactas en todos sus aspectos de importancia.

Sujeto a los supuestos, calificaciones y limitaciones que aquí se describen, con base exclusivamente en mi revisión de los Documentos de la Opinión, soy de la opinión que:

1. La Emisora es una sociedad anónima de capital variable legamente existente y constituida de conformidad con la legislación mexicana.

2. El Representante Común es una sociedad legalmente existente y constituida de conformidad con la legislación mexicana.

3. Las resoluciones adoptadas en la Autorización Corporativa son válidas y exigibles de conformidad con sus términos y, en consecuencia, la autorización corporativa relativa a la inscripción preventiva, oferta pública y la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa incluidos en dicha Autorización Corporativa es válida y exigible.

4. Con base exclusivamente en mi revisión de los documentos descritos en el Anexo "A", cada uno de los apoderados del Emisor cuenta con poderes y facultades suficientes para suscribir en nombre de la Emisora, los títulos correspondientes a la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, ya sea individual o mancomunadamente dos de ellos según se detalla en el Anexo "A" del presente.

5. Con base exclusivamente en mi revisión de los documentos descritos en el Anexo "A", los apoderados del Representante Común cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir individualmente los títulos correspondientes a la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

6. Cada uno de los Títulos, una vez que sean suscritos por los apoderados legales de la Emisora y del Representante Común, habrán sido válidamente emitidos y serán exigibles en contra de la Emisora de conformidad con sus términos y con las disposiciones legales aplicables.

Las opiniones descritas anteriormente se encuentran sujetas a los siguientes comentarios y calificaciones:

I. De conformidad con la legislación mexicana, el cumplimiento de contratos y obligaciones podrá estar limitado por concurso mercantil, quiebra, suspensión de pagos, insolvencia, disolución, liquidación, o por disposiciones de carácter fiscal o laboral, y demás disposiciones y procedimientos aplicables en materia de concurso mercantil o fraude de acreedores, así como por disposiciones de orden público.

II. En el caso de cualquier procedimiento de concurso mercantil iniciado en los Estados Unidos Mexicanos de conformidad con la legislación aplicable, las demandas laborales, demandas de autoridades fiscales para el pago de impuestos no pagados, demandas de acreedores preferentes hasta el monto de su respectiva garantía, costos de litigios, honorarios y gastos del conciliador, síndico y visitador, cuotas de seguridad social, cuotas del Instituto para el Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, y cuotas del Sistema de Ahorro para el Retiro tendrán prioridad y prelación sobre las reclamaciones de cualquier acreedor.

III. Se basan en documentación proporcionada por la Emisora y el representante común, y que se encuentra en mi poder y en las circunstancias existentes a la fecha de la presente y de las que tengo conocimiento; y no implica en forma alguna el haber realizado investigación o examen particular alguno sobre el estado actual o potencial en los que esté involucrado la Emisora o el representante común.

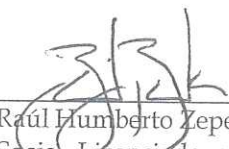
IV. No se aceptan responsabilidades genéricas sobre las materias distintas a las que se hace referencia en la presente opinión.

La presente opinión se emite única y exclusivamente con base en las leyes de los Estados Unidos Mexicanos en vigor en la fecha de la misma. Esta opinión se emite a esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores exclusivamente para los efectos previstos en el artículo 87, fracción II de la LMV, así como el artículo 2, fracción I, inciso h) de la Circular Única.

Esta opinión se emite únicamente con base en hechos a la fecha de la misma, y en este acto me deslindo de cualquier obligación o responsabilidad de actualizar o modificar la opinión o de informarles de cualquier cambio de hechos o circunstancias, incluyendo sin limitación alguna, reformas de ley o hechos aplicables al Emisor, que tengan verificativo en cualquier tiempo posterior a la fecha de la presente opinión.

Atentamente,

CMS Woodhouse Lorente Ludlow, S.C.



Raúl Humberto Zepeda Ruiz
Socio, Licenciado en Derecho
responsable de la presente
Opinión Legal.
Cédula profesional: 2848177

ANEXO "A"

Escrituras Públicas del Emisor:

- Escritura Pública no. 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villareal, notario público número doscientos uno de la Ciudad de México, en la que consta (i) el acta constitutiva de la sociedad denominada Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (actualmente Inmuebles Carso, S.A. de C.V.); (ii) el otorgamiento de poderes en favor del señor Alfonso Salem Slim, cuyo ejercicio es de manera individual, con facultades generales para actos de administración y facultades generales otorgar, suscribir, endosar, avalar y de cualquier otra forma negociar títulos de crédito en nombre de la Emisora; y (iii) el otorgamiento de poderes en favor del señor Armando Ibáñez Vázquez con facultades generales para actos de administración para su ejercicio de manera individual y con facultades generales para otorgar, suscribir, endosar, avalar y de cualquier otra forma negociar títulos de crédito en nombre de la Emisora para su ejercicio de manera mancomunada por cuando menos dos apoderados que gocen de esta facultad.
- Escritura Pública no. 40,769 de fecha 29 de junio de 2023, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Mondragón Alarcón, notario público número setenta y tres de la Ciudad de México, en la que consta la compulsas total de los estatutos sociales que rigen a la Emisora.
- Escritura Pública no. 31,020 de fecha 2 de diciembre de 2024, otorgada ante la fe del Lic. Daniel García Córdova, notario público número veintidós de la Ciudad de México, en la que consta el otorgamiento de poderes en favor de los señores Vanessa Hajj Slim, Mariana Castañeda González y Alberto José Slim Rivera Torres, cuyo ejercicio es de manera individual, con facultades generales para actos de administración y facultades generales otorgar, suscribir, endosar, avalar y de cualquier otra forma negociar títulos de crédito en nombre de la Emisora.

Escrituras Públicas del Representante Común:

- Escritura Pública no. 61,364 de fecha 06 de junio de 1974, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Villalón Igartúa, notario público número treinta del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, mediante la cual se constituyó Servicio de la Capital S.A., inscrita en el Registro Público de Comercio del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, bajo el número 117 a fojas 92, volumen 914, Libro 3º, bajo el número 372, volumen 428, libro 3 segundo auxiliar de fecha 19 de julio de 1974.
- Escritura Pública no. 15,282 de fecha 03 de diciembre de 1992, otorgada ante la fe del Lic. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, notario público número treinta y siete con autorización para ejercer en Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se transformó la sociedad a una Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de Comercio del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, bajo el folio mercantil 4230 de fecha 24 de febrero de 1993.
- Escritura Pública no. 5,674 de fecha 18 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del Lic.

Rafael Salvador Garza Zambrano, notario público número ciento treinta y siete de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual se protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Representante Común celebrada el día 9 de septiembre de 2014, mediante la cual, entre otros acuerdos, se aprobó la reforma integral a los estatutos sociales del Representante Común, siendo estos los estatutos sociales vigentes de éste.

- Escritura Pública no. 27,275 de fecha 21 de febrero de 2023, otorgada ante la fe del Lic. Jaime Garza De la Garza, notario público número cuarenta y tres de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 55201 el día 27 de marzo de 2023, en la que consta la protocolización parcial del Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Representante Común celebrada el día 15 de agosto de 2022, en la que, entre otros asuntos, se acordó el otorgamiento de poderes en favor de los señores Héctor Hernández Yáñez, Roberto Cavazos Videgaray y Gustavo Adolfo Salazar Salinas, mismos que podrán ejercer y delegar, en los siguientes términos:
 - a) Poder general para pleitos y cobranzas. Este poder podrá ser ejercido de manera individual por cualquiera de los apoderados designados, pudiendo ser delegado o sustituido individualmente por cualquiera de las personas siguientes: José Kaun Nader, Roberto Cavazos Videgaray, Gustavo Adolfo Salazar Salinas, José Antonio García García, Héctor Hernández Yáñez, Jaime Alejandro de la Garza Martínez, Sergio Andrés García Márquez y Pablo De Vecchi Flores.
 - b) Poder general para actos de administración. Este poder deberá ser ejercitado (i) individualmente por cualquiera de los apoderados designados en lo relativo a trámites y gestiones verbales o por escrito ante autoridades y particulares; y (ii) en forma conjunta por cualesquiera dos apoderados designados o por alguno de ellos junto con algún otro apoderado con facultades para actos de administración, cuando se trate de la firma de contratos y convenios y del ejercicio de cualesquiera otras facultades de administrador, así como para el ejercicio de las facultades de delegación o sustitución de este poder por cualquiera de las personas siguientes: José Kaun Nader, Roberto Cavazos Videgaray, Gustavo Adolfo Salazar Salinas, José Antonio García García, Héctor Hernández Yáñez, Jaime Alejandro de la Garza Martínez, Sergio Andrés García Márquez y Pablo De Vecchi Flores.
 - c) Poder general cambiario para aceptar, otorgar, girar, emitir, endosar y suscribir toda clase de títulos de crédito en los términos de la fracción I del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Este poder deberá ser ejercitado de forma conjunta por cualesquiera dos de los apoderados designados, o por cualquiera de ellos junto con algún otro apoderado con facultades cambiarias, pudiendo ser delegado o sustituido por cualquiera de las personas siguientes: José Kaun Nader, Roberto Cavazos Videgaray, Gustavo Adolfo Salazar Salinas, José Antonio García García, Héctor Hernández Yáñez, Jaime Alejandro de la Garza Martínez, Sergio Andrés García Márquez y Pablo De Vecchi Flores.
 - d) Poder general para administración de asuntos laborales. Este poder podrá ser ejercitado de manera individual por cualquiera de los apoderados designados, pudiendo ser delegado o sustituido individualmente por cualquiera de las personas siguientes: José Kaun Nader, Roberto Cavazos Videgaray, Gustavo Adolfo Salazar Salinas, José Antonio

