



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

**LAGO ZURICH # 245, COLONIA GRANADA.  
MÉXICO, D.F. C.P. 11529**

**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES  
DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A  
OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES POR EL AÑO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

**Clave de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores: “INCARSO”**

**Acciones Serie “B-1” nominativas, sin expresión de valor  
nominal, correspondientes al capital mínimo fijo sin  
derecho a retiro en circulación al 31 de diciembre de  
2010:**

**2,302’750,000 acciones Serie “B-1”**

**Los valores de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso hubieren sido realizados en contravención de las leyes.**

## ÍNDICE

|   | Página |
|---|--------|
| <b>1) INFORMACIÓN GENERAL</b>   |        |
| a) Glosario de términos y definiciones  | 3      |
| b) Resumen ejecutivo  | 9      |
| c) Factores de riesgo   | 13     |
| d) Otros valores  | 19     |
| e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores                      | 20     |
| f) Documentos de carácter público   | 20     |
| <b>2) LA COMPAÑÍA</b>   |        |
| a) Historia y desarrollo de la Emisora  | 21     |
| b) Descripción del negocio  | 25     |
| i) Actividad principal  | 26     |
| ii) Canales de distribución   | 30     |
| iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos  | 31     |
| iv) Principales clientes  | 34     |
| v) Legislación aplicable y situación tributaria   | 34     |
| vi) Recursos humanos  | 35     |
| vii) Desempeño ambiental  | 35     |
| viii) Información del mercado   | 36     |
| ix) Estructura corporativa  | 37     |
| x) Descripción de los principales activos   | 38     |
| xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales   | 42     |
| xii) Acciones representativas del capital social  | 42     |
| xiii) Dividendos  | 42     |
| xiv) Controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos                             | 42     |
| <b>3) INFORMACIÓN FINANCIERA</b>  |        |
| a) Información financiera seleccionada  | 43     |
| b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación                               | 44     |
| c) Informe de créditos relevantes   | 45     |
| d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora | 46     |
| i) Resultados de la operación   |        |
| ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital  | 47     |
| iii) Control interno  | 48     |
| e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas  | 48     |
| <b>4) ADMINISTRACIÓN</b>  |        |
| a) Auditores externos   | 50     |
| b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de Interés  | 50     |
| c) Administradores y accionistas  | 51     |
| d) Estatutos sociales y otros convenios   | 55     |

|  |    |
|--|----|
| <b>5) MERCADO ACCIONARIO</b>                                   |    |
| <b>a)</b> Estructura Accionaria                                | 75 |
| <b>b)</b> Comportamiento de la acción en el Mercado de Valores | 75 |
| <b>6) PERSONAS RESPONSABLES</b>                                | 76 |
| <b>7) ANEXOS</b>   |    |
| <b>a)</b> Estados financieros dictaminados                     | 78 |

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.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

## 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 Informe Anual con mayúscula inicial, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural en el presente Informe.

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| “7470 Highway”                  | Significa 7470 Highway 530, LLC   |
| “Acolman”                       | Significa Acolman, S.A. de C.V.   |
| “Administradora de PCC”         | Significa Administradora de Personal de Centros Comerciales, S.A. de C.V.   |
| “Administradora de Plaza Carso” | Significa Administradora de Plaza Carso, A.C.   |
| “ADRs”                          | Significa <i>American Depositary Receipts</i> (por sus siglas en inglés), que son títulos cotizados en el mercado “ <i>over the counter</i> ” cuyos activos subyacentes son acciones representativas del capital social de la Compañía. |
| “AMX”                           | Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.   |
| “Apaseo”                        | Significa Arrendadora Apaseo, S.A. de C.V.  |
| “Asociación Pediátrica”         | Significa Asociación Pediátrica, S.A. de C.V.   |
| “Atrios de Chapultepec”         | Significa Atrios de Chapultepec, S.A. de C.V.   |
| “Bajasur”                       | Significa Bajasur, S.A. de C.V.   |
| “Banco Inbursa”                 | Significa Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa.   |
| “Bienes Raíces de Acapulco”     | Significa Bienes Raíces de Acapulco, S.A. de C.V.   |
| “BMV” o “Bolsa”                 | Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.  |
| “Castilleja Holdco”             | Significa Castilleja Holdco Corporation   |
| “Castilleja”                    | Significa Castilleja, S.A. de C.V.  |
| “Central Inmobiliaria”          | Significa Central Inmobiliaria de México, S.A. de C.V.  |
| “Centro Histórico”              | Significa Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.   |
| “Cervantes Saavedra”            | Significa Conjunto Cervantes Saavedra, S.A.P.I. de C.V.   |
| “Cetes”                         | Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.  |
| “CICSA”                         | Significa Carso Infraestructura y Construcción, S.A.B. de C.V.  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| “Circular Única de Emisoras”      | Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, modificadas conforme a las Resoluciones publicadas en el mismo Diario Oficial los días 7 de octubre de 2003, 6 de septiembre de 2004, 22 de septiembre de 2006, 19 de septiembre de 2008, 27 de enero de 2009, 22 de julio de 2009, 29 de diciembre de 2009 y 10 de diciembre 2010. |
| “CNBV”                            | Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.  |
| “Compañía de Servicios Ostar”     | Significa Compañía de Servicios Ostar, S.A. de C.V.  |
| “Convocatoria”                    | Significa el aviso (que contenga las principales características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión) conforme al cual se invite a inversionistas potenciales a participar en el proceso de subasta de Certificados Bursátiles y que sea publicado al público inversionista.  |
| “Club de Golf Cuernavaca”         | Significa Club de Golf de Cuernavaca, S.A. de C.V.   |
| “Desarrollos Sagesco”             | Significa Desarrollos Sagesco, S.A. de C.V.  |
| “Documentos”                      | Significa: (i) con respecto a los Certificados Bursátiles de Corto Plazo: el Título, la Convocatoria y el Aviso de Colocación; y (ii) con respecto a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo: el Título, el Suplemento, el Aviso de Oferta Pública o la Convocatoria (según sea el caso) y el Aviso de Colocación.  |
| “DOF”                             | Significa el Diario Oficial de la Federación.  |
| “Dólar, Dólares o US\$”           | Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.   |
| “Dorian’s”                        | Significa Dorian's Tijuana, S.A. de C.V.   |
| “Días Hábiles”                    | Significa cualquier día en el que las instituciones de banca múltiple en la Ciudad de México, Distrito Federal, lleven a cabo sus operaciones y no estén autorizadas para cerrar.  |
| “Emisora, La Compañía, o INCARSO” | Significa Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.  |
| “Estados Unidos o E.U.A.”         | Significa los Estados Unidos de América.   |
| “Grupo Ostar”                     | Significa Grupo Ostar, S.A. de C.V. (antes Grupo Calinda, S.A. de C.V.)  |
| “Grupo Carso”                     | Significa Grupo Carso, S.A.B. de C.V.  |
| “Grupo Financiero Inbursa”        | Significa Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V.   |
| “Grupo Sanborns”                  | Significa Grupo Sanborns, S.A. de C.V.   |
| “Grupo Star Médica”               | Significa Grupo Star Médica, S.A. de C.V. y sus subsidiarias.  |
| “Hipocampo”                       | Significa Hipocampo, S.A. de C.V.  |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| “Hoteles Calinda”                   | Significa Hoteles Calinda, S.A. de C.V.   |
| “Hotel Geneve”                      | Significa Hotel Geneve, S.A. de C.V.  |
| “Hotel Roma”                        | Significa Hotel Roma, S.A. de C.V.  |
| “IDEAL”                             | Significa Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V.                              |
| “Imsalmar”                          | Significa Imsalmar, S.A. de C.V.  |
| “Impulsora de Exportaciones”        | Significa Impulsora de Empresas y Exportaciones, S.A. de C.V.   |
| “INDEVAL”                           | Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.                                  |
| “Inelmec”                           | Significa Inelmec, S.A. de C.V.   |
| “Inmobiliaria Aluder”               | Significa Inmobiliaria Aluder, S.A. de C.V.   |
| “Inmobiliaria Aluminio”             | Significa Inmobiliaria Aluminio, S.A. de C.V.   |
| “Inmobiliaria Buenavista”           | Significa Inmobiliaria Buenavista, S.A.   |
| “Inmobiliaria Cd. Del Sol”          | Significa Inmobiliaria Ciudad del Sol, S.A. de C.V.   |
| “Inmobiliaria Diana”                | Significa Inmobiliaria Diana Victoria, S.A. de C.V.   |
| “Inmobiliaria Insurgentes Acapulco” | Significa Inmobiliaria Insurgentes Acapulco, S.A. de C.V.   |
| “IDP”                               | Significa Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S.A. de C.V.  |
| “Inmose”                            | Significa Inmose, S.A. de C.V.  |
| “Inmuebles Borgru”                  | Significa Inmuebles Borgru, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Grupo Sanborns. |
| “Inmuebles Cantabria”               | Significa Inmuebles Cantabria, S.A. de C.V.   |
| “Inmuebles CDX”                     | Significa Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S.A. de C.V. (antes, Grupo Condumex, S.A. de C.V.)       |
| “Inmuebles Cisgro”                  | Significa Inmuebles Cisgro, S.A. de C.V. (antes Proyectos y Construcciones Procisa, S.A. de C.V.)             |
| “Inmuebles Comerciales”             | Significa Inmuebles Comerciales Mexicanos, S.A. de C.V.   |
| “Inmuebles Ductin”                  | Significa Inmuebles Corporativos Ductin, S.A. de C.V. (antes Conductores Latincasa, S.A. de C.V.)             |
| “Inmuebles Eclo”                    | Significa Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V. (antes Logtec, S.A. de C.V.)                             |
| “Inmuebles Elmec”                   | Significa Inmuebles Elmec, S.A. de C.V. (antes Sociedad Electromecánica, S.A. de C.V.)                        |
| “Inmuebles General”                 | Significa Inmuebles General, S.A. de C.V.   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| “Inmuebles Inseo”               | Significa Inmuebles Inseo, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Industrias Apaseo, S.A. de C.V.   |
| “Inmuebles Macote”              | Significa Inmuebles Macote, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Tenedora de Empresas Materiales de Construcción, S.A. de C.V.  |
| “Inmuebles Meisac”              | Significa Inmuebles Industriales Meisac, S.A. de C.V. (antes IEM, S.A. de C.V.)  |
| “Inmuebles Riama”               | Significa Inmuebles Riama, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Minera María, S.A. de C.V.  |
| “Inmuebles Sercox”              | Significa Inmuebles Sercox, S.A. de C.V. (antes Servicios Condomex, S.A. de C.V.)  |
| “Inmuebles Servicios Mexicanos” | Significa Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.  |
| “Inmuebles SROM”                | Significa Inmuebles SROM, S.A. de C.V. (antes Sears Roebuck de México, S.A. de C.V.)   |
| “Internet”                      | Significa el sistema mundial de conexión de equipos de cómputo a través del cual se prestan servicios de correo electrónico, envío de archivos y acceso a la red mundial de datos (worldwide web). |
| “Inversora Bursátil”            | Significa Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa.   |
| “IETU”                          | Significa el Impuesto Empresarial a Tasa Única.  |
| “ISR”                           | Significa el Impuesto Sobre la Renta.  |
| “IVA”                           | Significa Impuesto al Valor Agregado.  |
| “LGTOC”                         | Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.  |
| “LISR”                          | Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta   |
| “LMV”                           | Significa la Ley del Mercado de Valores.   |
| “México”                        | Significa los Estados Unidos Mexicanos.  |
| “Minera Frisco”                 | Significa Minera Frisco, S.A.B. de C.V   |
| “NIF”                           | Significa las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación de Normas de Información Financiera.   |
| “Operaciones e Inversiones”     | Significa Operaciones e Inversiones, S.A.  |
| “Pesos, M.N.,o \$”              | Significa pesos moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.   |
| “Productos Chase”               | Significa Productos Chase, S.A de C.V.   |
| “Programa de ADRs”              | Significa el programa de ADRs establecido con Bank of New York-Mellon mediante el cual se han emitido ADRs para su   |

negociación en el mercado “*over the counter*”.

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| “Promociones Pedregal”        | Significa Promociones del Pedregal, S.A. de C.V.  |
| “Promotora Fresno”            | Significa Promotora Inmobiliaria Fresno, S.A. de C.V.   |
| “Promotora Sanborns”          | Significa Promotora Sanborns, S.A. de C.V.  |
| “Proyectos Educativos”        | Significa Proyectos Educativos Inmobiliarios, S.A. de C.V.  |
| “PTU”                         | Significa la participación de los trabajadores en las utilidades.   |
| “Reestructuración Societaria” | Significa la reestructuración societaria de Grupo Carso en términos del artículo 35 de la Circular Única de Emisoras consistente en una serie de actos corporativos que implicaron la escisión de Grupo Carso y de varias de sus subsidiarias, cuyo resultado final fue la constitución de Minera Frisco y de la Emisora.   |
| “Representante Común”         | Significa: (i) con respecto a los Tenedores de Certificados Bursátiles de Corto Plazo: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero; y (ii) con respecto a los Tenedores de Certificados Bursátiles de Largo Plazo: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o aquella institución que la Emisora designe para cada Emisión y que se dé a conocer en los Documentos. |
| “RNV”                         | Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.   |
| “Sanborns Cafés”              | Significan las cafeterías y tiendas operadas bajo la marca “Sanborns Café”.   |
| “Santepec”                    | Significa Santepec, S.A. de C.V.  |
| “Sears Operadora”             | Significa Sears Operadora México, S.A. de C.V. sociedad escindida como resultado de la escisión de Sears Roebuck de México, S.A. de C.V.  |
| “Sistema Traveler's Plus”     | Significa Sistema Traveler's Plus, S.A. de C.V.   |
| “Subsidiarias”                | Significa cualquier sociedad respecto de la cual la Emisora sea propietaria de la mayoría de las acciones, partes sociales o participaciones representativas de su capital social o respecto de la cual la Emisora tenga el derecho de designar a la mayoría de los miembros del consejo de administración o a su administrador único.  |
| “Telmex”                      | Significa Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.   |
| “Tenedores”                   | Significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.   |
| “TIIE”                        | Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.  |
| “Tiendas Sanborns”            | Significan los establecimientos con operaciones de restaurante y tienda bajo la marca “Sanborns” operadas por Grupo Sanborns.   |



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| “Título”                       | Significa cualquier título único al portador que documente los Certificados Bursátiles correspondiente a alguna Emisión al amparo del Programa. |
| “UDIs o Unidades de Inversión” | Significa las Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos se publica por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.                |
| “UNITEC”                       | Significa la Universidad Tecnológica de México.   |

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

## **b) RESUMEN EJECUTIVO E INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

### ***La Compañía***

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

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

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

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

Consecuentemente se espera que esta estrategia permita:

- (i) la optimización del portafolio de activos traspasados a Inmuebles Carso, al contar con una infraestructura propia y un equipo directivo y administrativo especializado para el aprovechamiento de dichos activos, generando desarrollos inmobiliarios de alto impacto económico y social;
- (ii) la identificación y aprovechamiento de oportunidades de negocio mediante la adquisición de nuevos activos o el reciclamiento o reconversión de activos propios para la creación de desarrollos inmobiliarios en los sectores comercial y de servicios, entretenimiento y cultural, residencial y de vivienda, de salud y de educación y de usos mixtos; y
- (iii) el aprovechamiento de la vasta experiencia adquirida a lo largo de los años en el negocio inmobiliario en México y de la capacidad de innovación que se ha generado en los proyectos desarrollados.

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

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

### ***Descripción del negocio***

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

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

### **Actividad principal**

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

A continuación se describe brevemente las actividades desarrolladas por algunas de las principales Subsidiarias de Inmuebles Carso. Para mayor información sobre las actividades que realiza cada Subsidiaria, ver la Sección 2 “La Compañía inciso b)– Descripción del Negocio – Actividad Principal” en este Informe.

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

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

Inmuebles General es propietaria del desarrollo inmobiliario de usos múltiples denominado como “Plaza Carso”, ubicado en la zona de Polanco en la Ciudad de México, Distrito Federal. Este proyecto nace de la reconversión y revitalización de la antigua zona industrial de Polanco para darle vida al proyecto inmobiliario más importante de América Latina, con una inversión de más de 800 millones de dólares, en un espacio de 78,000 m2 de terreno y 860,000 m2 construidos o en proceso de construcción, entre espacios corporativos, habitacionales, comerciales y de servicios, hotel y complejo cultural y grandes espacios de áreas verdes.

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

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

A través de Grupo Ostar, la Compañía opera y administra inmuebles tanto propios como de terceros, cuya finalidad es la prestación de servicios de hotelería, mismos que se ostentan comercialmente bajo la marca Ostar Grupo Hotelero, dentro de la cual se incluyen los siguientes hoteles: (i) Hotel Geneve Ciudad de México; (ii) Hotel Veracruz Centro Histórico; (iii)

Hotel Francia Aguascalientes, (iv) Hotel Racquet Cuernavaca; (v) Hotel Calinda Beach Acapulco; y (vi) Hotel Ramada Orlando Kissimmee.

### Planes de Expansión

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

Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, la compañía estima la terminación de los centros comerciales en las ciudades de San Luis Potosí y Villahermosa los cuales abrirán sus puertas durante la segunda mitad del 2011. Para el centro comercial de Veracruz la compañía estima su terminación y apertura durante el ejercicio social de 2012

Para una mayor descripción sobre los planes de expansión de la Compañía, ver la Sección 2 La Compañía inciso b) Descripción del negocio x) Descripción de los principales activos del presente Informe.

### Resumen de información financiera

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

Información Financiera Seleccionada

(millones de pesos, excepto datos por acción)

| Concepto   | Dic. 2010 | Dic 2009 | Dic 2008  |
|--|-----------|----------|-----------|
| Ventas   | 3,028.7   | 1,862.2  | 3,781.9   |
| Resultado de operación                             | 1,483.3   | 1,122.2  | 227.3     |
| Margen de operación                                | 49.0%     | 60.3%    | 6.0%      |
| Participación controladora                         | 1,166.8   | 1,005.8  | 666.6     |
| Utilidad por acción (últimos 12 meses)             | 0.52      | 0.00     | 0.00      |
| EBITDA   | 1,780.3   | 1,374.6  | 424.0     |
| Activo Total                                       | 30,770.5  | 26,826.6 | 13,769.8  |
| Activo Fijo Neto                                   | 23,791.8  | 20,366.8 | 12,870.60 |
| Deuda Total  | 6,937.3   | 5,911.4  | 1,315.6   |
| Deuda Neta   | 5,699.5   | 4,952.9  | 580.5     |
| Capital contable consolidado                       | 17,927.4  | 16,527.2 | 12,731.4  |
| Capital contable de la participación controladora  | 16,719.2  | 15,310.3 | 11,628.5  |
| Razón EBITDA / Interese pagados (últimos 12 meses) | 4.1       | 2.7      | 2.5       |

| Concepto   | 2010 vs 2009 | 2009 vs 2008 |
|--|--------------|--------------|
| Ventas   | 62.6%        | -50.8%       |
| Resultado de operación                             | 32.2%        | 393.7%       |
| Margen de operación                                | -18.7%       | 905.0%       |
| Participación controladora                         | 16.0%        | 50.9%        |
| Utilidad por acción (últimos 12 meses)             | 100.0%       | 0.0%         |
| EBITDA   | 29.5%        | 224.2%       |
| Activo Total                                       | 14.7%        | 94.8%        |
| Activo Fijo Neto                                   | 16.8%        | 58.2%        |
| Deuda Total  | 17.4%        | 349.3%       |
| Deuda Neta   | 15.1%        | 753.21%      |
| Capital contable consolidado                       | 8.5%         | 29.8%        |
| Capital contable de la participación controladora  | 9.2%         | 31.7%        |
| Razón EBITDA / Interese pagados (últimos 12 meses) | 51.9%        | 8.0%         |

### **c) FACTORES DE RIESGO**

Los siguientes son los principales factores de riesgo que la Compañía considera pueden influir y afectar de forma adversa y significativa su desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados.

#### ***Riesgos relacionados con las operaciones de la Compañía.***

##### ***El desempeño histórico de la Compañía puede no ser representativo del desempeño como una compañía separada.***

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

##### ***La Compañía podría enfrentar dificultades para financiar sus operaciones e inversiones.***

Por lo reciente de su constitución, la Compañía y sus Subsidiarias podrían enfrentar dificultades para obtener financiamiento en condiciones favorables para el desarrollo de sus operaciones y el financiamiento de sus inversiones, lo cual podría tener un impacto adverso en la operación y resultados de las Subsidiarias de la Compañía, y consecuentemente en la situación financiera de ésta.

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

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

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

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

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

#### ***Operaciones con partes relacionadas***

La Compañía y sus Subsidiarias realizan y/o realizarán operaciones, dentro del curso ordinario de sus negocios, con algunas partes relacionadas como subsidiarias y/o asociadas de

AMX, Grupo Financiero Inbursa, CICSA, Telmex, Minera Frisco y Grupo Carso. Asimismo, como se ha señalado, la Compañía actualmente tiene celebrados diversos contratos de arrendamiento con dichas personas relacionadas. Este tipo de operaciones podría generar potenciales conflictos de intereses. No obstante lo anterior, las operaciones con partes relacionadas se realizan conforme a condiciones de mercado. Ver Sección 4 Administración inciso b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés en el presente reporte.

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

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

***La industria inmobiliaria en México es sumamente competitiva.***

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

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

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

***Los inmuebles de la Compañía y sus Subsidiarias podrían ser expropiados.***

Si las autoridades competentes expropiaran una parte significativa de los inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Compañía, dicha circunstancia podría afectar la situación financiera de la Compañía y sus resultados de operación. A pesar de que el Gobierno Mexicano en caso de una expropiación está obligado a indemnizar al propietario del inmueble respectivo, es posible que dicha indemnización no sea suficiente para cubrir el valor real del mismo, lo que tendría un impacto en los activos consolidados de la Compañía.

### ***Contingencias de carácter ambiental.***

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

### ***Riesgos de falta de pago en arrendamientos.***

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

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

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

### ***Eventualidades fuera del control de la Compañía.***

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

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

Los rendimientos relacionados con los diversos proyectos inmobiliarios de la Compañía, ya sean actuales o futuros, están sujetos a diversos factores que podrían tener un efecto negativo adverso en los resultados de operación de la Emisora y sus Subsidiarias, incluyendo sin limitar, (i) las características y ubicación del proyecto inmobiliario; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) las condiciones económicas de los compradores y



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

***El desarrollo de proyectos depende de la disponibilidad de recursos.***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Competencia en el sector hotelero.***

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

#### ***Riesgos relacionados con las operaciones en México***

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

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

#### ***La situación económica en México puede afectar el negocio de la Compañía.***

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

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

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

### ***Riesgos relacionados con la estructura de la Compañía***

#### ***Un número limitado de personas ejercerá el control de la Compañía.***

La Compañía tiene autorizadas 2,745'000,000 acciones de la Serie "B-1" y 2,302'750,000 acciones en circulación. Considerando que la Compañía ha sido constituida como consecuencia de la escisión de Grupo Carso, y considerando la más reciente información pública disponible de Grupo Carso al 29 de abril de 2011, fecha de celebración de la última asamblea ordinaria anual de accionistas de Grupo Carso, inicialmente se espera que aproximadamente el 78.70% de las acciones en circulación se encuentren en poder directa o indirectamente del Ing. Carlos Slim Helú y miembros de su familia inmediata. Dichas personas tendrán la posibilidad para designar a la mayoría de los miembros del consejo de administración y determinar el resultado de otras acciones que requieran el voto de los accionistas.

### ***Información sobre estimaciones y riesgos asociados***

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

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

#### **d) OTROS VALORES**

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

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

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

#### **e) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL RNV**

Hasta la fecha del presente reporte no se han realizado cambios significativos a los derechos de los valores que la Compañía tiene inscritos en el RNV, ni se han realizado nuevas emisiones o modificaciones de cualquier otra clase de valores de la Compañía, salvo las emisiones de certificados bursátiles conforme a los programas de emisión previamente aprobados por la CNBV y divulgados al público inversionista, mismos que han quedado descritos en el apartado d) anterior.

#### **f) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO**

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

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

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

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

## **2. LA COMPAÑÍA**

### **a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA COMPAÑÍA**

#### **Datos Generales**

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

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

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

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

Consecuentemente se espera que esta estrategia permita:

- (i) la optimización del portafolio de activos traspasados a Inmuebles Carso, al contar con una infraestructura propia y un equipo directivo y administrativo especializado para el aprovechamiento de dichos activos, generando desarrollos inmobiliarios de alto impacto económico y social;
- (ii) la identificación y aprovechamiento de oportunidades de negocio mediante la adquisición de nuevos activos o el reciclamiento o reconversión de activos propios para la creación de desarrollos inmobiliarios en los sectores comercial y de servicios, entretenimiento y cultural, residencial y de vivienda, de salud y de educación y de usos mixtos; y
- (iii) el aprovechamiento de la vasta experiencia adquirida a lo largo de los años en el negocio inmobiliario en México y de la capacidad de innovación que se ha generado en los proyectos desarrollados.

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

#### *La Reestructuración Societaria*

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2010, el capital social totalmente suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$279,793'547.93 M.N. (doscientos setenta y nueve millones setecientos noventa y tres mil quinientos cuarenta y siete pesos 93/100 Moneda Nacional).

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

La Compañía es una controladora pura de acciones, cuyas Subsidiarias directas o indirectas son empresas inmobiliarias y, en el caso de las subsidiarias de Grupo Ostar, inmobiliarias y operadoras del negocio hotelero. En virtud de las diversas escisiones descritas anteriormente, la Emisora será propietaria, a través de sus Subsidiarias, de 294 inmuebles, así como titular de derechos fideicomisarios en seis fideicomisos cuyo patrimonio está integrado por diversos inmuebles.