García García, Héctor Hernández Yáñez, Jaime Alejandro de la Garza Martínez, Sergio Andrés García Márquez y Pablo De Vecchi Flores.

- e) Poder especial relativo a la inscripción, oferta pública y liquidación de instrumentos de deuda, que podrá ser ejercitado de manera individual por cualquiera de los apoderados designados.
- f) Poder especial para llevar a cabo todos los actos y gestiones que se requieran en los asuntos en los que la sociedad actúe como Representante Común de obligacionistas o tenedores de otros títulos de crédito en los términos de los artículos 69 de la Ley del Mercado de Valores, así como de los artículos 228-q, 228-r y demás relativos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás ordenamientos legales aplicables. Este poder podrá ser ejercitado de manera individual por cualquiera de los apoderados designados, pudiendo ser delegado o sustituido individualmente por cualquiera de las personas siguientes: José Kaun Nader, Roberto Cavazos Videgaray, Gustavo Adolfo Salazar Salinas, José Antonio García García, Héctor Hernández Yáñez, Jaime Alejandro de la Garza Martínez, Sergio Andrés García Márquez y Pablo De Vecchi Flores.

Asimismo, se otorgan los siguientes poderes a favor de Antonio Mendoza Andrade:

- a) Poder general para pleitos y cobranzas y especial para presentar denuncias y querellas. Este poder podrá ser ejercido de manera individual por el apoderado, o por los apoderados que éste designe.
- b) Poder general para actos de administración. Este poder deberá ser ejercitado (i) individualmente por el apoderado en lo relativo a trámites y gestiones verbales o por escrito ante autoridades y particulares; y (ii) en forma conjunta por cualesquiera dos apoderados designados o por alguno de ellos junto con algún otro apoderado con facultades para actos de administración, cuando se trate de la firma de contratos y convenios y del ejercicio de cualesquiera otras facultades de administrador, así como para el ejercicio de las facultades de delegación o sustitución de este poder por parte de los apoderados que Antonio Mendoza Andrade designe.
- c) Poder general cambiario para aceptar, otorgar, girar, emitir, endosar y suscribir toda clase de títulos de crédito en los términos de la fracción I del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Este poder deberá ser ejercitado de forma conjunta por cualesquiera dos de los apoderados designados, o por cualquiera de ellos junto con algún otro apoderado con facultades cambiarias, pudiendo ser delegado o sustituido por cualquier apoderado que Antonio Mendoza Andrade designe.
- d) ~~Poder general para~~ administración de asuntos laborales. Este poder podrá ser ejercitado de manera individual por cualquiera de los apoderados designados, pudiendo ser delegado o sustituido individualmente por cualquier apoderado que Antonio Mendoza Andrade designe.

ANEXO "B"

- e) Dictámenes emitidos correspondientes a los certificados bursátiles de corto plazo



CDMX a 24 de julio de 2025

Armando Ibáñez Vázquez
Director de Administración y Finanzas
Inmuebles Carso, S.A. de C.V.
Avenida Paseo de las Palmas,
No. 781, Piso 3, Col. Lomas de
Chapultepec III Sección, C.P. 11000,
Delegación Miguel Hidalgo,
Ciudad de México

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. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR+1 para la Porción de Corto Plazo del Programa Dual de CEBURS de Inmuebles Carso S.A. de C.V.

La calificación asignada de HR+1 significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. 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 la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción III de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

La asignación de la calificación del Programa Dual de Corto Plazo (el Programa) de Inmuebles Carso (INCARSO y/o la Empresa) refleja la calificación corporativa de corto plazo de la Empresa, la cual se ratificó en HR+1 el 18 de diciembre de 2024. De esta manera, la calificación de la Empresa se basa en el máximo nivel de fortaleza de las métricas DSCR, DSCR con Caja y Deuda Neta a FLE (Años de Pago) para los años proyectados (2024-2027), las cuales se encuentran en 2.3 veces (x), 4.2x y 0 años respectivamente. Lo anterior se debe al bajo endeudamiento neto, así como a un servicio de deuda negativo en los años proyectados, que compensarían nuestras expectativas de menores resultados operativos relacionados con la ciclicidad del negocio. Cabe destacar que nuestros escenarios consideran la amortización total de los Certificados Bursátiles con clave INCARSO 15 por un monto total de P\$4,000m el 7 agosto del 2025, el cual se incluye en el servicio de la deuda, por lo que el DSCR y DSCR con Caja se ven

hcg

negativamente impactados en 2025. Sin embargo, al considerar el promedio ponderado de los periodos históricos y proyectados, las métricas se encuentran en los máximos niveles de acuerdo con nuestra metodología.

Con respecto a los resultados operativos, a pesar de que los ingresos presentaron una caída de 6.5% durante 2024, el EBITDA se mantuvo en línea respecto al periodo anterior y +4.6% respecto a nuestras estimaciones. Lo anterior principalmente por la disminución anual de 44.2% en 2024 en la venta de inmobiliario y propiedades de inversión por la ciclicidad del segmento. Por lo tanto, nuestras proyecciones consideran una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de 2023-2027 de -1.7% en los ingresos totales, por la caída en la venta de inmobiliario que será parcialmente compensado por el crecimiento en rentas y hotelería en línea con las expectativas de inflación. Asimismo, estimamos que la Empresa continúe mostrando eficiencias operativas en términos de costos y gastos, y mayores requerimientos en el capital de trabajo que se reflejen en un Flujo Libre de Efectivo de P\$2,874m en 2027. Finalmente, la calificación considera la fuerte vinculación con Grupo Carso y Banco Inbursa, así como la diversificación de ingresos.

A continuación, se presentan las principales características del Programa Dual de Certificados Bursátiles de la Empresa por P\$8,000m, o su equivalente en UDIS. La siguiente figura muestra sus características principales.

Concepto	
Emisor	Inmuebles Carso S.A. de C.V.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles
Clave de Pizarra del Programa	INCARSO
Monto Autorizado del Programa	Hasta P\$8,000m o su equivalente en UDIs.
Vigencia del Programa	El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
Monto de la Emisión	Mientras el Programa continúe vigente, el monto de cada Emisión al amparo del Programa será determinado por la Emisora, siempre y cuando las Emisiones, de forma individual o en su conjunto, no excedan del monto total autorizado del Programa.
Vigencia de la Emisión	Será determinado en los documentos correspondientes a cada emisión, en el entendido que podrán ser de Corto Plazo (mínimo 1 día y máximo de hasta 364 días) ó de Largo Plazo (desde 1 año y hasta 40 años)
Forma de Cálculo de los Intereses	Los Certificados Bursátiles devengarán intereses sobre el monto insoluto de los mismos, desde su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable, y el mecanismo para su determinación y cálculo se fijará para cada emisión y se indicará en los documentos correspondientes de cada Emisión. Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento y la tasa de rendimiento se indicará en el título correspondiente.
Amortización	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en los documentos correspondientes de cada Emisión, pudiendo amortizarse en un solo pago al vencimiento, o mediante amortizaciones programadas. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada total o parcial.
Garantía	Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.
Destino de lo Fondos	Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de los Certificados Bursátiles bajo este Programa serán aplicados por la Emisora para satisfacer sus necesidades operativas: financiamiento de operaciones, refinanciamiento de deuda, sustitución de pasivos y propósitos corporativos. El destino de los recursos será comunicado en los documentos correspondientes a cada Emisión.