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

| <b>Subsidiaria</b>              | <b>Porcentaje de tenencia</b> | <b>Giro de negocios</b>   |
|---------------------------------|-------------------------------|---|
| • Grupo Ostar                   | 99.99%                        | Tenedora de acciones  |
| Subsidiarias de Grupo Ostar:    |                               |   |
| o Castilleja                    | 99.99%                        | Arrendamiento de Inmuebles  |
| Subsidiarias de Castilleja:     |                               |   |
| • Castilleja Holdco             | 99.99%                        | Tenedora de acciones  |
| • 7470 Highway                  | 99.99%                        | Administración y operación de hotel   |
| o Hotel Geneve                  | 99.99%                        | Administración y operación de hotel   |
| o Hotel Roma                    | 99.99%                        | Administración y operación de hotel   |
| o Hipocampo                     | 99.73%                        | Administración y operación de hotel   |
| o Sistema Traveler's Plus       | 99.99%                        | Comisión y mediación para la comercialización de bienes muebles e inmuebles |
| o Hoteles Calinda               | 99.99%                        | Cobro de honorarios de administración y uso de marca                        |
| Subsidiaria de Hoteles Calinda: |                               |   |
| • Insalmar                      | 99.99%                        | Administración y operación de hotel   |
| o Compañía de Servicios Ostar   | 99.99%                        | Prestación de servicios administrativos de personal                         |
| • Inmuebles CDX                 | 99.60%                        | Tenedora de acciones y propietaria de inmuebles                             |
| Subsidiarias de Inmuebles CDX   |                               |   |
| o Inmuebles Cisgro              | 99.57%                        | Inmobiliaria  |
| o Inmuebles Eclo                | 99.57%                        | Inmobiliaria  |
| o Inmuebles Macote              | 99.47%                        | Tenedora de acciones  |
| o Inmobiliaria Aluminio         | 99.47%                        | Inmobiliaria  |
| o Inmobiliaria Aluder           | 99.46%                        | Inmobiliaria  |
| o Inmuebles Sercox              | 99.57%                        | Inmobiliaria  |



|                                     |                  |   |
|-------------------------------------|------------------|---|
| ○ Inmuebles Meisac                  | 98.10%           | Inmobiliaria  |
| ○ Inmuebles Inseo                   | 99.57%           | Tenedora de acciones  |
| ○ Apaseo                            | 99.57%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Inmuebles Elmec                   | 99.42%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Inelmec                           | 99.42%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Inmuebles Ductin                  | 99.56%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Inmuebles Riama                   | 99.57%           | Inmobiliaria  |
| • Inmuebles Cantabria               | 99.99%           | Tenedora de acciones y propietaria de inmuebles                   |
| Subsidiarias de Inmuebles Cantabria |                  |   |
| ○ Promociones Pedregal              | 99.99%           |   |
| ○ Inmuebles y Servicios Mexicanos   | 99.99%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Club de Golf Cuernavaca           | 89.52%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
|                                     |                  | Fomento de actividades deportivas, primordialmente campos de golf |
| • Inmuebles Borgru                  | 99.97%           | Tenedora de acciones  |
| Subsidiarias de Inmuebles Borgru    |                  |   |
| ○ Inmuebles SROM                    | 84.93%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| Subsidiaria de Inmuebles SROM:      |                  |   |
| - Inmose                            | 84.93%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Dorian's                          | 99.97%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Inmuebles General                 | 99.97%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| Subsidiarias de Inmuebles General:  |                  |   |
| - Atrios de Chapultepec             | 99.97%           | Desarrollo de proyectos inmobiliarios                             |
| - Cervantes Saavedra                | 99.91%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Promotora Sanborns                | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| Subsidiarias de Promotora Sanborns: |                  |   |
| - Bajasur                           | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Bienes Raíces de Acapulco         | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Desarrollos Sagesco               | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Productos Chase                   | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Inmuebles Comerciales             | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Central Inmobiliaria              | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Inmobiliaria Diana                | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Inmobiliaria Buenavista           | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Acolman                           | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Inmobiliaria Cd. Del Sol          | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Operaciones e Inversiones         | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Impulsora de Exportaciones        | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Santepec                          | 98.71%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Promotora Fresno                  | 99.94%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ IDP                               | 99.98%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| Subsidiarias de IDP:                |                  |   |
| - Inmobiliaria Insurgentes Acapulco | 99.98%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Proyectos Educativos              | 99.98%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| - Asociación Pediátrica             | 99.89%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Centro Histórico                  | 19.27%           | Arrendamiento de bienes inmuebles                                 |
| ○ Administradora PCC                | 99.98%           | Prestación de servicios administrativos de personal               |
| ○ Administradora de Plaza Carso     | Una parte social | Administradora del Condominio Plaza Carso                         |

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

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

#### *Inversiones realizadas durante los últimos 3 años*

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

| INVERSIONES  | 2008<br>Monto<br>mill. \$ | %<br>contrib. | 2009<br>Monto<br>mill. \$ | %<br>contrib. | 2010<br>Monto<br>mill. \$ | %<br>contrib. |
|--|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| Proyecto Plaza Carso                                     | 623.2                     | 39.7%         | 1,605.1                   | 58.6%         | 1,364.1                   | 58.7%         |
| Construcción de Hospitales                               |                           | 0.0%          | 492.2                     | 18.0%         | 283.7                     | 12.1%         |
| Reservas Territoriales, Construcción Centros Comerciales | 236.1                     | 15.0%         | 367.3                     | 13.4%         | 646.5                     | 27.8%         |
| Equipo y Adaptaciones Tiendas Departamentales Sear's     | 129.5                     | 8.2%          | 34.2                      | 1.2%          | 21.6                      | 0.9%          |
| Sector Hotelero  | 581.7                     | 37.0%         | 241.5                     | 8.8%          | 11.8                      | 0.5%          |
| <b>TOTAL INVERSIONES</b>                                 | <b>1,570.5</b>            | <b>100%</b>   | <b>2,740.3</b>            | <b>100%</b>   | <b>2,327.7</b>            | <b>100%</b>   |

Adicionalmente, en junio de 2009, se realizaron las siguientes adquisiciones que actualmente pertenecen a Inmuebles Borgru:

1. Se adquirió de IDEAL la totalidad de las acciones de IDP, compañía tenedora de un grupo de sociedades cuyas actividades primordiales son el arrendamiento de los inmuebles destinados a los sectores de salud y educación; y
2. Se adquirió una participación accionaria del 19.3% en Centro Histórico, compañía que se dedica a la compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles dentro del perímetro denominado como el Centro Histórico de la Ciudad de México.

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

## **b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

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

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

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

- Plaza Carso y sus siguientes etapas
- Plaza San Luis, Centro Comercial en la Ciudad San Luis Potosí
- Plaza Altabrisa, Centros Comerciales en las Ciudades de Villahermosa y Merida

- Reconversión de la antigua planta de aluminio de ALMEXA en la Ciudad de Veracruz en un centro de usos mixtos

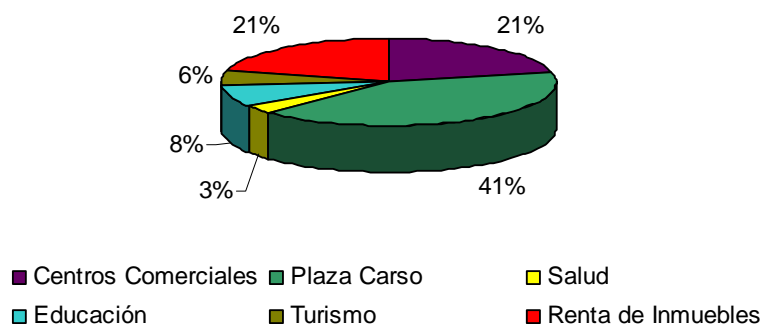
De esta forma, Inmuebles Carso continuará distinguiéndose por su experiencia, selectividad, innovación y calidad de sus desarrollos e inversiones, por su dinamismo y por la diversificación de sus ingresos, lo que ha permitido que sus proyectos sean acogidos con gran aceptación y éxito por sus clientes,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

#### *Participación de las Subsidiarias en los ingresos de la Compañía.*

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

El siguiente diagrama muestra las Subsidiarias que contribuyen con más del 10% de las utilidades y/o activos totales de la Emisora al día 31 de diciembre de 2010:

#### **Distribución de ventas por tipo de inmueble**



#### **i) Actividad Principal**

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

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

#### ***Inmuebles SROM, subsidiaria de Inmuebles Borgru***

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

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

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

*Pabellón Polanco.* Este centro comercial abrió sus puertas en 1990 y está ubicado en la zona de Polanco, al poniente de la Ciudad de México. Pabellón Polanco está orientado a consumidores jóvenes de la clase alta y media-alta. Es 100% propiedad de Inmuebles SROM, cuenta con 123 locales con un nivel de ocupación del 100%. Pabellón Polanco también alberga varias instalaciones de entretenimiento entre las que se encuentra el complejo de cines de la marca "Cinemex" actualmente en proceso de ampliación. Pabellón Polanco disfruta los beneficios de un flujo peatonal diurno significativo que proviene de los complejos de oficinas ubicados en la zona.

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

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

### ***Dorian's***

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

### ***Inmuebles General***

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

*Centro Corporativo:* Consiste en tres torres de 18, 19 y 22 niveles, respectivamente, con un total de 150,000 metros cuadrados. La torre de oficinas "Presa Falcón" localizada entre las calles Miguel de Cervantes y Presa Falcón, detrás del Museo Soumaya, cuenta con 22 niveles,

3 niveles del centro comercial y 19 niveles de oficinas, 3,240 metros cuadrados por piso. La torre de oficinas “Zurich 245”, localizada en la calle Lago Zurich, detrás de la Torre de Oficinas de América Móvil, cuenta con 19 niveles, 2 niveles de centro comercial y 17 niveles de oficina, con 2,100 metros cuadrados por piso. Por último, la torre de oficinas de América Móvil ubicada entre las calles Miguel de Cervantes y Lago Zurich, cuenta con 18 niveles, 3 niveles de centro comercial y 15 niveles de oficinas y 3,240 metros cuadrados por piso, se encontrará ocupada en un 100% por las oficinas corporativas de América Móvil.

*Área Residencial:* Cuenta con tres torres de 22 niveles (con una superficie de 94,176 metros cuadrados) y 440 departamentos.

*Centro Comercial:* El centro comercial está enfocado principalmente a personas con un alto nivel de ingreso y cuenta con un total de 46,818 metros cuadrados en tres niveles logrando un diseño innovador que integra la segunda tienda departamental Saks Fifth Avenue, reconocida a nivel internacional por contar con las colecciones de los diseñadores que dictan las tendencias internacionales de estilo, moda y elegancia, y más de 200 otras marcas. Asimismo, el centro comercial cuenta con boutiques de distinguidas firmas, una selecta gama de reconocidos e innovadores restaurantes, salas de cines, cines “VIP”, cafés, gimnasio, lugares de entretenimiento para niños y jóvenes, bancos, boutiques, el “Show Room” de América Móvil y una Tienda Sanborns que se distingue por su nuevo concepto y dará a conocer su nueva imagen. Contando con una ubicación privilegiada, ofrece cómodos espacios y modernas instalaciones que garantizan a los arrendatarios un flujo constante de visitantes y compradores potenciales. Otra de sus ventajas es que tendrá una demanda natural gracias a la oferta cultural, los espacios corporativos, de vivienda y el flujo turístico derivado del hotel que se ubicará en el proyecto.

*Complejo Cultural:* Consistente en el Museo Soumaya con una superficie de 15,858 metros cuadrados, el Museo Jumex con una superficie de 2,500 metros cuadrados, y el Teatro Cervantes con una capacidad para 1,500 espectadores.

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

*Hotel:* Hotel de cinco estrellas que incluirá 126 habitaciones y 38 departamentos de lujo. Contará con spa, centro de negocios y restaurantes gourmet.

En la segunda etapa de “Plaza Carso”, se tiene contemplado el desarrollo de vivienda, una torre de 188 departamentos distribuidos en 17 niveles, así como el hotel y el Museo Jumex que se espera serán terminados en el año 2013.

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

## **IDP**

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

Es propietaria de 19 inmuebles educativos los cuales son arrendados a largo plazo a cuatro diferentes operadores educativos: UNITEC, Grupo Sol, Colegio Hispano Mexicano de Querétaro y Universidad del Tercer Milenio.

En el mercado de servicios de salud, es propietaria de seis hospitales en operación y cinco hospitales en proyecto o en inicio de construcción, los cuales son o serán operados por Grupo Star Médica, uno de los grupos hospitalarios de mayor crecimiento en México, que atiende a un gran número de clientes del sector económico medio a medio alto. Se tiene establecido un esquema bajo el cual IDP construye, equipa, desarrolla y arrienda los inmuebles en los cuales se ubican sus hospitales y Grupo Star Médica opera y administra los mismos. Al 31 de

diciembre de 2010, se encontraban en operación seis hospitales en los estados de San Luis Potosí, Estado de México y Distrito Federal y cinco se encuentran en proyecto o en inicio de construcción en las ciudades de Chihuahua, Querétaro, Veracruz, León y Tijuana.

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

### ***Promotora Sanborns***

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

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

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

Por otra parte se encuentran en construcción un centro comercial en la Ciudad de San Luis Potosí, S.L.P. y otro en la Ciudad de Villahermosa, Tabasco, los cuales abrirán sus puertas durante la segunda mitad del año 2011.

## **Grupo Ostar**

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

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

### **Comportamiento Cíclico o Estacional de los Principales Negocios**

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

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

### **ii) Canales de Distribución**

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

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

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

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

Por lo que se refiere a la división hotelera operada por Grupo Ostar, los servicios de hospedaje son ofrecidos a través de los siguientes canales: (i) medios impresos, como son las publicaciones periódicas como revistas y periódicos, folletos o trípticos, así como los

espectaculares impresos; (ii) medios electrónicos, como son internet mediante diversas páginas dedicadas a la promoción de servicios de hospedaje, entre ellas el motor de reservaciones Sybelio, globalizadores a través de Synxis, diferentes agencias On-Line y el E-Commerce; también contempla anuncios por medio de la radio y espectaculares; (iii) intermediarios, entre ellos, agencias de viajes tanto nacionales como extranjeras, ya sea mayoristas o minoristas, operadores y consorcios empresariales; y (iv) “*Business to Business*” o Negocio Directo, mediante cuentas corporativas, aquellas que se realizan como “Venta de Cupones” entre diversas empresas pertenecientes a Grupo Carso, líneas aéreas, central de reservaciones y cliente directo.

### iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

#### **Marcas**

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



| Titular                           | Denominación   | Número de Registro | Clase | Vigencia             |
|-----------------------------------|--|--------------------|-------|----------------------|
| Hoteles Calinda                   | Hotel Raquet Cuernavaca y Diseño                                   | 1140102            | 43    | 19 de noviembre 2019 |
| Hotel Geneve                      | Hotel Geneve y Diseño  | 950049             | 43    | 6 de julio 2016      |
| Hotel Geneve                      | Hotel Geneve y Diseño  | 949362             | 43    | 6 de julio 2016      |
| Hotel Geneve                      | Hotel Geneve Ciudad De Mexico 100 Años y Diseño                    | 1067463            | 35    | 5 de septiembre 2018 |
| Hotel Geneve                      | Phone Bar Y Diseño   | 1066014            | 43    | 5 de septiembre 2018 |
| Hotel Geneve                      | Phone Bar Y Diseño   | 1064600            | 35    | 14 de agosto 2018    |
| Hotel Geneve                      | La Terraza Geneve Restaurante Y Diseño                             | 1058830            | 43    | 22 de julio 2018     |
| Inmuebles Carso                   | INCARSO  | En trámite         | 35    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | <a href="http://www.inmueblescarso.com">www.inmueblescarso.com</a> | En trámite         | 35    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | <a href="http://www.incarso.com">www.incarso.com</a>               | En trámite         | 35    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | Inmuebles Carso  | En trámite         | 35    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | Inmuebles Carso y Diseño   | En trámite         | 35    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | INCARSO  | En trámite         | 36    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | <a href="http://www.inmueblescarso.com">www.inmueblescarso.com</a> | En trámite         | 36    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | <a href="http://www.incarso.com">www.incarso.com</a>               | En trámite         | 36    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | Inmuebles Carso  | En trámite         | 36    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | Inmuebles Carso y Diseño   | En trámite         | 36    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | INCARSO  | En trámite         | 37    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | <a href="http://www.inmueblescarso.com">www.inmueblescarso.com</a> | En trámite         | 37    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | <a href="http://www.incarso.com">www.incarso.com</a>               | En trámite         | 37    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | Inmuebles Carso  | En trámite         | 37    | En trámite           |
| Inmuebles Carso                   | Inmuebles Carso y Diseño   | En trámite         | 37    | En trámite           |
| Inmobiliaria General              | Plaza Carso y Diseño   | En trámite         | 35    | En trámite           |
| Inmobiliaria General              | Plaza Carso y Diseño   | En trámite         | 36    | En trámite           |
| Inmobiliaria Insurgentes Acapulco | Inmobiliaria Insurgentes Acapulco y Diseño                         | 969008             | 36    | 28 de junio de 2016  |
| Inmobiliaria Insurgentes Acapulco | Inmobiliaria Insurgentes Acapulco y Diseño                         | 967496             | 37    | 28 de junio de 2016  |

### **Avisos comerciales**

| <b>Titular</b>  | <b>Aviso Comercial</b>                                     | <b>Número de Registro</b> | <b>Clase</b> | <b>Vigencia</b>      |
|-----------------|--|---------------------------|--------------|----------------------|
| Hoteles Calinda | Usted Manda  | 22120                     | 42           | 5 de junio 2011      |
| Hoteles Calinda | Excelencia y tradición con espíritu taurino                | 51582                     | 43           | 16 de diciembre 2018 |
| Hotel Geneve    | Hotel Museo  | 51533                     | 43           | 16 de diciembre 2018 |
| Hotel Geneve    | Siempre antiguo, siempre nuevo                             | 50594                     | 43           | 4 de noviembre 2018  |
| Hotel Geneve    | Las Llaves de su casa estarán por siempre en el Front Desk | 50595                     | 43           | 4 de noviembre 2018  |
| Hotel Geneve    | El hotel mas legendario de México                          | 49632                     | 43           | 14 de agosto 2018    |
| Hotel Geneve    | Testigo de la Historia                                     | 49631                     | 43           | 14 de agosto 2018    |
| Hotel Geneve    | El Hotel con mas tradición en México                       | 49634                     | 43           | 14 de agosto 2018    |
| Hotel Geneve    | El Hotel mas clásico de México                             | 49633                     | 43           | 14 de agosto 2018    |

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

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

### **Otros contratos**

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

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

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

#### **iv) Principales Clientes**

Como se señaló con anterioridad (ver “*Información general – Factores de riesgo*”), a la fecha de este informe anual, los principales clientes de la Emisora son diversas subsidiarias de Grupo Carso, como Grupo Sanborns, la cual a través de sus subsidiarias operadoras de las tiendas departamentales Sears, Tiendas Sanborns y Sanborns Cafés representan más del 10% de los ingresos totales de la Emisora, así como otros clientes como la UNITEC, con la cual se logró un acuerdo de arrendamiento de nueve planteles educativos.

Por lo que se refiere a Grupo Ostar, dentro de su cartera de clientes no cuenta con alguno que represente el 10% o más de sus ventas totales individualizadas por propiedad, sin embargo, el segmento que representa el 10% de los ingresos por el total de las propiedades son las cuentas corporativas.

#### **v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria**

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

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

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

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

Adicionalmente, la Compañía y sus Subsidiarias en el curso ordinario de sus negocios, pueden estar sujetas a disposiciones en diversas materias, entre las cuales se cuentan las

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

#### **vi) Recursos Humanos**

La Emisora no tiene empleados; sin embargo, a través de sus Subsidiarias, contaba al día 31 de diciembre de 2010 con más de 690 empleados, de los cuales, (i) el 0.2% son funcionarios; (ii) el 94.8% son empleados, de los cuales el 36% son sindicalizados; y (iii) el 5% son obreros, los cuales no están sindicalizados.

|                     | <b>De confianza</b> | <b>Sindicalizados</b> | <b>Total</b> |
|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| <b>Funcionarios</b> | 2                   | 0                     | 2            |
| <b>Empleados</b>    | 401                 | 254                   | 655          |
| <b>Obreros</b>      | 33                  | 0                     | 33           |
| <b>Total</b>        | <b>436</b>          | <b>254</b>            | <b>690</b>   |

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

#### **vii) Desempeño Ambiental**

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

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

Con el desarrollo de Ciudad Jardín Bicentenario en Ciudad Nezahualcóyotl, en el Estado de México, donde se encuentra ubicado un centro comercial propiedad de la Compañía, se realizó un proyecto de reconversión y recuperación de un pasivo ambiental en un activo económico y social, en el cual 93,000 toneladas de CO2 dejaron de emitirse a la atmósfera por año, se logró la disminución de partículas suspendidas y bacterias contaminantes, fueron sembrados en los

alrededores 350,000 m2 de pasto y se podrán generar hasta 4MW con el uso del biogas que genera el sistema.

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

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

#### **viii) Información del Mercado**

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

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

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

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

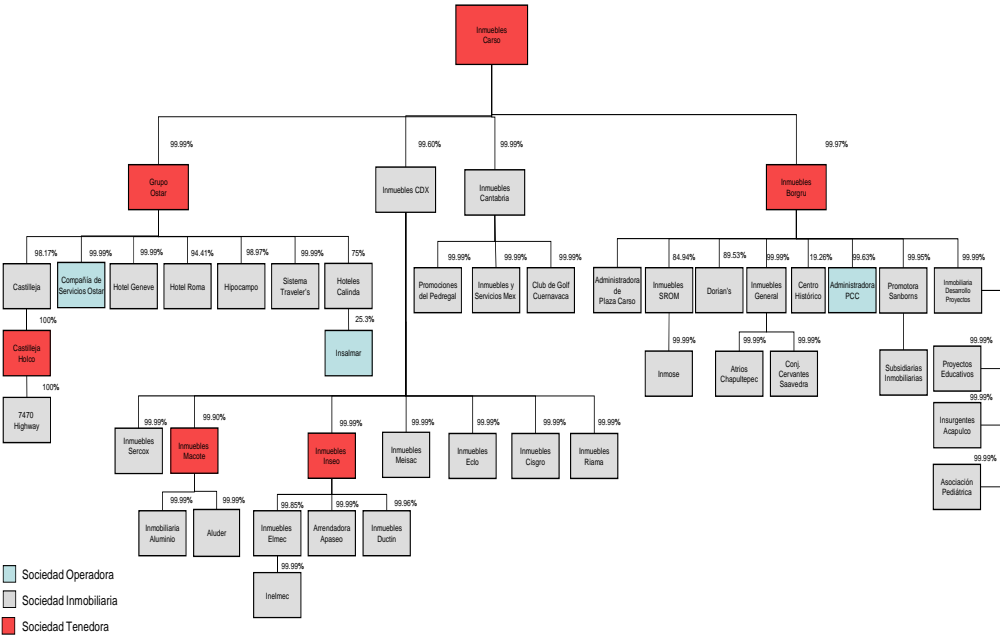
- Hotel Geneve Ciudad de México compite principalmente con Fiesta Inn Reforma, Galería Plaza, Melia, NH Mexico City, Royal Zona Rosa y Holiday Inn Express.
- Hotel Veracruz Centro Histórico compite principalmente con Hotel Diligencias, Fiesta Inn Centro Histórico y Holiday Inn Emporio.
- Hotel Francia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

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

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

### ix) Estructura Corporativa

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



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

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

**x) Descripción de los Principales Activos**

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

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

A continuación se incluye un resumen de los bienes inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Compañía, el tipo de inmueble y su uso actual, así como los metros cuadrados de construcción y de terreno. En la sección “Información financiera – Informe de créditos relevantes” se describen las garantías otorgadas sobre bienes inmuebles para garantizar créditos contratados por las Subsidiarias de la Compañía.

| Clasificación             | Uso   | No. Inmuebles | Área Terreno m <sup>2</sup> | Construcción m <sup>2</sup> |
|---------------------------|---|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Inmuebles Borgu</b>    |   |               |                             |                             |
| Inmuebles Comerciales     | Tiendas departamentales<br>Tienda - Restaurantes<br>Restaurantes<br>Farmacias | 87            | 362,070                     | 557,041                     |
| Planteles Educativos      | Escuelas y Universidades  | 19            | 365,209                     | 503,416                     |
| Hospitales Operación      | en Hospitales y Consultorios  | 6             | 74,743                      | 82,938                      |
| * Hospitales Construcción | en Hospitales y Consultorios  | 5             | 66,493                      | 156,995                     |
| ** Plaza Carso            | Centro Corporativo, Residencial, Cultural y Comercial                         | 2             | 48,801                      | 580,000                     |
| Hotel                     | Hotel   | 1             | 3,192                       | 14,593                      |
| Centros Distribución      | de CDT - Sears  | 1             | 31,718                      | 28,666                      |
| Corporativos              | Oficinas  | 3             | 6,673                       | 27,097                      |
| Reservas Territoriales    | Terrenos  | 29            | 2,872,321                   | -                           |
| Otros Inmuebles           | Bodegas, Casas, Locales   | 21            | 41,400                      | 11,372                      |

|  |                                    |            |                               |                  |
|--|------------------------------------|------------|-------------------------------|------------------|
| Centros Comerciales                    | Centro Comercial                   | 8          | 773,767                       | 972,688          |
| *Centros Comerciales (en construcción) | Centro Comercial                   | 2          | 255,604                       | 401,888          |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles Borgru:</b>     |                                    | <b>184</b> | <b>4,892,985</b>              | <b>3,320,800</b> |
| <b>Grupo Ostar</b>                     |                                    |            |                               |                  |
| Hotel Geneve                           | Hotel                              | 2          | 5,408                         | 19,662           |
| Hotel Raquet                           | Hotel                              | 2          | 40,223                        | 27,950           |
| Hotel Francia                          | Hotel                              | 1          | 1,864                         | 5,060            |
| Calinda Beach                          | Hotel                              | 1          | 5,000                         | 19,641           |
| Ensenada                               | Terreno para Desarrollo Turístico  | 25         | Aprox 38,758 Has<br>1,630,428 | 0                |
| Otros Inmuebles                        | Terrenos                           | 2          | 13,563                        | 0                |
|  |                                    |            | <b>Aprox 38,758 Has</b>       |                  |
| <b>SUB-TOTAL Grupo Ostar:</b>          |                                    | <b>34</b>  | <b>1,698,735</b>              | <b>72,313</b>    |
| <b>Inmuebles Cantabria</b>             |                                    |            |                               |                  |
| Casa Habitación                        | Casa Habitación                    | 6          | 7,709                         | 3,389            |
| Ambiental                              | Unidad de Manejo Ambiental         | 1          | 55,130,000                    | 0                |
| Terreno                                | Terrenos                           | 3          | 506,837                       | 0                |
| Comerciales                            | Oficinas                           | 2          | 1,430                         | 4,798            |
| Industrial                             | Industrial                         | 1          | 12,400                        | 24,162           |
| Desarrollo Inmobiliario                | Terrenos para Desarrollo Turístico | 1          | 44,283                        | 0                |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles Cantabria:</b>  |                                    | <b>14</b>  | <b>55,702,659</b>             | <b>32,349</b>    |
| <b>Inmuebles Servicios Mexicanos</b>   |                                    |            |                               |                  |
| Comercial                              | Bodegas                            | 3          | 12,125                        | 12,234           |
| Industrial                             | Uso Industrial                     | 6          | 281,679                       | 103,026          |
| Corporativos                           | Oficinas                           | 4          | 6,693                         | 19,425           |
| Terreno                                | Terrenos para Desarrollo           | 2          | 80,290                        | 0                |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles Mexicanos:</b>  | <b>Inmuebles Servicios</b>         | <b>15</b>  | <b>378,813</b>                | <b>152,229</b>   |
| <b>Promociones del Pedregal</b>        |                                    |            |                               |                  |
| Terreno                                | Terrenos para Desarrollo           | 1          | 2,334                         | 0                |



|  |                                 |           |                  |               |
|--|---------------------------------|-----------|------------------|---------------|
| <b>SUB-TOTAL Promociones del Pedregal:</b> |                                 | <b>1</b>  | <b>2,334</b>     | <b>0</b>      |
| <b>Club de Golf Cuernavaca</b>             |                                 |           |                  |               |
| Club de Golf                               | Club Privado de Golf            | 1         | 164,728          | 2,844         |
| <b>SUB-TOTAL Club de Golf Cuerna:</b>      |                                 | <b>1</b>  | <b>164,728</b>   | <b>2,844</b>  |
| <b>Inmuebles CDX</b>                       |                                 |           |                  |               |
| Inmuebles Diversos                         | Industrial, Bodegas, y Oficinas | 16        | 350,567          | 42,653        |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles CDX:</b>            |                                 | <b>16</b> | <b>350,567</b>   | <b>42,653</b> |
| <b>Inmuebles Sercox</b>                    |                                 |           |                  |               |
| Corporativos Industrial                    | e Oficinas y uso Industrial     | 2         | 27,371           | 10,877        |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles Sercox:</b>         |                                 | <b>2</b>  | <b>27,365</b>    | <b>20,418</b> |
| <b>Inmobiliaria Aluminio</b>               |                                 |           |                  |               |
| Terrenos                                   | Terrenos                        | 2         | 4,112,144        | 39,433        |
| <b>SUB-TOTAL Inmobiliaria Aluminio</b>     |                                 | <b>2</b>  | <b>3,719,106</b> | <b>39,680</b> |
| <b>Inmuebles Elmec</b>                     |                                 |           |                  |               |
| Corporativos                               | Oficinas                        | 3         | 2,155            | 1,116         |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles Elmec:</b>          |                                 | <b>3</b>  | <b>2,155</b>     | <b>1,116</b>  |
| <b>Inelmec</b>                             |                                 |           |                  |               |
| Industrial                                 | Uso Industrial                  | 2         | 32,944           | 13,259        |
| <b>SUB-TOTAL Inelmec:</b>                  |                                 | <b>2</b>  | <b>32,942</b>    | <b>13,259</b> |
| <b>Apaseo</b>                              |                                 |           |                  |               |
| Industrial                                 | Uso Industrial                  | 1         | 32,131           | 3,811         |
| <b>SUB-TOTAL Apaseo:</b>                   |                                 | <b>1</b>  | <b>32,131</b>    | <b>3,811</b>  |
| <b>Inmuebles Ductin</b>                    |                                 |           |                  |               |
| Industrial                                 | Industrial y Otros              | 12        | 309,711          | 89,471        |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles Ductin:</b>         |                                 | <b>12</b> | <b>310,490</b>   | <b>88,171</b> |
| <b>Inmuebles Meisac</b>                    |                                 |           |                  |               |
| Industrial                                 | Uso Industrial                  | 1         | 162,954          | 68,298        |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles Meisac:</b>         |                                 | <b>1</b>  | <b>162,953</b>   | <b>65,725</b> |
| <b>Inmuebles Eclo</b>                      |                                 |           |                  |               |
| Industrial                                 | Uso Industrial                  | 2         | 34,067           | 28,088        |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles Eclo:</b>           |                                 | <b>2</b>  | <b>34,082</b>    | <b>12,916</b> |
| <b>Inmuebles Cisgro</b>                    |                                 |           |                  |               |

|                                       |         |            |                           |                  |
|---------------------------------------|---------|------------|---------------------------|------------------|
| Industrial                            | Bodegas | 2          | 2,547                     | 1,614            |
| <b>SUB-TOTAL Inmuebles Cisgro:</b>    |         | <b>2</b>   | <b>2,547</b>              | <b>1,614</b>     |
| <b>Inmobiliaria Aluder</b>            |         |            |                           |                  |
| Terreno                               | Terreno | 1          | 581,601                   | 31,376           |
| <b>SUB-TOTAL Inmobiliaria Aluder:</b> |         | <b>1</b>   | <b>581,601</b>            | <b>31,376</b>    |
| <b>Inmuebles Riama</b>                |         |            |                           |                  |
| Comercial                             | Bodega  | 1          | 39,252                    | 8,967            |
| <b>SUB-TOTAL Inmobiliaria Riama:</b>  |         | <b>1</b>   | <b>39,252</b>             | <b>8,967</b>     |
| <b>TOTAL:</b>                         |         | <b>294</b> | <b>Has: Aprox. 38,831</b> | <b>3,928,580</b> |
|                                       |         |            | <b>m2: 67,767,611</b>     |                  |

### ***Planes de Expansión***

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

Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, la compañía estima la terminación de los centros comerciales en las ciudades de San Luis Potosí y Villahermosa los cuales abrirán sus puertas durante la segunda mitad del 2011. Para el centro comercial de Veracruz la compañía estima su terminación y apertura durante el ejercicio social de 2012

- Centro Cultural: conformado por los Museos Soumaya y Jumex y el Teatro Cervantes.
- Centro Corporativo: conformado por tres torres de oficinas con 150,000 metros cuadrados de construcción.
- Centro Comercial: conformado por tres niveles y 60,000 metros cuadrados de construcción.
- Centro Residencial: conformado por tres torres de vivienda con 440 departamentos.
- Hotel de cinco estrellas que incluirá 126 habitaciones y 38 residencias de lujo.

En el sector hospitalario se encuentran en construcción cinco nuevos hospitales identificados como Luna Parc, Consultorios Casa Telmex, la ampliación del Hospital Infantil Privado, Chihuahua y Querétaro y tres más se encuentran como próximos proyectos.

Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, en diciembre de 2010 se hizo la apertura del centro comercial "Plaza Carso", en la zona de Polanco, construido en tres niveles, contará con boutiques, joyerías, restaurantes, modernas salas de cine, servicios financieros y gimnasio; así como área de comida rápida y contará con la presencia de la segunda tienda Saks Fifth Avenue en México. Por otra parte, se encuentra en construcción un centro comercial en la Ciudad de San Luis Potosí, S.L.P. el cual abrirá sus puertas en octubre de 2011 y contará con un área de construcción comercial de 74,000 metros cuadrados y 58,600 metros cuadrados de área rentable, 130 locales, una o varias tiendas ancla, un estacionamiento con capacidad para 2,600 autos y generará 2,000 empleos permanentes. También se encuentra en construcción otro centro comercial en la Ciudad de Villahermosa, Tabasco que iniciará operaciones en octubre de 2011 y contará con 72,000 metros cuadrados de área rentable y 174 locales, varias tiendas ancla y generará 2,000 empleos permanentes para la zona.

En el sector comercial continuará con la construcción de nuevas tiendas y restaurantes haciendo una cuidadosa selección de las ubicaciones.

#### **xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

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

#### **xii) Acciones Representativas del Capital Social**

El capital social suscrito y pagado de la Compañía asciende a la cantidad de \$279,793.5 miles de Pesos (a valores nominales), considerando las acciones adquiridas por la propia Compañía mediante operaciones de adquisición de acciones propias conforme a lo previsto por el artículo 56 de la LMV. Dicho capital se encuentra representado por 2,302.7 millones de acciones Serie “B-1”, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte mínima fija del capital social.

#### **xiii) Dividendos**

En la asamblea anual ordinaria de accionistas, el Consejo de Administración presenta para consideración de los accionistas los estados financieros de la Compañía por el ejercicio fiscal previo, junto con un reporte sobre los mismos. Los accionistas, una vez que han aprobado los estados financieros, determinan la distribución de las utilidades netas de la Compañía correspondientes al ejercicio anterior. Se requiere por ley que se separe el 5% de dichas utilidades netas para la constitución de una reserva legal, la cual no estará disponible para distribución hasta que la cantidad de dicha reserva legal sea igual al 20% del capital social nominal de la Compañía (antes de dar efecto a la reexpresión de los mismos en Pesos constantes). Las cantidades en exceso de aquellas destinadas al fondo de reserva legal podrán distribuirse a los demás fondos de reserva que los accionistas determinen. El remanente de las utilidades netas, si hubiere, está disponible para distribución en forma de dividendos según lo determine la asamblea de accionistas o el consejo de administración de la Compañía.

Los accionistas de la Serie “B-1”, tienen iguales derechos por acción, a percibir dividendos y otras distribuciones, incluyendo cualesquiera distribuciones al momento de liquidación de la Compañía. Las acciones pagadas parcialmente participan en cualquier distribución en la medida en que dichas acciones hayan sido pagadas al momento de la distribución o, si no han sido pagadas, únicamente respecto a la proporción pagada.

La Compañía no ha decretado el pago de dividendos durante el último ejercicio social debido a sus compromisos de inversión y de pago y servicio de pasivos. Por otra parte, cabe señalar que el Consejo de Administración no tiene una política expresa para decretar el pago de dividendos o para hacer la propuesta correspondiente a la asamblea de accionistas de la Compañía, en caso de llegar a existir utilidades en el transcurso de algún ejercicio social.

#### **xiv) Controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de títulos**

Actualmente en los países donde operan las subsidiarias de la Compañía no existen limitaciones para la conversión de divisas, así como para el pago de dividendos hacia el exterior. Sin embargo la historia del comportamiento de las economías de América Latina, muestra que de vez en vez en algunos países han establecido restricciones cambiarias y de flujo de capitales para corregir desequilibrios en sus balanzas de pagos.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

#### a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera consolidada por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008, seleccionada que se presenta a continuación se ha derivado en parte de los estados financieros preparados por la Compañía y revisados por los auditores del despacho independiente Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, Limited, quien emitió su opinión respecto de los estados financieros consolidados y combinados por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

La información financiera consolidada por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008, cumple con las NIF.

Dicha información financiera consolidada combinada seleccionada se deberá leer conjuntamente con los estados financieros de la Emisora que han sido incorporados en la sección de Anexos de este Reporte.

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

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

Información Financiera Seleccionada

(millones de pesos, excepto datos por acción)

| Concepto   | Dic. 2010 | Dic 2009 | Dic 2008  |
|--|-----------|----------|-----------|
| Ventas   | 3,028.7   | 1,862.2  | 3,781.9   |
| Resultado de operación                             | 1,483.3   | 1,122.2  | 227.3     |
| Margen de operación                                | 49.0%     | 60.3%    | 6.0%      |
| Participación controladora                         | 1,166.8   | 1,005.8  | 666.6     |
| Utilidad por acción (últimos 12 meses)             | 0.52      | 0.00     | 0.00      |
| EBITDA   | 1,780.3   | 1,374.6  | 424.0     |
| Activo Total                                       | 30,770.5  | 26,826.6 | 13,769.8  |
| Activo Fijo Neto                                   | 23,791.8  | 20,366.8 | 12,870.60 |
| Deuda Total  | 6,937.3   | 5,911.4  | 1,315.6   |
| Deuda Neta   | 5,699.5   | 4,952.9  | 580.5     |
| Capital contable consolidado                       | 17,927.4  | 16,527.2 | 12,731.4  |
| Capital contable de la participación controladora  | 16,719.2  | 15,310.3 | 11,628.5  |
| Razón EBITDA / Interese pagados (últimos 12 meses) | 4.1       | 2.7      | 2.5       |

| Concepto                   | 2010 vs 2009 | 2009 vs 2008 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Ventas                     | 62.6%        | -50.8%       |
| Resultado de operación     | 32.2%        | 393.7%       |
| Margen de operación        | -18.7%       | 905.0%       |
| Participación controladora | 16.0%        | 50.9%        |

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| Utilidad por acción (últimos 12 meses)             | 100.0% | 0.0%    |
| EBITDA   | 29.5%  | 224.2%  |
| Activo Total                                       | 14.7%  | 94.8%   |
| Activo Fijo Neto                                   | 16.8%  | 58.2%   |
| Deuda Total  | 17.4%  | 349.3%  |
| Deuda Neta   | 15.1%  | 753.21% |
| Capital contable consolidado                       | 8.5%   | 29.8%   |
| Capital contable de la participación controladora  | 9.2%   | 31.7%   |
| Razón EBITDA / Interese pagados (últimos 12 meses) | 51.9%  | 8.0%    |

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

Adjunto se presenta información financiera seleccionada de la Emisora por la línea de negocio por los ejercicios 2010, 2009 y 2008.