Fuente: HR Ratings con base en información del Prospecto del Programa.

hcg

métricas de deuda de DSCR, DSCR con Caja y Años de Pago se encuentren en los niveles máximos de fortaleza.

Factores Adicionales Considerados

- **Vinculación con Grupo Carso, Banco Inbursa.** En el caso de un escenario con condiciones económicas y financieras adversas, se considera que la Empresa cuenta con el respaldo de Grupo Carso y Banco Inbursa, ambas con calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y HR+1¹.
- **Diversificación de Ingresos.** Inmuebles Carso mantiene una robusta cartera de proyectos en el desarrollo de viviendas, oficinas, centros comerciales, hospitales, entre otros, por lo que cuenta con tres líneas de negocio: renta de inmuebles, venta de inmuebles y hotelería, lo que le permite diversificar su fuente de ingresos.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Niveles de FLE.** En caso de que la Empresa presente menores niveles de FLE, debido a resultados operativos inferiores a los esperados, o bien, mayores requerimientos de capital de trabajo, la calificación podría verse negativamente impactada.
- **Cambios en la estructura de deuda esperada.** En un escenario donde cambie los términos y condiciones de la deuda adicional incurrida, de manera que el servicio de la deuda incremente y, con ello, su DSCR y DSCR con Caja se vean negativamente impactados, la calificación podría revisarse a la baja.

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

Atentamente,



Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
HR Ratings

¹ Las calificaciones de Grupo Carso se ratificaron el 25 de septiembre de 2024, mientras que las de Banco Inbursa el 10 de diciembre de 2024.

Nota: Proyecciones realizadas durante la revisión anual de Inmuebles Carso publicada el 18 de diciembre de 2024, considerando la actualización de los anexos al 1T25.

Escenario Base: Balance Financiero (cifras en millones de pesos mexicanos)

	2022*	2023*	Al Cierre		2026P	2027P	Al Cierre	
			2024*	2025P			1T24	1T25
ACTIVOS TOTALES	87,788	92,397	98,569	97,372	100,645	103,732	94,063	100,176
Activo Circulante	5,969	7,923	9,993	5,755	5,094	4,175	8,412	10,554
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,195	4,750	6,654	2,502	1,749	747	4,985	6,935
Cuentas por Cobrar a Clientes	348	408	777	615	623	629	506	874
Otras Cuentas por Cobrar Neto	716	797	975	749	751	752	944	959
Inventarios	2,449	1,490	799	1,073	1,124	1,169	1,310	598
Otros Activos Circulantes	261	479	788	816	847	879	667	1,188
Activos No Circulantes	81,819	84,474	88,576	91,617	95,551	99,557	85,651	89,622
Inversiones en Asociadas	3,894	3,946	4,053	4,101	4,210	4,315	3,978	4,089
Propiedades de Inversión	73,923	75,655	79,524	82,550	86,247	90,017	76,800	80,966
Planta, Propiedad y Equipo	2,553	2,657	2,932	2,690	2,747	2,806	2,563	2,633
Impuestos Diferidos	341	326	318	420	420	420	390	321
Otros Activos No Circulantes	1,107	1,889	1,750	1,856	1,927	1,999	1,921	1,613
Pagos Anticipados	363	360	272	321	333	345	342	287
Otros Activos de LP	744	1,530	1,478	1,535	1,594	1,654	1,579	1,326
PASIVOS TOTALES	16,986	17,351	18,532	15,310	15,628	15,941	17,559	18,940
Pasivo Circulante	1,837	1,712	6,134	1,477	1,408	1,357	1,609	6,303
Pasivo con Costo	0	0	3,999	0	0	0	0	3,999
Proveedores	144	187	350	210	225	241	291	568
Impuestos por Pagar	289	208	281	167	174	182	128	148
Otros sin Costo	1,404	1,318	1,504	1,100	1,009	934	1,189	1,587
Otros pasivos de CP	1,404	1,318	1,504	1,100	1,009	934	1,189	1,587
Pasivos no Circulantes	15,149	15,639	12,399	13,833	14,220	14,584	15,950	12,637
Pasivo con Costo	3,994	3,996	0	1,000	1,000	1,000	3,997	0
Impuestos Diferidos	11,081	11,560	12,295	12,723	13,106	13,465	11,854	12,523
Otros Pasivos No Circulantes	74	83	104	110	115	119	100	114
CAPITAL CONTABLE	70,802	75,045	80,037	82,062	85,016	87,791	76,504	81,236
Minoritario	5,379	5,196	5,399	5,452	5,729	5,989	5,167	5,479
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	4,974	4,795	4,955	5,176	5,452	5,729	5,039	5,314
Utilidad del Ejercicio	406	402	444	277	277	260	128	165
Mayoritario	65,423	69,849	74,638	76,610	79,287	81,802	71,337	75,757
Capital Contribuido	4,262	4,262	4,262	4,262	4,262	4,262	4,262	4,262
Utilidades Acumuladas y Otros	56,842	61,309	65,536	69,513	72,192	74,879	65,722	70,381
Utilidad del Ejercicio	4,318	4,278	4,839	2,834	2,833	2,661	1,353	1,115
Deuda Total	3,994	3,996	3,999	1,000	1,000	1,000	3,997	3,999
Deuda Neta	1,799	-753	-2,655	-1,502	-749	253	-988	-2,936
Días Cuentas por Cobrar	25	24	34	31	31	32	27	39
Días Inventario	436	278	217	225	225	234	287	186
Días Proveedores	26	31	53	40	41	42	42	68

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

hcg

México: Inmuebles Carso S.A. de C.V. inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, al 18 de diciembre de 2024, con un capital autorizado de \$1,000,000,000.00.
Estados Unidos: HR Ratings, Inc. (NYSE: HRR) es una empresa registrada en el Estado de Nueva York, con un capital autorizado de \$1,000,000,000.00.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 5 de 12

Escenario Base: Estado de Resultados (cifras en millones de pesos mexicanos)

	Año Calendario						Acumulado	
	2022*	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	1T24	1T25
Ventas Totales	6,507	6,841	6,392	6,249	6,363	6,064	1,572	1,544
Costo de Ventas	2,372	2,401	1,795	1,825	1,852	1,746	457	406
Utilidad Bruta	4,134	4,439	4,597	4,424	4,511	4,318	1,115	1,138
Gastos de Operación	653	714	703	637	639	610	155	156
EBITDA	3,482	3,725	3,894	3,787	3,872	3,708	961	983
Depreciación y Amortización	71	64	63	65	67	68	17	18
Utilidad Operativa antes de Otros	3,411	3,662	3,831	3,721	3,805	3,639	943	964
Otros Ingresos y Gastos Netos	-93	-111	-38	-109	-107	-112	-44	0
Utilidad Operativa después de Otros	3,318	3,550	3,793	3,613	3,698	3,528	900	965
Ingresos por Intereses	523	436	711	532	255	176	183	164
Otros Productos Financieros	13	27	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	787	324	337	260	82	77	81	80
Otros Gastos Financieros	0	32	27	0	0	0	27	0
Ingreso Financiero Neto	-251	106	347	272	173	99	75	84
Resultado Cambiario	-7	-15	24	0	0	0	-2	-2
Utilidad en ganancia de propiedades de inversión	2,181	1,704	2,072	0	0	0	734	462
Resultado Integral de Financiamiento	1,922	1,796	2,443	272	173	99	807	544
Utilidad Después del RIF	5,240	5,346	6,236	3,885	3,871	3,627	1,706	1,509
Participación en Asociadas	498	511	569	559	572	545	166	135
Utilidad antes de Impuestos	5,738	5,857	6,805	4,445	4,442	4,172	1,872	1,644
Impuestos sobre la Utilidad	1,014	1,178	1,522	1,333	1,333	1,252	391	364
Impuestos Causados	642	707	1,048	950	950	892	409	138
Impuestos Diferidos	372	470	474	383	383	360	-18	227
Utilidad Neta Consolidada	4,724	4,679	5,283	3,111	3,110	2,920	1,481	1,279
Participación minoritaria en la utilidad	406	402	444	277	277	260	128	165
Participación mayoritaria en la utilidad	4,318	4,278	4,839	2,834	2,833	2,661	1,353	1,115
Cifras UDM								
Cambio en Ventas	28.9%	5.1%	-6.5%	1.1%	1.8%	-4.7%	-8.8%	-1.6%
Margen Bruto	63.5%	64.9%	71.9%	70.8%	70.9%	71.2%	68.5%	72.6%
Margen EBITDA	53.5%	54.5%	60.9%	60.6%	60.9%	61.1%	57.6%	61.5%
Tasa de Impuestos	17.7%	20.1%	22.4%	30.0%	30.0%	30.0%	20.8%	22.7%
Ventas Netas a PP&E	2.5	2.6	2.2	2.3	2.3	2.2	2.5	2.4
ROCE	60.7%	76.6%	93.6%	89.8%	90.5%	85.6%	80.3%	98.0%
Tasa Pasiva	17.2%	8.1%	8.4%	9.3%	8.2%	7.7%	8.1%	8.3%
Tasa Activa	32.8%	11.3%	11.4%	10.2%	8.8%	8.4%	12.2%	10.2%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte

hcg

México: Juremario González Salazar, Analista de Rating, Calle de la Libertad 400, Delegación Álvaro Obregón, CDMX 06700, México, Tel: +52 (55) 52 00 00 00
Estados Unidos: 3000 North Central Expressway, Suite 400, Dallas, Texas 75201, Tel: +1 (214) 511 0000