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

Información Financiera Seleccionada

(millones de pesos)

|                             | Inmobiliario | Comercial | Hotelería | Otros | Total Consolidado |
|-----------------------------|--------------|-----------|-----------|-------|-------------------|
| Ene- Dic 2010               |              |           |           |       |                   |
| Ventas                      | 1,638.8      | 1,218.3   | 160.4     | 11.2  | 3,028.7           |
| Resultado de operación      | 1,493.7      | (22.8)    | 11.3      | 1.1   | 1,483.3           |
| Resultado neto consolidado  | 1,298.6      | (35.9)    | (96.9)    | 1.0   | 1,166.8           |
| Depreciación y amortización | 155.6        | 123.2     | 18.1      | 0.2   | 297.1             |
| Inversión en acciones       | 1,089.6      | 31.8      | -         | -     | 1,121.4           |
| Activo Total                | 26,993.2     | 2,190.1   | 1,565.1   | 22.1  | 30,770.5          |
| Pasivo Total                | 11,925.0     | 806.7     | 105.3     | 6.1   | 12,843.1          |
| Ene- Dic 2009               |              |           |           |       |                   |
| Ventas                      | 909.3        | 805.0     | 136.3     | 11.6  | 1,862.2           |
| Resultado de operación      | 660.5        | 470.7     | (10.1)    | 1.1   | 1,122.2           |
| Resultado neto consolidado  | 1,113.9      | (64.0)    | (45.0)    | 0.9   | 1,005.8           |
| Depreciación y amortización | 154.7        | 78.6      | 18.6      | 0.2   | 252.1             |
| Inversión en acciones       | 1,119.8      | 27.2      | -         | -     | 1,147.0           |
| Activo Total                | 22,714.5     | 2,665.6   | 1,424.2   | 22.4  | 26,826.7          |
| Pasivo Total                | 8,904.4      | 1,274.1   | 114.6     | 6.3   | 10,299.4          |
| Ene- Dic 2008               |              |           |           |       |                   |
| Ventas                      | 735.2        | 2,948.0   | 173.6     | 11.7  | 3,868.5           |
| Resultado de operación      | 333.6        | (109.7)   | 13.5      | 1.6   | 239.0             |
| Resultado neto consolidado  | 852.6        | (115.9)   | 2.2       | 1.0   | 739.9             |
| Depreciación y amortización | 70.2         | 94.9      | 19.6      | 0.2   | 184.9             |
| Inversión en acciones       | 935.8        | 19.7      | -         | -     | 955.5             |
| Activo Total                | 13,382.9     | 2,874.5   | 1,205.6   | 22.0  | 17,485.0          |
| Pasivo Total                | 3,110.6      | 1,475.0   | 161.3     | 6.6   | 4,753.5           |

### **c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES**

El pasivo consolidado con costo de la Compañía con base a las cifras proforma elaboradas al 31 de marzo de 2011 ascendía a \$7,056 millones de pesos. A continuación se presentan los créditos relevantes de las Subsidiarias de la Compañía:

El 18 de diciembre de 2008, IDP celebró un contrato de fideicomiso con The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fiduciario, con la finalidad de ceder los cobros producto de las rentas de los locales comerciales ubicados en los inmuebles de su propiedad. Dicho contrato establece que IDP podrá recuperar los derechos de cobro cedidos previa liquidación del crédito recibido como resultado de la cesión de los derechos de cobro. El crédito recibido por \$700 millones de pesos tiene vencimiento en enero de 2019, está sujeto a una tasa de interés de 11.35% y se realizan amortizaciones al capital de forma mensual. El saldo al 31 de marzo de 2011 era por la cantidad de \$617 millones de pesos.

A través de IDP se tienen contratados diversos préstamos directos en moneda nacional, que al cierre del 31 de marzo de 2011 ascendían a la cantidad de \$1,153 millones de pesos con vencimientos mensuales del principal y los intereses a tasa variables promedio que van desde 5.48% hasta el 5.50%.

El 19 de agosto de 2008, Proyectos Educativos celebró un contrato de fideicomiso con Banco Inbursa con la finalidad de ceder los derechos de cobro sobre los inmuebles de su propiedad. El contrato establece que Proyectos Educativos en todo momento podrá recuperar los derechos de cobros cedidos, previa liquidación del crédito recibido como resultado de la cesión de los derechos de cobro. El crédito recibido causa intereses a razón de 1.5% mensual más la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) del mes correspondiente, con un vencimiento al mes de septiembre de 2013. El saldo al 31 de marzo de 2011 era por la cantidad de \$1,661 millones de pesos.

A través de Inmuebles General se tienen contratados diversos préstamos directos en moneda nacional, que al cierre del 31 de diciembre de 2010 ascendían a la cantidad de \$2,240 millones de pesos con vencimientos mensuales del principal y de los intereses a tasa variable promedio desde 5.45% hasta el 5.48%. Adicionalmente, el 3 de enero de 2011, a través de Atrios de Chapultepec, una subsidiaria de Inmuebles General, se tiene contratado un préstamo directo por la cantidad de \$89 millones de pesos con vencimiento mensual del principal y de los intereses a tasa variable.

El 24 de octubre de 2008, Promotora Sanborns a través de su Fideicomiso 569/2005 Centro Comercial Altabriza Merida, suscribió un pagaré con Banco Inbursa por la cantidad de \$15 millones de pesos, el cual se liquidará en 108 amortizaciones mensuales, contadas a partir del 20 de mayo de 2009 y hasta el 20 de octubre de 2017. Lo anterior está sujeto a una tasa de interés anual del 13.70%. Al cierre del 31 de marzo de 2011 el saldo era por la cantidad de \$10.9 millones de pesos.

El 20 de agosto de 2009, Promotora Sanborns a través de su Fideicomiso 569/2005 Centro Comercial Altabriza Merida, suscribió un pagaré con Banco Inbursa por la cantidad de \$449.4 millones de pesos, el cual se liquidará en 98 amortizaciones mensuales, contadas a partir del 20 de septiembre de 2009 y hasta el 20 de octubre de 2017. Lo anterior está sujeto a una tasa de interés anual del 9.67%. Al cierre del 31 de marzo de 2011 el saldo era por la cantidad de \$407.3 millones de pesos.

El 20 de enero de 2010, Promotora Sanborns a través de su Fideicomiso 569/2005 Centro Comercial Altabriza Merida, suscribió un pagaré con Banco Inbursa por la cantidad de \$10 millones de pesos, el cual se liquidará en 105 amortizaciones mensuales contadas a partir del 20 de febrero de 2009 y hasta el 20 de octubre de 2017. Lo anterior, está sujeto a una tasa de interés anual del 12.94%. Al cierre del 31 de marzo de 2011 el saldo era por la cantidad de \$7.5 millones de pesos.

Por último, Promotora Sanborns, a través de las subsidiarias Bienes Raíces de Acapulco, Desarrollos Sagesco e Inmobiliaria diana, tienen contratados préstamos directos en pesos, los cuales, al 31 de marzo de 2011, ascendían a la cantidad de \$255, \$218 y \$398 millones de pesos respectivamente, con vencimientos mensuales de principal y de los intereses a tasa variable.

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

### **i) Resultados de la Operación**

#### ***Comentarios del año de 2010 contra el año de 2009***

Durante 2010 el negocio inmobiliario transferido a Inmuebles Carso como consecuencia de la escisión de Grupo Carso, alcanzó ventas de \$3,028 millones de pesos, 62.6% mayores en comparación con el año anterior. Los costos ascendieron a \$1,118 millones de pesos durante 2010, 59.9% mayores en comparación con el año anterior. Por su parte, los gastos de operación alcanzaron \$427 millones de pesos, 954.9% mayores en comparación con el año anterior. La utilidad de operación alcanzó \$1,483 millones de pesos, mostrando un crecimiento de 32.2% y el margen de operación se ubicó en 49%. El resultado integral de financiamiento de 2010 fue un cargo que ascendió a \$224 millones de pesos, mostrando un decremento de 7.5% respecto del año anterior. El flujo operativo ascendió a \$1,780 millones de pesos, comparado con los \$1,374 millones de pesos generados el año anterior. El aumento en los márgenes de operación y flujo operativo se explican por los márgenes de operación que empezaron a generar en 2009 el proyecto de "Plaza Carso".

#### ***Comentarios del año de 2009 contra el año de 2008***

Durante 2009 el negocio inmobiliario transferido a Inmuebles Carso como consecuencia de la escisión de Grupo Carso, alcanzó ventas de \$1,862 millones de pesos, Los costos ascendieron a \$699 millones de pesos durante 2009. Por su parte, los gastos de operación alcanzaron \$40 millones de pesos. La utilidad de operación alcanzó \$1,122 millones de pesos, mostrando un crecimiento de 393.6% y el margen de operación se ubicó en 60.3%. El resultado integral de financiamiento de 2009 fue un cargo que ascendió a \$241 millones de pesos. El flujo operativo ascendió a \$1,374 millones de pesos, comparado con los \$424 millones de pesos generados el año anterior. El aumento en los márgenes de operación y flujo operativo se explican por los márgenes de operación que empezaron a generar en 2009 el proyecto de "Plaza Carso" y la adquisición en junio de 2009 de IDP, esto es 49.8% y 71.8%, respectivamente. El aumento en las ventas que se tuvieron en el año actual generadas por el proyecto de "Plaza Carso" e Inmobiliaria Desarrollo de Proyectos se compensa por la disminución en las ventas del sector comercial.

Durante 2009, se desarrolló "Plaza Carso", un proyecto de usos múltiples con una inversión de más de 800 millones de dólares en un espacio de 78,000 metros cuadrados de terreno y 860,000 metros cuadrados construidos o en proceso de construcción, entre espacios corporativos, habitacionales, comerciales y de servicios, hotel y complejo cultural y grandes espacios de áreas verdes, en la zona de Polanco, una de las más tradicionales del Distrito Federal. La primera etapa de este proyecto quedó lista a finales de 2010.

También se adquirieron 19 inmuebles para ser destinados a planteles educativos, 3 hospitales y un centro comercial durante la segunda mitad de 2009.

## **ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital**

### ***Fuentes internas y externas de liquidez***

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

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

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

Respecto de la deuda total existente al 31 de diciembre de 2010, los créditos bancarios devengaban intereses a tasas variables con una sobretasa específica, principalmente sobre la tasa TIIE. El costo promedio ponderado de dicha deuda (incluyendo intereses e impuestos retenidos, pero excluyendo comisiones) fue de aproximadamente 6.73%. Para mayor detalle ver la Sección 3 *Información financiera inciso c) Informe de Créditos Relevantes* en este Reporte.

### ***Comentarios al cierre de 2010 contra 2009***

Al cierre de 2010 la deuda total alcanzó \$6,937 millones de pesos, comparada con los \$6,499 millones de pesos del año anterior. El incremento en la deuda total se debe principalmente a que al cierre de diciembre de 2010 se incluye deuda por \$687 millones de pesos de Promotora Sanborns.

El 91.2% de la deuda al cierre de diciembre de 2010 estaba concertada en moneda nacional y el 38.450.4% de la deuda total estaba a largo plazo.

La razón EBITDA / gasto financiero (últimos 12 meses) fue de 4.1 veces en el cierre de 2010, 51.9% menor que la generada en el cierre de 2009.

### ***Comentarios al cierre de 2009 contra 2008***

La deuda total al cierre de 2009 ascendió a \$5,911 millones de pesos, mayor comparada con los \$1,316 millones de pesos alcanzados en 2008. El aumento en la deuda principalmente se debe a que: (i) \$3,680 millones de pesos de deuda están incluidos en la deuda total al cierre de 2009 correspondientes a IDP y en 2008 no están incluidos ya que la empresa fue adquirida en junio de 2009; y (ii) se incluyó la deuda adquirida para desarrollar el proyecto "Plaza Carso". La deuda neta al cierre de 2009 ascendió a \$4,953 millones de pesos.

El 90.9% de la deuda al cierre de 2009 estaba concertada en moneda nacional y el 46.8% de la deuda total estaba a largo plazo.

El EBITDA / gasto financiero fue de 2.7 veces en el año de 2009, 8% mayor que la generada durante el 2008.

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

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



### ***Políticas que rigen la tesorería***

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

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

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

### **iii) Control Interno**

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

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

### **e) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS**

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

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

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

#### **Estimación de las Vidas Útiles de Inmuebles**

La estimación de las vidas útiles se efectúa en función de rubros y actividades particulares de los inmuebles, con lo que se determina el cargo a resultados por concepto de depreciación en línea recta. Al 31 de diciembre de 2010 el valor contable de los Inmuebles, Maquinaria y Equipo era de \$23,792 millones de pesos, que representa el 77.3% del valor del activo total de la Compañía y el gasto por depreciación acumulado a diciembre de 2010 de \$297 millones de pesos representa el 19.2% de los costos y gastos. Un cambio en las condiciones físicas,

tecnológicas o económicas, podría modificar la estimación de las vidas útiles y por lo tanto el cargo a resultados, ya sea por depreciación o por deterioro en el valor del activo.

### **Obligaciones Laborales al Retiro por Primas de Antigüedad y Pensiones**

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

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

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

### **Estimación de Ingresos por Avance de Obra**

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

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

.

### **Estimación de la Provisión para Obsolescencia de Inventarios**

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

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

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

## **4. ADMINISTRACIÓN**

### **a) AUDITORES EXTERNOS**

En su primera sesión celebrada el 24 de febrero de 2011, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias recomendó al Consejo de Administración de la Compañía, la contratación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, Limited ("Deloitte"), como auditor externo de la Compañía y sus Subsidiarias para el ejercicio social que concluirá el día 31 de diciembre de 2011, considerando que es recomendable que dicha designación recaiga sobre la firma mencionada pues dicho despacho de auditores funge como auditor externo de Grupo Carso y conoce los detalles del proceso de Reestructuración Societaria de Grupo Carso realizado para constituir a la Emisora. El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 24 de febrero de 2011, previa opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, aprobó la contratación de Deloitte como auditor externo de la Compañía y sus Subsidiarias para el ejercicio social que concluirá el día 31 de diciembre de 2011.