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 6 de 12

Escenario Estrés: Estado de Resultados (cifras en millones de pesos mexicanos)

	Año Calendario						Acumulado	
	2022*	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	1T24	1T25
Ventas Totales	6,507	6,841	6,392	5,712	5,375	5,035	1,572	1,544
Costo de Ventas	2,372	2,401	1,795	1,685	1,586	1,475	457	406
Utilidad Bruta	4,134	4,439	4,597	4,027	3,789	3,560	1,115	1,138
Gastos de Operación	653	714	703	942	919	866	155	156
EBITDA	3,482	3,725	3,894	3,084	2,870	2,694	961	983
Depreciación y Amortización	71	64	63	65	66	67	17	18
Utilidad Operativa antes de Otros	3,411	3,662	3,831	3,019	2,804	2,627	943	964
Otros Ingresos y Gastos Netos	-93	-111	-38	-108	-106	-111	-44	0
Utilidad Operativa después de Otros	3,318	3,550	3,793	2,911	2,698	2,516	900	965
Ingresos por Intereses	523	436	711	464	192	117	183	164
Otros Productos Financieros	13	27	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	787	324	337	260	82	77	81	80
Otros Gastos Financieros	0	32	27	0	0	0	27	0
Ingreso Financiero Neto	-251	106	347	204	110	40	75	84
Resultado Cambiario	-7	-15	24	0	0	0	-2	-2
Utilidad en ganancia de propiedades de inversión	2,181	1,704	2,072	0	0	0	734	462
Resultado Integral de Financiamiento	1,922	1,796	2,443	204	110	40	807	544
Utilidad Después del RIF	5,240	5,346	6,236	3,115	2,808	2,556	1,706	1,509
Participación en Asociadas	498	511	569	451	417	389	166	135
Utilidad antes de Impuestos	5,738	5,857	6,805	3,566	3,225	2,945	1,872	1,644
Impuestos sobre la Utilidad	1,014	1,178	1,522	1,070	967	884	391	364
Impuestos Causados	642	707	1,048	762	689	630	409	138
Impuestos Diferidos	372	470	474	307	278	254	-18	227
Utilidad Neta Consolidada	4,724	4,679	5,283	2,496	2,257	2,062	1,481	1,279
Participación minoritaria en la utilidad	406	402	444	222	201	183	128	165
Participación mayoritaria en la utilidad	4,318	4,278	4,839	2,274	2,057	1,878	1,353	1,115
Cifras UDM								
Cambio en Ventas	28.9%	5.1%	-6.5%	-6.8%	-5.9%	-6.3%	30.1%	-13.7%
Margen Bruto	63.5%	64.9%	71.9%	70.5%	70.5%	70.7%	61.9%	71.2%
Margen EBITDA	53.5%	54.5%	60.9%	54.0%	53.4%	53.5%	52.3%	59.8%
Tasa de Impuestos	17.7%	20.1%	22.4%	30.0%	30.0%	30.0%	22.1%	20.9%
Ventas Netas a PP&E	2.5	2.6	2.2	2.1	2.0	1.8	2.8	2.4
ROCE	60.7%	76.6%	93.6%	71.4%	65.1%	59.0%	72.9%	86.7%
Tasa Pasiva	17.2%	8.1%	8.4%	9.3%	8.2%	7.3%	18.6%	8.3%
Tasa Activa	32.8%	11.3%	11.3%	9.2%	7.4%	6.3%	23.5%	11.9%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte

hcg

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (cifras en millones de pesos mexicanos)

	Años Calendario						Acumulado	
	2022*	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	1T24	1T25
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	5,738	5,857	6,805	3,566	3,225	2,945	1,872	1,644
Depreciación	71	64	63	65	66	67	17	18
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	320	346	0	0	0	0	0	0
Pérdida (Reversión) por Deterioro	0	173	0	0	0	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	-498	-511	569	-451	-417	-389	-166	-135
Intereses a Favor	787	324	666	-464	-192	-117	168	167
Otras Partidas de Inversión	-2,181	-1,704	-6,515	0	0	0	75	90
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-1,500	-1,308	-5,217	-849	-543	-439	95	140
Intereses Devengados	-523	-436	-319	260	82	77	-67	-84
Intereses por Arrendamiento y Otros	-5	13	0	0	0	0	-1,082	-991
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	-528	-423	-319	260	82	77	-1,150	-1,075
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,709	4,126	1,269	2,976	2,764	2,583	818	708
Decremento (Incremento) en Clientes	-56	-68	-387	-48	-44	-43	120	105
Decremento (Incremento) en Inventarios	382	973	566	-40	-72	-149	178	71
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	352	-287	-458	-140	-104	-117	-750	-391
Incremento (Decremento) en Proveedores	-45	43	163	-76	-17	-38	105	218
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-197	-166	275	-457	-143	-65	-195	-170
Capital de trabajo	437	495	158	-760	-379	-414	-541	-167
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-642	-707	799	-762	-689	-630	90	121
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	-205	-212	957	-1,522	-1,069	-1,043	-451	-45
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,504	3,914	2,227	1,454	1,695	1,540	366	663
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-458	-699	-2,058	-2,810	-2,832	-2,889	-336	-572
Dividendos Cobrados	323	460	436	367	337	315	104	108
Intereses Cobrados	523	436	666	464	192	117	168	167
Otros Activos	-196	-791	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	178	-595	-955	-1,980	-2,303	-2,458	-64	-297
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	3,682	3,319	1,271	-526	-608	-918	302	366
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Financiamientos Bancarios	0	0	0	1,000	0	250	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-1,500	0	0	-3,998	0	0	0	0
Intereses Pagados	-787	-324	-319	-260	-82	-77	-67	-84
Otros	0	0	952	0	0	0	0	0
Financiamiento "Ajeno"	-2,287	-324	633	-3,258	-82	174	-67	-84
Aportaciones para Futuros Aumentos de Capital	38	-32	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	-38	-394	0	-125	-113	-103	0	0
Financiamiento "Propio"	0	-425	0	-125	-113	-103	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-2,287	-750	633	-3,383	-195	70	-67	-84
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	1,394	2,569	1,904	-3,908	-803	-847	235	281
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-10	-15	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	810	2,195	4,750	6,014	2,106	1,303	4,750	6,654
Efectivo y equiv. al final del Periodo	2,195	4,750	6,654	2,106	1,303	455	4,985	6,935
Cifras UDM								
CAPEX de Mantenimiento	-71	-64	-63	-65	-66	-67	-65	-64
Ajustes Especiales	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	3,747	4,295	2,600	1,756	1,966	1,788	4,165	2,900
Amortización de Deuda	1,500	0	0	3,998	0	0	0	0
Refinanciamiento y Amortizaciones Voluntarias	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización Neta	1,500	0	0	3,998	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados	264	-111	-348	-204	-110	-40	-217	-329
Servicio de la Deuda	1,764	-111	-348	3,794	-110	-40	-217	-329
DSCR*	2.1	(38.6)	(7.5)	0.5	(17.9)	(44.6)	(19.2)	(8.8)
Caja Inicial Disponible	810		4,750	6,014	2,106	1,303	4,750	6,654
DSCR con Caja*	2.6	(38.6)	(21.1)	2.0	(37.0)	(77.1)	(41.0)	(29.1)
Deuda Neta a FLE*	0.5	(0.2)	(1.0)	(0.6)	(0.2)	0.4	(0.2)	(1.0)
Deuda Neta a EBITDA	0.5	(0.2)	(0.7)	(0.4)	(0.1)	0.3	(0.3)	(0.8)

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

Para 2023, 2024, 2026 y 2027 las métricas DSCR, DSCR con Caja, y Deuda Neta a FLE se encuentran en el máximo nivel de fortaleza con 2.3x, 4.2x y 0 años respectivamente.

hcg

Contactos

Elizabeth Martínez
Subdirectora de Corporativos
Analista Responsable
E-mail: elizabeth.martinez@hrratings.com

Alfredo Marquez
Analista Sr.
E-mail: alfredo.marquez@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
E-mail: heinz.cederborg@hrratings.com

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero de 2024.
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T22-1T25
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Financiera Anual Dictaminada por Deloitte e información financiera trimestral reportada a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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, al 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

hcg

México: Gobierno Mexicano, Secretaría de Economía, Calle de la Constitución 100, Centro de Gobierno, Ciudad de México, CDMX, México, D.F. 06702
Estados Unidos: 3550 Pennsylvania Avenue, Suite 400, Chevy Chase, Maryland, MD 20815, Estados Unidos



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 11 de 12



Credit
Rating
Agency

Inmuebles Carso

Inmuebles Carso S.A. de C.V.