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

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

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

### **b) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

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

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

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

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

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

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

### **c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS**

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

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

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

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

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

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

#### **Consejo de Administración de la Compañía \***

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

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

#### **Funcionarios del Consejo de Administración**

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

#### **Directivos Relevantes**

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

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

Alfonso Salem Slim.- Es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac. Tiene 49 años de edad. Es miembro de los Consejos de Administración de Grupo Carso, CICSА y Centro Histórico y miembro y Vicepresidente del Consejo de Administración de IDEAL y Corporación Moctezuma, S.A.B. de C.V.

Gerardo Kuri Kaufmann.- Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 28 años de edad. Desde 2008 y hasta esta fecha ha fungido como Director de Compras de CICSА y se desempeña como miembro de los Consejos de Administración de Elementia, S.A. y Phillip Morris México, S.A. de C.V.

Carlos Slim Helú.- Es Ingeniero Civil por la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 71 años de edad. Es Presidente de los Consejos de Administración de IDEAL y CICSА, presidente de las Mesas Directivas de la Fundación Carlos Slim, A.C. y del Instituto Carlos Slim de la Educación, A.C., ha fungido como Presidente Honorario Vitalicio de los Consejos de Administración de Telmex y AMX y es miembro de los Consejos de Administración de Criteria CaixaCorp, S.A., Phillip Morris Internacional, Inc. y Rand Corporation.

Alejandro Aboumrads González.- Es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac. Tiene 31 años de edad. Es director general de IDEAL y consejero de diversas subsidiarias del grupo empresarial encabezado por dicha emisora. .

José Shedd Merhy.- Es Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México con maestría en Ciencias (Administración), por la Universidad de Stanford. Tiene 71 años de edad. En la década de los sesentas laboró en Organización e Ingeniería Civil, S.A. de C.V. Posteriormente fungió como Director General de Constructora Kaley, S.A. y de Constructora Mazaryk, S.A. Ha participado en proyectos para la construcción y desarrollo de diversos edificios urbanos de oficinas y departamentos en la Ciudad de México. Actualmente se desempeña como consejero en IDEAL, CICSA, Porcelanite, S.A. de C.V., en diversos fondos de inversión operados por Operadora Inbursa de Sociedades de Inversión, S.A. de C.V., Grupo Financiero Inbursa y Ferrosur, S.A. de C.V.

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

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

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

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

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

En términos de las resoluciones adoptadas por los accionistas de Grupo Carso en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad celebrada el 4 de noviembre de 2010, los accionistas de Grupo Carso tienen el derecho a recibir una acción de la Compañía por cada acción de Grupo Carso de la que sean titulares. Consecuentemente, de manera inicial la integración accionaria de Grupo Carso y de la Compañía deberán ser iguales.

De acuerdo con la más reciente información pública disponible de Grupo Carso proporcionada a dicha emisora en términos del artículo 49 bis 3 de la Circular Única de Emisoras, al día 29 de abril de 2010, fecha de celebración de la última Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas de Grupo Carso en la que se resolvió acerca de los resultados del ejercicio social de 2009, la participación accionaria de (i) los accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de Grupo Carso; (ii) los accionistas que ejerzan influencia significativa, control o poder de mando; y (iii) los consejeros y directivos relevantes en Grupo Carso cuya tenencia individual era mayor del 1% y menor al 10% de dicho capital social, es la siguiente:

#### Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social

Los señores Licenciados Carlos, Marco Antonio y Patrick Slim Domit son beneficiarios, directa o indirectamente, de más del 10% del capital social de Grupo Carso, cada uno de ellos.

El Ingeniero Carlos Slim Helú y la Señora María Soumaya Slim Domit, son beneficiarios, directa o indirectamente, de más del 10% del capital social de Grupo Carso, cada uno de ellos.

Las señoras Vanessa Paola y Johanna Monique Slim Domit, son beneficiarias, directa o indirectamente, de aproximadamente el 10% del capital social de Grupo Carso, cada una de ellas.

El fideicomiso de administración e inversión F-127 constituido en Banco Inbursa, e Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. son accionistas directos de más del 10% del capital social de Grupo Carso, cada uno de ellos.

#### Accionistas que ejercen influencia significativa, control o poder de mando

El Ing. Carlos Slim Helú y los seis integrantes de su familia inmediata antes mencionados son los principales accionistas de Grupo Carso al ser beneficiarios, directa o indirectamente, del 78.70% aproximadamente de su capital social.

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

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

Los Consejeros recibirán la cantidad de \$15,600.00 Pesos por concepto de honorarios, por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración que se celebre en el ejercicio de 2011. Adicionalmente, a los Consejeros que tengan el carácter de miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se les pagará un honorario adicional de \$7,800.00 Pesos por cada junta de dicho Comité a la que asistan durante dicho ejercicio.

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

#### *Comité de Auditoría y Prácticas Societarias*

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

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

#### **d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS**

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO TERCERO.-** La Sociedad tendrá por objeto:

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



sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.

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

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

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

## **CAPÍTULO SEGUNDO. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.**

**ARTÍCULO SEXTO.-** El capital de la Sociedad es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro es de \$333'528,732.75 M.N. (TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES

QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS, 75/100 Moneda Nacional), representado por 2,745'000,000 (DOS MIL SETECIENTAS CUARENTA Y CINCO MILLONES) de acciones integrantes de la Serie B-1 ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y totalmente pagadas. El monto de la porción variable del capital social estará representado por el número de acciones integrantes de la Serie B-2, ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal, que determine la Asamblea General de Accionistas que acuerde su emisión.

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

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

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

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

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

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

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

estarán sujetos a las disposiciones de carácter general que expida la citada Comisión.

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior, cada una de las personas que adquieran acciones, títulos, instrumentos o derechos representativos del capital social de la Sociedad en violación de lo previsto en el párrafo anterior, estarán obligadas a pagar a la Sociedad una pena convencional por una cantidad equivalente al precio de la totalidad de las acciones, títulos o instrumentos representativos del capital social de la Sociedad de que fueren, directa o indirectamente, propietarios o que hayan sido materia de operación prohibida. En caso de que las operaciones que hubieren dado lugar a la adquisición de un porcentaje de acciones, títulos, instrumentos o derechos representativos del capital social de la Sociedad igual o mayor al 10% (diez por ciento) del capital social, se hagan a título gratuito, la pena convencional será equivalente al

valor de mercado de dichas acciones, títulos o instrumentos, siempre que no hubiera mediado la autorización a que alude el presente artículo.

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

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

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

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

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

En tanto las acciones de la Sociedad o los títulos de crédito que las representen se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores, en los términos de la Ley del Mercado de Valores y de las disposiciones de carácter general que expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en el caso de cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en dicho Registro, ya sea por solicitud de la propia Sociedad o por resolución adoptada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en términos de ley, la Sociedad se obliga a realizar una oferta

pública de adquisición en términos del artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores, la cual deberá dirigirse exclusivamente a los accionistas o tenedores de los títulos de crédito que representen dichas acciones, que no formen parte del grupo de personas que tengan el Control de la Sociedad (i) a la fecha del requerimiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores tratándose de la cancelación de la inscripción por resolución de dicha Comisión o (ii) a la fecha del acuerdo adoptado por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas tratándose de la cancelación voluntaria de la misma.

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO NOVENO.-** La Sociedad podrá emitir acciones no suscritas de cualquier serie o clase que integren el capital social para su suscripción mediante oferta pública, las cuales se

conservarán en la tesorería de la Sociedad para su colocación entre el público inversionista siempre que se cumpla con los requisitos previstos en el Artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores.

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

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

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

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

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

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

Para efecto de la reducción del capital se estará a lo dispuesto en el artículo 135 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en el caso de reducción de la porción fija se atenderá además a lo señalado en el artículo 9 de dicha ley. Mientras la Sociedad tenga el carácter de sociedad anónima bursátil, los accionistas tenedores de la parte variable del capital social de la Sociedad no tendrán el derecho de retiro a que se refiere el artículo 220 de

la Ley General de Sociedades Mercantiles. En ningún caso podrá reducirse el capital a una cantidad inferior al mínimo legal. La Sociedad solo podrá emitir acciones en las que los derechos y obligaciones de sus titulares no se encuentren limitados o restringidos, las cuales serán denominadas como ordinarias. La Comisión Nacional Bancaria y de Valores podrá autorizar la emisión de acciones distintas a las ordinarias en los términos establecidos en el artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores.

### **CAPÍTULO TERCERO. ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.**

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, los accionistas titulares de por lo menos una acción con derecho a voto, tendrán derecho a solicitar que se convoque a una asamblea en los casos y términos previstos en el artículo 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

La convocatoria deberá publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio de la Sociedad, por lo menos con quince días naturales de anticipación a la fecha señalada para la reunión. Dicha convocatoria deberá contener el orden del día, o sea la lista de los

asuntos que deban tratarse en la asamblea, sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes, así como la fecha, lugar y hora en que deba celebrarse, y la firma de quien o quienes la hagan, en el concepto de que si las hiciere el Consejo de Administración, bastará con la firma del Secretario de dicho órgano o del delegado que a tal efecto designe el propio Consejo, y de que, si las hiciere alguno de los Comités que lleven a cabo las funciones de prácticas societarias y de auditoría, bastará con la firma del Presidente del Comité de que en cada caso se trate o del delegado que a tal efecto designe el Comité de que se trate.

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

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

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.-** Para concurrir a las Asambleas Generales, los accionistas deberán obtener sus respectivas tarjetas de admisión en el domicilio y con la anticipación que señalen las convocatorias correspondientes, contra la entrega de una constancia de que sus



acciones se encuentran depositadas en alguna institución de crédito del país o del extranjero o en una casa de bolsa de la República Mexicana. Tratándose de acciones depositadas en alguna institución para el depósito de valores, las tarjetas de admisión se expedirán contra la entrega que se haga a la Sociedad de las respectivas constancias y, en su caso, de los listados complementarios, que se prevén en el artículo 290 de la Ley del Mercado de Valores.

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

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

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

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO CUARTO. ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA.**

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

El Consejo de Administración de la Sociedad estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) Consejeros Propietarios, según lo determine la Asamblea Ordinaria, de los cuales, cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser independientes, en términos de lo previsto por los artículos 24 y 26 de la Ley del Mercado de Valores. Por cada Consejero Propietario

podrá designarse a su respectivo Suplente, en el entendido de que los Consejeros Suplentes de los Consejeros Independientes deberán tener este mismo carácter.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.-** Ni los miembros del Consejo de Administración y sus suplentes ni, en su caso, los miembros de cualquier comité, incluyendo los Comités de auditoría y de prácticas societarias, ni los administradores y gerentes requerirán otorgar garantía para asegurar el cumplimiento de las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño de su cargo, salvo que la Asamblea de Accionistas que los designe establezca expresamente dicha obligación. En dicho caso, la garantía no será devuelta a quienes la hubieren otorgado sino hasta que las cuentas correspondientes al período en el que hayan fungido con tal carácter sean debidamente aprobadas por una Asamblea General.

En los términos previstos en la Ley del Mercado de Valores, la responsabilidad consistente en indemnizar los daños y perjuicios ocasionados a la Sociedad o a las personas morales que ésta controle o en las que tenga una influencia significativa, por falta de diligencia de los miembros del Consejo de Administración, del Secretario o Prosecretario de dicho órgano de la Sociedad, derivada de los actos que ejecuten o las decisiones que adopten en el Consejo o de

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

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

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

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

Los funcionarios del Consejo de Administración desempeñarán las funciones inherentes a sus respectivos cargos. Cualquiera de los funcionarios podrá ser removido de su cargo sin expresión de causa por resolución del Consejo de Administración. Las faltas temporales o definitivas del Presidente podrán ser suplidas por el Copresidente, si lo hubiere, y de no ser así, serán suplidas indistintamente por uno de los Vicepresidentes si lo hubiere; todo lo anterior, sin perjuicio de que en cualquier tiempo el Consejo de Administración podrá nombrar, de entre los Consejeros designados por cuando menos la mayoría de las acciones ordinarias, al Consejero que habrá de suplir temporalmente o sustituir definitivamente al Presidente. Si habiendo sido nombrado el Copresidente llegare a faltar en forma definitiva, el cargo será ocupado por la persona que en su caso y oportunidad decidiera nombrar el Consejo de Administración.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Pleitos y Cobranzas, en los términos del párrafo primero del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos del Código Civil Federal y los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran cláusula especial, particularmente las previstas por el artículo 2,587 del mismo ordenamiento y de sus artículos correlativos de los demás Códigos Civiles mencionados.
- b) Actos de Administración, en los términos del párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos del Código Civil Federal y los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana.
- c) Actos de Dominio y Otorgar, Suscribir, Avalar, Endosar y Protestar, en cualquier forma Títulos de Crédito, en los términos del párrafo tercero del artículo 2,554 del Código Civil

para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos del Código Civil Federal y de los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana, y del artículo 9o. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

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

El Consejo de Administración también contará con las siguientes facultades:

1. Para sustituir o delegar en todo o en parte estos poderes, y otorgar poderes generales y especiales bajo los términos y con las facultades que consideren necesarias o convenientes, debiéndose reservarse dicho órgano el ejercicio de los presentes poderes, siempre y en cualquier caso, el cual contará también con la facultad de revocar las sustituciones o poderes que éste otorgue o que llegue a otorgar cualquier otro órgano o apoderado de la Sociedad; y
2. Para que, al sustituir o delegar en todo o en parte estos poderes a terceros, y al otorgarles poderes generales o especiales bajo los términos y con las facultades que el propio Consejo considere necesarias o convenientes, transmita a dichos terceros, a su vez, total o parcialmente, las facultades contenidas en el inciso (i) que antecede, a fin de que esos terceros puedan, hasta donde se les faculte en cada caso particular, realizar lo siguiente: Sustituir o delegar en todo o en parte sus respectivos poderes, y otorgar poderes generales o especiales bajo los términos y con las facultades que consideren necesarias o convenientes, debiéndose reservarse dichos terceros el ejercicio de sus poderes, siempre y en

cualquier caso, quienes, de habérseles facultado, también podrán revocar las sustituciones o poderes que ellos otorguen o que hayan sido otorgados por cualesquiera otros órganos o apoderados de la Sociedad.