PRIVADA

**A NRSRO Rating

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, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com

hcg

México: 19-11-2019
Estados Unidos: 19-11-2019



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 12 de 12

Armando Ibáñez Vázquez
Director de Administración y Finanzas
Inmuebles Carso, S.A. de C.V. (Incarso)
Av. Paseo de las Palmas No.781, Piso 3
Col. Lomas de Chapultepec, III Sección,
Del. Miguel Hidalgo, C.P.11000, CDMX.

4 de agosto de 2025

Estimado Sr. Ibáñez:

Re: Calificación de Fitch para la porción de corto plazo del Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación de Corto Plazo en Escala Nacional de 'F1+(mex)' a la porción de corto plazo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo con carácter revolvente por un monto de hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente Unidades de Inversión (UDIs), de Inmuebles Carso, S.A. 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 por parte de la CNBV.

Una vez autorizada la inscripción preventiva, podrán realizarse tantas emisiones de CB como sean determinadas por Incarso, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los CB en circulación no exceda del Monto Total Autorizado.

El plazo de los CB será determinado para cada emisión realizada al amparo del Programa, pudiendo ser de corto o de largo plazo. Se considerarán Certificados Bursátiles de corto plazo aquellos que tengan una vigencia de 1 (un) día hasta 364 (trescientos sesenta y cuatro) días y de largo plazo aquellos que tengan una vigencia mayor de 1 (uno) año y hasta 40 (cuarenta) años.

La definición de la Calificación en Escala Nacional es la siguiente:

F1+(mex): Indican la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Bajo la escala de calificaciones nacionales de Fitch, esta calificación se asigna al riesgo de incumplimiento más bajo en relación



con otros en el mismo país o la misma unión monetaria. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, se agrega un (+) a la calificación asignada.

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

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

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 22, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: www.fitchratings.com y www.fitchratings.com/site/mexico.

La calificación final será publicada en el sitio público de Fitch: <https://www.fitchratings.com/entity/inmuebles-carso-sa-de-cv-90678094>.

Fitch nota que las calificaciones se asignan al programa y no a las notas emitidas bajo el programa. No hay garantía de que se les vaya asignar una calificación a las notas emitidas bajo dicho programa, o de que la calificación asignada a una emisión específica bajo el programa tenga la misma calificación que el programa en sí.

En la emisión y el mantenimiento de sus calificaciones, Fitch se basa en información de hechos concretos que recibe de emisores, intermediarios y otras fuentes que considera confiables. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información de hechos concretos en la que se basa, siguiendo su metodología de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información por parte de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes estén disponibles para un título de deuda determinado, o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch investiga dichos hechos concretos, así como el alcance de la verificación obtenida de terceros, variarán dependiendo de la naturaleza del título de deuda calificado y de su emisor, los requisitos y prácticas de la jurisdicción en la cual se ofrece y se vende dicho título y/o en la que se ubica el emisor, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y a sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, estimaciones, informes actuariales, reportes de ingeniería, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceras partes, la disponibilidad de fuentes de verificación de terceros independientes y competentes con respecto al título de deuda en particular o en la jurisdicción particular del emisor, entre muchos otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva ni cualquier verificación de terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa con respecto a una calificación será precisa y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado al ofrecer documentos y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe basarse en el trabajo de expertos, incluyendo auditores independientes con respecto a estados financieros y abogados para asuntos legales y fiscales. Además, las calificaciones son inherentemente prospectivas e incorporan suposiciones y predicciones sobre eventos futuros que, por su naturaleza, no pueden ser verificadas como hechos. Como resultado, a pesar de cualquier verificación de hechos reales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos



futuros o condiciones que no estaban previstas en el momento en que una calificación fue emitida o ratificada.

Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y, en su sitio de internet, actualiza periódicamente las descripciones de sus criterios y metodologías para títulos de deuda de un tipo determinado. Los criterios y metodología utilizados para determinar una acción de calificación son los vigentes en el momento en que la acción de calificación es llevada a cabo, mismo que, para las calificaciones públicas, corresponde a la fecha del comentario de acción de calificación respectivo. Cada comentario de acción de calificación proporciona información sobre los criterios y la metodología utilizados para llegar a la calificación indicada, lo cual puede diferir de los criterios y metodología generales por aquellos específicos para el tipo de título de deuda aplicable, los cuales son publicados en el sitio de internet en un momento determinado. Por esta razón, siempre debe de consultarse el comentario de acción de calificación aplicable, para obtener la información más precisa sobre cualquier calificación pública en particular.

Las calificaciones se basan en criterios y metodologías establecidos continuamente evaluados y actualizados por Fitch. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo o grupo de individuos es el único responsable por una calificación. Todos los informes de Fitch tienen autoría compartida. Los individuos que son identificados en un informe de Fitch, estuvieron involucrados en el mismo, pero no son exclusivamente responsables por las opiniones ahí emitidas. Los individuos son únicamente mencionados para propósitos de contacto.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, hacer o mantener una inversión, crédito o título de deuda o llevar a cabo cualquier estrategia de inversión con respecto a cualquier inversión, crédito o título de deuda, o cualquier emisor. Las calificaciones no comentan sobre la adecuación del precio de mercado, la idoneidad de una inversión, crédito o título de deuda determinado para un inversionista en particular (incluyendo, sin limitación alguna, cualquier tratamiento contable y/o regulatorio), o la naturaleza tributaria de exención de impuestos u obligatoriedad de los pagos efectuados en relación con cualquier inversión, crédito o título de deuda. Fitch no es asesor de usted ni le proporciona a usted ni a ninguna otra parte ninguna asesoría financiera, ni cualquier otro tipo de servicio legal, de auditoría, contable, de estimación, valuación o actuarial. Una calificación no debe ser considerada como un reemplazo de dicha asesoría o servicios.

La asignación de una calificación por parte de Fitch no constituye su autorización para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de valores de Estados Unidos u Reino Unido, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de valores de Estados Unidos o Reino Unido, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no otorga su consentimiento para la inclusión de cualquier carta escrita comunicando su acción de calificación en ningún documento de oferta, salvo que dicha inclusión venga requerida por una ley o reglamento aplicable en la jurisdicción donde fue adoptada la acción de calificación. Usted entiende que Fitch no ha consentido ni consentirá ser denominado como un "experto" en relación con ninguna declaración de inscripción u otros registros bajo la ley de valores de Estados Unidos, Reino Unido o cualquier otra ley de valores relevante, incluyendo pero no limitando a la Sección 7 de la Ley de Valores de 1993 de Estados Unidos. Fitch no es

un "intermediario" o "vendedor" de acuerdo a la definición de dichos términos bajo la ley de valores aplicable u otra normativa, reglamento o recomendación regulatoria, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley de Valores de Estados Unidos de 1993, ni ha realizado las funciones o tareas asociadas a un "intermediario" o "vendedor" en virtud de este compromiso.

Fitch monitorea las calificaciones de valores de forma periódica. Fitch espera que el emisor y otras partes le proporcionen puntualmente toda la información que puede ser relevante para la(s) calificación(es), de manera que las mismas sigan siendo apropiadas. Las calificaciones pueden aumentar, disminuir, retirarse o colocarse en observación de calificación debido a cambios, adiciones, exactitud o insuficiencia de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Nada en esta carta tiene por objetivo o debe ser interpretado como la constitución de una relación fiduciaria entre Fitch y usted, o entre Fitch y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta, "**Fitch**" significa Fitch México, S.A. de C.V., y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Las calificaciones de carácter público serán válidas y efectivas solo con la publicación de las mismas en el sitio web de Fitch.

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

Nos complace haber tenido la oportunidad de poder servirle. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con Jailine Peña López, analista, al 212-612-7812.

Atentamente,

Fitch México, S.A. de C.V.



Alberto Moreno Arnáiz
Director Senior

ANEXO 1- FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN

La calificación asignada a la porción de corto plazo del programa de certificados bursátiles de Incarso se fundamenta en lo siguiente:

Las calificaciones de Incarso se fundamentan en su modelo de negocio, con capacidad de generar ingresos estables, ya que alrededor de 85% de los ingresos totales provienen de arrendamientos a largo plazo. Además, incorporan un perfil financiero sólido con una base de activos no gravados y acceso a financiamiento que le brinda flexibilidad financiera. Las calificaciones también consideran la exposición del sector a los ciclos económicos, los requerimientos altos de inversiones de capital (capex; *capital expenditure*) y la volatilidad de los resultados financieros ante cambios en las ventas de inventario inmobiliario y propiedades de inversión, lo cual implica riesgos en la construcción, terminación y venta final.

Los recursos netos producto de cada emisión de CB realizadas al amparo del programa podrán ser utilizados por la compañía conforme a sus necesidades. Dichos destinos podrán ser, entre otros, para propósitos corporativos en general, incluyendo el pago de pasivos, requerimientos de capital de trabajo y/o proyectos de inversión.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Estrategia de Crecimiento en Desarrollo: Incarso desarrolla múltiples proyectos en sus diversas líneas de negocio, los cuales requieren altos niveles de capex que se financiarán principalmente con el flujo generado por sus operaciones (FGO). Destacan la construcción de dos hospitales en León y Tijuana, el desarrollo de Plaza Carso III y Pabellón Polanco, así como varias expansiones en distintas propiedades y otros proyectos. Fitch estima que la compañía invertirá alrededor de MXN3,500 millones por año, lo cual es sostenible dado su nivel actual de calificación.

FGO Robusto: Fitch estima que en los próximos cuatro años el FGO de la compañía superará los MXN3,300 millones. Esto, junto con los recursos de caja, sería suficiente para ejecutar los proyectos de inversión y enfrentar el vencimiento de deuda en 2025 (MXN4,000 millones). Además, las calificaciones reflejan la capacidad de Incarso para frenar o diferir inversiones en proyectos no prioritarios y fortalecer su posición de liquidez en caso de requerirlo.

Apalancamiento Bajo: La agencia proyecta que la razón de apalancamiento bruto, medida como deuda total a EBITDA, se mantendrá entre 0 veces (x) y 1x en el mediano plazo (2024: 1x; 2023: 1.1x; 2022: 1.1x), incluyendo períodos de inversión. Las calificaciones consideran que Incarso continuará con su estrategia de desarrollo financiada principalmente con flujo propio. En caso de que lo requiera, la compañía cuenta con la flexibilidad para acceder a fuentes adicionales de financiamiento.

Portafolio Diversificado: Fitch considera positiva la diversidad del portafolio de propiedades para arrendamiento de Incarso, lo cual le permite mitigar los efectos adversos de un segmento específico. Al primer trimestre de 2025, su área bruta rentable (ABR) alcanzaba cerca de 3.1 millones de metros cuadrados (m2), distribuida entre centros comerciales (53% de ABR), centros educativos (19%), oficinas (13%), centros de salud (6%) y otros inmuebles (9%). A la misma

fecha, presentó una tasa de ocupación consolidada de alrededor de 97%. El escenario base de la agencia asume que los ingresos por arrendamiento crecerán alineados con la inflación y que los niveles de ocupación se mantendrán estables.

Ingresos por Renta con Riesgo Bajo: Los ingresos de contratos por arrendamiento de largo plazo, principalmente los segmentos de oficinas, educación y salud, junto con la proporción de ingresos por rentas a compañías relacionadas, brinda estabilidad y consistencia en la generación de ingresos para Incarso. Al 31 de marzo de 2025, alrededor de 85% de los ingresos totales provienen de arrendamientos. A la misma fecha, 25% de los ingresos por arrendamiento en el sector comercial lo hacían de subsidiarias de Grupo Carso, S.A.B. de C.V. (GCarso) [AAA(mex) Perspectiva Estable] como Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V. (GSanborns) [AAA(mex) Perspectiva Estable], Sears México, Condumex, entre otras.

Ingresos Volátiles por Venta de Inmuebles: Fitch considera que la venta de inmuebles añade volatilidad a los resultados financieros de Incarso, principalmente por cambios en las ventas de inventario inmobiliario y de propiedades de inversión, así como la rentabilidad menor asociada a dichas actividades comparada con la de arrendamientos. Durante los últimos 12 meses (UDM), al cierre de marzo de 2025, los ingresos por ventas de inmuebles representaron 12% de los ingresos totales (2024:14%; 2023: 24%; 2022: 26%). La agencia estima que dicho porcentaje se mantendrá cercano a 14% en 2025.

ANALISIS DE PARES

Incarso es una sociedad anónima que no opera como fideicomiso de inversión en bienes raíces, lo que le permite utilizar su FGO sin la obligación de repartir el 95% de su resultado fiscal. Incarso se compara con Fideicomiso Fibra Uno (FUNO) [AAA(mex) Perspectiva Estable] y Banamex Fibra Danhos, Fideicomiso 17416-3 (Fibra Danhos) [AAA(mex) Perspectiva Estable], dado que los tres presentan diversificación de ingresos en distintos segmentos. Al 31 de marzo de 2025, Incarso contaba con un ABR de 3.1 millones de m², superior a Fibra Danhos con un ABR de 1.1 millones de m² (72% segmento comercial, 25% oficinas, 2% hoteles y 1% industrial), e inferior a FUNO con un ABR de 11.1 millones de m² (44% segmento comercial, 34% industrial, 13% oficinas y 9% otros).

Fitch estima que Incarso presentará un apalancamiento bruto (deuda total a EBITDA) entre 0x y 1x en el mediano plazo. El apalancamiento bruto esperado para Fibra Danhos es inferior a 2.5x, mientras la métrica neta esperada para FUNO se mantendría entre 6x y 7x para el mismo período. Tanto Incarso como Fibra Danhos y FUNO cuentan con flexibilidad financiera al tener gran parte de sus activos libres de gravamen. La diferencia principal de Incarso con las dos fibras, además de su estructura legal, es el componente de ingresos por venta de inmuebles, de lo cual Fitch opina que es más volátil que el de arrendamiento de propiedades.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave empleados por Fitch en su caso base para Incarso incluyen:

--los ingresos por arrendamiento aumentan alineados con la inflación;

- la venta de inmuebles representa alrededor de 14% de los ingresos en 2025;
- capex promedio de MXN3,500 millones por año;
- margen de EBITDA promedio de 60% en los próximos cuatro años;
- Incarso paga el saldo de la emisión de CB a su vencimiento en 2025 por MXN4,000 millones;
- no se estiman distribuciones de dividendos para los accionistas.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

- reducciones en las tasas de ocupación del segmento de arrendamientos que conlleve un debilitamiento en la base de ingresos por rentas y en la rentabilidad consolidada;
- programas agresivos de capex que excedieran la capacidad de generación de flujo de la compañía, primordialmente financiado con deuda incremental;
- niveles de apalancamiento (deuda total a EBITDA) superior a 3x de forma sostenida;
- activos libres de gravamen inferiores a los niveles históricos presentados por la compañía, que se traduzca en una cobertura de activos libres de gravamen a deuda quirografaria inferior a 2x.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

- la calificación se ubica en el nivel más alto de la escala nacional, por lo que no es posible un alza.

LIQUIDEZ

Al cierre de marzo de 2025, Incarso registró un saldo de efectivo y equivalentes por MXN6,935 millones y acceso a un total de líneas de créditos por alrededor de MXN5,500 millones. La compañía mantiene todas sus propiedades de inversión (con valor de MXN80,966 millones) libres de gravamen, lo cual le brinda solvencia y una flexibilidad mayor que sus pares para enfrentar compromisos financieros o para acceder a fuentes adicionales de financiamiento.

La deuda total de Incarso asciende a MXN4,000 millones, correspondiente a la emisión INCARSO 15, la cual Fitch contempla que se pagará al vencimiento, el 7 de agosto de 2025, con recursos propios.

PERFIL DEL EMISOR

Incarso se constituyó como consecuencia de la escisión de GCarso en noviembre de 2010. La compañía se dedica a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados principalmente como oficinas, centros comerciales, hoteles, universidades, hospitales, entre otros.





La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha 4 de agosto de 2025 incluye hasta marzo 31 de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops.

- f) Acta de Sesión del Consejo de Administración.

ACTA DE LA JUNTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES CARSO, S.A. DE C.V., CELEBRADA EL DÍA 21 DE JULIO DE 2025.

En la Ciudad de México, siendo las 17:00 horas del día 21 de julio de 2025, y con el objeto de celebrar una Sesión del Consejo de Administración de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. ("Inmuebles Carso" o la "Sociedad"), a la cual fueron debidamente convocados todos los miembros de dicho órgano social, se reunieron los siguientes Consejeros: Ing. Carlos Slim Helú, Lic. Patrick Slim Domit, Lic. Rodrigo Hajj Slim, Ing. Gerardo Kuri Kaufmann, Ing. Luis Ramos Lignan e Ing. Alfonso Salem Slim, quienes representan el 66.67% de los miembros propietarios del consejo de administración, así como la C.P.C. Ana Karen Velazquez Monroy Comisario Propietario, cuyas firmas aparecen en la lista de asistencia que debidamente firmada se agrega al expediente de esta acta formando parte integrante de la misma. También estuvieron presentes los licenciados Mariana Castañeda González Secretario no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

Presidió la sesión el Ing. Carlos Slim Helú y actuó como Secretario la Lic. Mariana Castañeda González, Presidente y Secretario no miembro del Consejo de Administración, respectivamente.

Acto seguido y encontrándose cubiertos los requisitos legales y estatutarios para llevar a cabo esta sesión y habiéndose acreditado que existía el 66.67% de asistencia, cumpliéndose el quórum requerido para su celebración, el Presidente declaró legalmente instalada la reunión, en la que los asuntos a tratar se contienen en el siguiente orden del día, mismo que fue aprobado unánimemente por los Consejeros:

ORDEN DEL DÍA

- I. Aprobación del acta levantada con motivo de la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2025.
- II. Informe de la Dirección General.
- III. Revisión y, en su caso, aprobación de los estados financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2025.
- IV. Otros asuntos:
 - IV.I. Informe de las resoluciones adoptadas en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas.
 - IV.II. Propuesta para designar al auditor externo de la Sociedad para la dictaminación de los estados financieros del ejercicio social 2025.
 - IV.III. Designación de delegados.

Acto seguido, se procedió al desahogo de los asuntos del orden del día en la forma siguiente:

I. Aprobación del acta levantada con motivo de la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2025.

En desahogo del primer punto del orden del día y considerando que el acta fue previamente circulada entre los señores consejeros, el Consejo de Administración aprobó el texto del acta de la sesión anterior de fecha 28 de abril de 2025 en los términos del ejemplar que de dicho documento se agrega al expediente de la presente acta.

II. Informe de la Dirección General.

En desahogo del segundo punto del orden del día, se tomó nota de la información presentada por la Dirección General respecto de la operación y situación financiera de la Sociedad y de cada una de sus subsidiarias verificando que la operación de las mismas se ejecute en cumplimiento del plan estratégico de la Sociedad. Un ejemplar de la información presentada se agrega al expediente de esta acta.

En relación con las operaciones en curso para la Sociedad y sus subsidiarias, el Director General presentó el informe de los proyectos que se encuentran en proceso de construcción, así como aquellos que están en fase de análisis, cuyas características principales se enuncian en el informe que se agrega al expediente de esta acta. El Consejo de Administración tomó conocimiento de los proyectos presentados.

III. Revisión y, en su caso, aprobación de los estados financieros de la Sociedad al 30 de junio de 2025.

En desahogo del tercer punto del orden del día, el Presidente del Consejo de Administración presentó a los señores consejeros los estados financieros de la Sociedad con cifras al 30 de junio de 2025.

Asimismo, el Director General informo a los señores consejeros sobre la conveniencia de ratificar los acuerdos de la junta de consejo de fecha 28 de octubre de 2024 en relación con el inicio de los trámites ante las autoridades competentes para la autorización de un nuevo programa para la emisión de deuda bursátil hasta por un monto total de \$8,000'000,000.00 (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (UDIs), a través de certificados bursátiles de corto y largo plazo, lo anterior sujeto a la obtención de las autorizaciones gubernamentales y corporativas correspondientes. Dichos fondos serían utilizados para financiar la operación de las subsidiarias de la Sociedad, adquirir nuevas reservas territoriales y/o financiar la construcción y/o ampliación de desarrollos existentes y/o 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 este sentido el destino de los recursos de cada emisión al amparo del Programa será descrita en el Aviso de Oferta Pública, título o suplemento informativo, según corresponda.

Discutido como fue el punto que antecede el Consejo de Administración por unanimidad de votos de los presentes aprobó las siguientes resoluciones:

RESOLUCIONES

PRIMERA.- Una vez comentados y analizados que fueron los estados financieros, el Consejo de Administración de conformidad con lo anterior aprobó la información financiera presentada en desahogo de este punto del orden del día en los términos del ejemplar que se agrega al expediente de la presente acta.

SEGUNDA. Se aprobó el establecimiento de un nuevo programa de certificados bursátiles a corto y largo plazo con carácter revolvente y como emisor recurrente hasta por la cantidad de \$8,000'000,000.00 (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs mismo que podrá ser documentado mediante la suscripción simultánea o sucesiva de los títulos de crédito que correspondan de acuerdo a la legislación aplicable, bajo los términos, condiciones, garantías y demás características que determinen los apoderados designados por este Consejo en la resolución cuarta siguiente. Asimismo se aprueba que la Sociedad lleve a cabo en cualquier momento posterior a la emisión y oferta pública de los instrumentos de deuda a que se refiere la presente resolución, el intercambio de los mismos por nuevos instrumentos, en términos sustancialmente similares a los primeros.

Así mismo se aprueba solicitar la inscripción preventiva de los certificados bursátiles en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional de Valores y la autorización para la oferta pública de los mismos.

El plazo de las emisiones de los certificados bursátiles será determinado por cada emisión, en el entendido que si la emisión de los certificados bursátiles es de corto plazo no podrá ser menor a un día ni mayor a trescientos sesenta y cuatro días y si la emisión de certificados bursátiles es de largo plazo, deberá ser igual o mayor a un año y no mayor a cuarenta años contados a partir de la fecha de la emisión correspondiente.

Las características definitivas del Programa y de las emisiones de los Instrumentos aprobadas en los términos del párrafo inmediato anterior, incluyendo el monto de cada emisión, de la denominación, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla, en su caso, así como la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de cada emisión, sean acordados por la Sociedad, a través de sus representantes legales con el intermediario colocador respectivo en el momento del establecimiento del Programa o de la emisión correspondiente.

TERCERA. La obtención del financiamiento a que se refiere la resolución anterior, tiene la limitante las obligaciones de hacer y no hacer establecidos en los instrumentos de deuda que actualmente tiene vigentes la Sociedad.

CUARTA. Se autoriza como apoderados especiales de la Sociedad para (i) suscribir los acuerdos, convenios, contratos y demás documentos relacionados con la emisión de instrumentos a que se refiere la resolución segunda anterior a los señores Alfonso Salem Slim, Armando Ibáñez Vázquez, Vanessa Hajj Slim, Alberto José Slim Rivera Torres y Mariana Castañeda González y (ii) para, en caso de ser conveniente o necesario para la Sociedad, determinar y modificar los términos, condiciones, garantías y demás características de los mismos, a los señores Alfonso Salem Slim, Armando Ibáñez Vázquez, Vanessa Hajj Slim, Alberto José Slim Rivera Torres y Mariana Castañeda González a quienes, sin perjuicio de los poderes que tengan conferidos con anterioridad por la Sociedad, se les otorga, para efectos de las operaciones aquí aprobadas, un poder especial tan amplio como en derecho proceda, con las facultades más amplias que en derecho se requiera, quedando expresamente facultados para que:

a) procedan a suscribir en nombre y representación de Inmuebles Carso, en los términos que consideren apropiados o convenientes para la Sociedad, contratos, convenios y documentos que se relacionen con la emisión de instrumentos de deuda, incluyendo el posterior intercambio de dichos instrumentos, así como títulos de crédito o instrumentos o documentos que sean necesarios conforme a las presentes resoluciones, en el entendido que la facultad de suscripción de títulos de crédito deberá ser ejercida por cuando menos dos de los apoderados de forma mancomunada;

b) firmen todos y cada uno de los documentos, títulos de crédito u otros instrumentos, convenios y contratos que sean convenientes y necesarios para la celebración y conclusión de las operaciones autorizadas en este acto y para llevar a cabo la colocación de los títulos u otros instrumentos y la negociación y/o modificación de los términos y condiciones, garantías y demás características aplicables, la designación de agentes, representantes, y la suscripción y colocación de los títulos de crédito u otros instrumentos, incluyendo facultades para determinar las reglas y bases de operación, el descuento con el cual se colocan los títulos de crédito u otros instrumentos, los intereses que causarán, el rendimiento que generarán y el plazo o plazos de pago, las declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer de la Sociedad, las indemnizaciones que, en su caso, llegue a otorgar la Sociedad, y en general, para realizar cualquier modificación a las características de los títulos de crédito u otros instrumentos que se han señalado anteriormente. Para efectos de lo anterior contarán con todas las facultades necesarias para realizar actos de administración, en términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal, en el entendido que la facultad de suscripción de títulos de crédito deberá ser ejercida por cuando menos dos de los apoderados de forma mancomunada;

c) suscriban, giren, suscriban por aval, emitan y en cualquier forma negocien, cualesquiera títulos de crédito y realicen cualquier operación de crédito, en relación con este asunto, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito o bajo las leyes que estimen convenientes o necesarias, en el entendido que la facultad de suscripción de títulos de crédito deberá ser ejercida por cuando menos dos de los apoderados de forma mancomunada;

d) lleven a cabo la inscripción de los títulos de crédito u otros instrumentos o valores, en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y ante cualquier autoridad o cualquier bolsa de valores, si se requiere, representen a la Sociedad ante cualquier otra autoridad, persona física o moral, nacional o extranjera, en relación con los títulos de crédito u otros instrumentos señalados, y tomen cualquier resolución o ejerciten cualquier acción que consideren necesaria o conveniente para efectuar el registro de los títulos de crédito u otros instrumentos, y para suscribir, admitir, verificar, entregar, presentar o hacer entrega o publicar cualquier solicitud, reporte, resoluciones y otros documentos o instrumentos que se pudieran requerir y para tomar cualquier acción que consideren conveniente para mantener dicho registro por el tiempo que consideren conveniente para los intereses de la Sociedad;

e) comparezcan y firmen, en nombre y representación de la Sociedad, los contratos de colocación y toma en firme de valores, así como todos los certificados, instrumentos, acuerdos, convenios y/o contratos que fueren necesarios entre la Sociedad, los colocadores y tomadores en firme y los sindicatos de dichos colocadores, tanto nacionales como

extranjeros, en los términos y condiciones que estimen convenientes, en el concepto de que, conforme a los documentos mencionados, los apoderados podrán obligar a la Sociedad a pagar comisiones, absorber y pagar gastos relacionados con la oferta de los instrumentos de deuda referidos en las resoluciones anteriores y a sacar en paz y a salvo a los terceros de que se trate con respecto a ciertos costos, reclamaciones o responsabilidades en que pudieren incurrir. Para efectos de lo anterior contarán con todas las facultades necesarias para realizar actos de administración, en términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal en el entendido que la facultad de suscripción de títulos de crédito deberá ser ejercida por cuando menos dos de los apoderados de forma mancomunada; y

f) en general, realicen y suscriban cualquier acto jurídico que sea necesario o conveniente para llevar a cabo la emisión y documentación de los instrumentos de deuda o conversión o intercambio de los mismos por instrumentos registrados ante las autoridades de valores correspondientes.

Este poder podrán ejercitarlo ante terceros, nacionales y extranjeros, así como ante toda clase de autoridades y organismos públicos o privados nacionales o internacionales.

QUINTA. Se autoriza a los apoderados de esta sesión a designar a un agente emisor y agente principal de pagos para todo lo relativo a los títulos de crédito u otros instrumentos que se emitan conforme a las resoluciones anteriores y, al efecto, se le otorga poder especial de la Sociedad, tan amplio como en derecho proceda, para girar, emitir y suscribir en nombre y representación de Inmuebles Carso, dichos títulos de crédito en relación con este asunto, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sin más limitaciones que las que correspondan a las instrucciones que la Sociedad le gire para el ejercicio de este poder.

SEXTA. Se autoriza expresamente el que la Sociedad saque en paz y a salvo a cada uno de los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración y al Presidente y Secretario de tal órgano, así como a cualesquiera otros funcionarios, empleados o apoderados de la Sociedad y a los delegados que quedan designados en esta sesión, de cualquier reclamación o responsabilidad en que pudieren incurrir ante cualquier persona o autoridad, como consecuencia del cumplimiento y ejecución de los acuerdos tomados en los términos de las resoluciones que anteceden, incluyendo, sin limitación alguna, responsabilidades en que incurran que resulten de la aplicación de las disposiciones legales de las jurisdicciones en las cuales hayan de ser materia de oferta pública o cotización los instrumentos o valores que se emitan o en las que se contraten el o los créditos respectivos. La Sociedad se obliga expresamente a responder en forma ilimitada frente a dichas personas de cualquier reclamación o responsabilidad en que pudieran incurrir por cualquier causa y, de ser el caso, la Sociedad reembolsará a cada una de ellas todas y cada una de las cantidades que por tal motivo hubieren erogado, incluyendo honorarios de abogados y otros gastos.

IV. Otros asuntos.

IV.I. Informe de las resoluciones adoptadas en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas.

En desahogo de este punto del orden del día, el Secretario del Consejo de Administración procedió a dar lectura a los informes de las resoluciones tomadas en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el día 30 de abril de 2025. Un ejemplar de dicho informe se agrega al expediente de esta acta.

IV.II. Designación del Auditor Externo de la Sociedad, con la finalidad de realizar la dictaminación de los estados financieros del ejercicio social 2025.

En desahogo de este punto, el Consejo de Administración por unanimidad de los presentes acordó la designación y ratificación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited como Auditor Externo, para que realice la auditoría de los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias al cierre del ejercicio social 2025.

IV.III. Designación de delegados.

En desahogo del sexto y último punto del orden del día, el Consejo de Administración de la Sociedad, por unanimidad de votos de los presentes, resolvió designar como delegados especiales al Ing. Alfonso Salem Slim, C.P. Armando Ibáñez Vázquez y a la Lic. Mariana Castañeda González, para que indistintamente, cualquiera de ellos, emita las copias autenticadas que se requieran del acta de esta sesión, comparezca ante Notario Público de su elección, en caso de ser necesario, a protocolizarla total o parcialmente y para que por sí o por las personas que designen se tramiten la o las inscripciones correspondientes en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, así como para que realicen cualquier acto o gestión, incluyendo cualquier solicitud ante las autoridades competentes, que se requiera para cumplimentar y formalizar las resoluciones adoptadas en esta sesión por el Consejo de Administración.

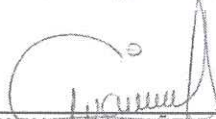
Se hace constar que los consejeros que tuvieron conflicto de interés con alguno de los asuntos contenidos en el orden del día, se abstuvieron de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dichos asuntos, sin que ello hubiere afectado el quórum requerido para la instalación de la presente sesión.

Finalmente, se hace constar que los consejeros contaron con la información necesaria para la adopción de las resoluciones tomadas en esta junta, y que durante el desarrollo de la sesión estuvo presente el 66.67% de los miembros propietarios del consejo de administración y que una vez que manifestaron no tener otro asunto que tratar, se dio por terminada la reunión.

Firman el Presidente, el Secretario y Comisario de esta sesión, de conformidad con lo dispuesto por la cláusula vigésima séptima de los estatutos sociales, para todos los efectos a que haya lugar.

LA SUSCRITA EN MI CARÁCTER DE SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES CARSO, S.A. DE C.V. (LA "SOCIEDAD"), HAGO CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO QUE ES INTEGRADO POR 5 HOJAS ÚTILES, ES COPIA FIEL Y AUTÉNTICA DEL ACTA DE LA JUNTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD, CELEBRADA EL 21 DE JULIO DE 2025, QUE OBRA ASENTADA EN EL LIBRO DE ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD.

CIUDAD DE MÉXICO, A 28 DE JULIO DE 2025



LIC. MARIANA CASTAÑEDA GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INMUEBLES CARSO, S.A. DE C.V.

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.