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

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

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

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

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO.-** De conformidad con lo previsto en el último párrafo del artículo 143 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Consejo de Administración podrá válidamente tomar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan personalmente sus miembros en sesión formal y de igual forma lo podrán hacer el resto de los comités designados por el Consejo de Administración. Los acuerdos que se tomen fuera de sesión deberán ser aprobados, en todos los casos, por el voto favorable de la totalidad de los miembros propietarios del órgano de que se trate o, en caso de ausencia temporal, definitiva o incapacidad de alguno de ellos, con el voto favorable del miembro suplente que corresponda, y surtirán plenos efectos legales siempre que se confirmen por escrito bajo las siguientes reglas:

- a) El Presidente, por su propia iniciativa o a petición de cualesquiera dos miembros propietarios del Consejo de Administración o del comité de que se trate, deberá comunicar a todos los miembros propietarios o, en su caso, suplentes del órgano social de que se trate, en forma verbal o escrita y por el medio que estime conveniente, de los acuerdos que se pretendan tomar fuera de sesión y las razones que los justifiquen.

Asimismo, el Presidente deberá proporcionar a todos ellos, en caso de que lo solicitaran, toda la documentación y aclaraciones que requieran al efecto. El Presidente podrá auxiliarse de uno o más miembros del Consejo o del comité que él determine, o del Secretario o el Prosecretario, para realizar las comunicaciones referidas.

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

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

El o los Comités que desarrollen las actividades en materia de prácticas societarias y de auditoría estarán integrados exclusivamente por Consejeros Independientes en términos del artículo 25 de la Ley del Mercado de Valores y por un mínimo de tres miembros designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta de su Presidente.

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

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

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO.-** El Auditor Externo será designado, y en su caso, removido, previa la opinión del Comité con funciones de auditoría, por el Consejo de Administración de la Sociedad, mismo que podrá ser convocado a las sesiones del Consejo de Administración, en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de



aquéllos asuntos del orden del día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia.

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

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

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

#### **CAPÍTULO QUINTO. EJERCICIO SOCIAL, DOCUMENTACIÓN ANUAL A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS Y UTILIDADES.**

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

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

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

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

resto de las utilidades podrá aplicarse y repartirse de la manera que se determine en la Asamblea General de Accionistas, o en su caso, el Consejo de Administración cuando se le haya delegado dicha facultad.

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

## **CAPÍTULO SEXTO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.**

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

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

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

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

## **CAPÍTULO SÉPTIMO. LEYES APLICABLES Y JURISDICCIÓN.**

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

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

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

*Mecanismos que limiten los derechos corporativos que confieren las acciones*

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

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

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

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

## 5. MERCADO ACCIONARIO

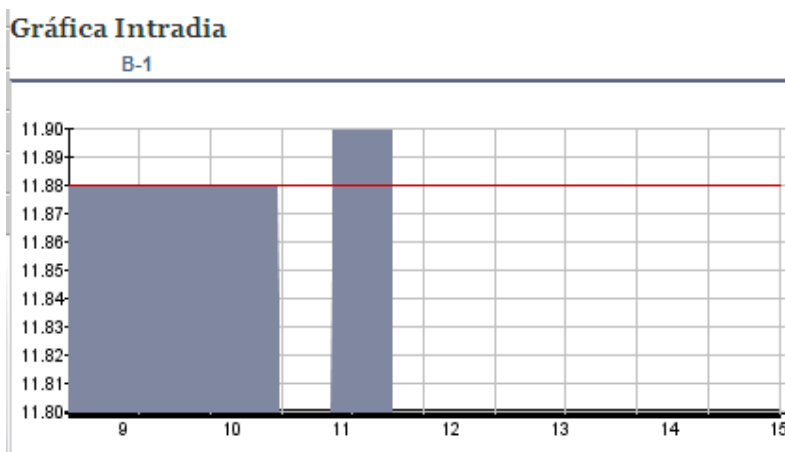
### a) Estructura Accionaria

La Compañía tiene autorizadas 2,745'000,00 acciones de la Serie "B-1", de las cuales al 31 de diciembre de 2010 se encontraban en circulación 2,302'750,500 acciones.

### b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

A continuación se presenta un cuadro informativo en el que se muestra el comportamiento de la acción en la BMV con datos al 29 de abril de 2011.

#### Comportamiento anual de la acción de la Compañía.



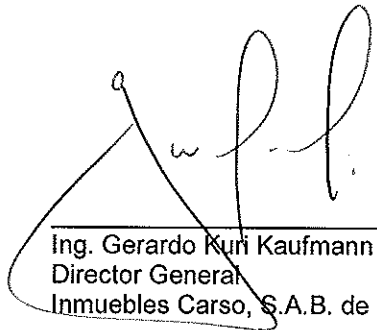
[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

## 6. PERSONAS RESPONSABLES

**Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico**


"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 reporte anual, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

México, D.F., a 30 de junio de 2011.




---

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



---

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

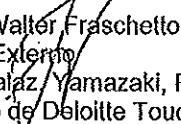


---

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

#### **Auditor Externo**

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



C.P.C. Walter Fraschetto Valdés  
Auditor Externo  
Socio Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Fecha: 30 de junio de 2011.

## **7. ANEXOS**

### **a) ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS**

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

Estados financieros consolidados y  
combinados por los años que terminaron  
el 31 de diciembre de 2010 y 2009, y  
Dictamen de los auditores  
independientes del 8 de abril de 2011



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

## **Dictamen de los auditores independientes y estados financieros consolidados y combinados 2010 y 2009**

| <b>Contenido</b>  | <b>Página</b> |
|---|---------------|
| Dictamen de los auditores independientes                              | 1             |
| Estados consolidado y combinado de situación financiera               | 2             |
| Estados combinados de resultados                                      | 3             |
| Estados consolidado y combinado de variaciones en el capital contable | 4             |
| Estados combinados de flujos de efectivo                              | 5             |
| Notas a los estados financieros consolidados y combinados             | 6             |

## Dictamen de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

Hemos examinado los estados de situación financiera consolidado y combinado de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los estados combinados de resultados, consolidado y combinado de variaciones en el capital contable y combinados de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las normas de información financieras mexicanas. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en la nota 1b a los estados financieros, la Compañía inició operaciones el 31 de diciembre de 2010 como resultado de la escisión de las compañías subsidiarias de Grupo Carso, S.A.B. de C.V. dedicadas al sector inmobiliario, en donde la Compañía fue la empresa escindida.

El estado de situación financiera y de variaciones en el capital contable al 31 de diciembre de 2009 y los estados de resultados y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009, han sido combinados para presentar las cuentas de las compañías que forman parte del sector inmobiliario, como si la escisión hubiera surtido efectos desde el 1º de enero de 2009, ya que éstas compañías ya poseían accionistas, administración y operación común con la empresa escindida. Con fecha anterior, se emitieron estados financieros consolidados de la anterior tenedora de las empresas que ahora son subsidiarias de la Compañía por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2009, que incluían además otro negocio escindido, y sobre los cuales emitimos una opinión sin salvedades con fecha 10 de marzo de 2010.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados y combinados antes mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmuebles Carso, S.A. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Walter Frassetto

8 de abril de 2011

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

Estados de situación financiera consolidado y combinado

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009  
(En miles de pesos)

| Activo  | 2010<br>(Consolidado) | 2009<br>(Combinado) |
|---|-----------------------|---------------------|
| Activo circulante:  |                       |                     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                           | \$ 1,237,776          | \$ 938,512          |
| Instrumentos financieros derivados                            | 63,300                | 101,921             |
| Cuentas por cobrar  | 4,097,108             | 3,286,429           |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                      | 432,125               | 1,449               |
| Pagos anticipados   | 14,551                | 25,104              |
| Activos circulantes discontinuados                            | -                     | 663,230             |
| Total del activo circulante                                   | 5,844,860             | 5,036,645           |
| Cuentas por cobrar a largo plazo                              | 3,800                 | 4,016               |
| Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto                         | 23,791,793            | 20,366,765          |
| Inversión en acciones en compañías asociadas y otras          | 1,121,461             | 1,147,037           |
| Otros activos - Neto  | 8,647                 | 7,270               |
| Activos a largo plazo discontinuados                          | -                     | 264,894             |
| Total   | \$ 30,770,561         | \$ 26,826,627       |
| Pasivo y capital contable                                     |                       |                     |
| Pasivo circulante:  |                       |                     |
| Préstamos de instituciones financieras                        | \$ 4,207,000          | \$ 3,118,642        |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo                  | 64,684                | 24,000              |
| Cuentas por pagar a proveedores                               | 196,920               | 216,994             |
| Impuestos por pagar y gastos acumulados                       | 2,361,059             | 1,051,978           |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                       | 2,272,327             | 1,919,466           |
| Total del pasivo circulante                                   | 9,101,990             | 6,331,080           |
| Deuda a largo plazo   | 2,665,662             | 2,768,757           |
| Beneficios a los empleados por terminación, al retiro y otras | 21,811                | 35,814              |
| Impuesto empresarial a tasa única, diferido                   | 36,758                | 36,813              |
| Impuesto sobre la renta diferido                              | 949,758               | 1,071,586           |
| Participación de los trabajadores en las utilidades diferida  | 12,310                | 13,435              |
| Otros pasivos a largo plazo                                   | 54,886                | 41,961              |
| Total del pasivo  | 12,843,175            | 10,299,446          |
| Capital contable:   |                       |                     |
| Capital social  | 2,266,453             | 2,266,453           |
| Prima en suscripción de acciones                              | 755,923               | 755,923             |
| Utilidades retenidas  | 13,696,782            | 12,287,970          |
| Capital contable de la participación controladora             | 16,719,158            | 15,310,346          |
| Capital contable de la participación no controladora          | 1,208,228             | 1,216,835           |
| Total del capital contable                                    | 17,927,386            | 16,527,181          |
| Total   | \$ 30,770,561         | \$ 26,826,627       |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

### Estados combinados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(En miles de pesos, excepto datos de utilidad básica por acción ordinaria)

|  | 2010                | 2009                |
|--|---------------------|---------------------|
| Ingresos netos   | \$ 3,028,710        | \$ 1,862,191        |
| Costo de ventas  | <u>1,118,314</u>    | <u>699,471</u>      |
| Utilidad bruta   | 1,910,396           | 1,162,720           |
| Gastos de operación  | <u>427,060</u>      | <u>40,482</u>       |
| Utilidad de operación  | 1,483,336           | 1,122,238           |
| Otros ingresos – Neto  | 79,785              | 109,706             |
| Resultado integral de financiamiento:                              |                     |                     |
| Ingresos por intereses   | 79,492              | 68,459              |
| Gastos por intereses   | (359,442)           | (210,232)           |
| Utilidad (pérdida) cambiaria – Neta                                | <u>55,467</u>       | <u>(99,533)</u>     |
|  | (224,483)           | (241,306)           |
| Participación en los resultados de compañías asociadas             | <u>116,614</u>      | <u>104,209</u>      |
| Utilidad de operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad | 1,455,252           | 1,094,847           |
| Impuestos a la utilidad  | <u>248,556</u>      | <u>(55,571)</u>     |
| Utilidad de operaciones continuas                                  | 1,206,696           | 1,150,418           |
| Pérdida de las operaciones discontinuadas                          | <u>(5,881)</u>      | <u>(64,019)</u>     |
| Utilidad neta combinada  | <u>\$ 1,200,815</u> | <u>\$ 1,086,399</u> |
| Utilidad básica por acción ordinaria                               | <u>\$ 0.52</u>      |                     |
| Promedio ponderado de acciones en circulación ('000)               | <u>2,302,750</u>    |                     |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados y combinados.

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

**Estados consolidado y combinado de variaciones en el capital contable**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009  
(En miles de pesos)

|  | Capital social      | Prima en suscripción de acciones | Utilidades acumuladas | Participación controladora | Participación no controladora | Total capital contable |
|--|---------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Saldos combinados al 1 de enero de 2009        | \$ 2,266,453        | \$ 755,923                       | \$ 11,282,135         | \$ 14,304,511              | \$ 1,136,271                  | \$ 15,440,782          |
| Utilidad neta                                  | -                   | -                                | <u>1,005,835</u>      | <u>1,005,835</u>           | <u>80,564</u>                 | <u>1,086,399</u>       |
| Saldos combinados al 31 de diciembre de 2009   | 2,266,453           | 755,923                          | 12,287,970            | 15,310,346                 | 1,216,835                     | 16,527,181             |
| Efectos de la escisión de la sociedad          | -                   | -                                | 242,057               | 242,057                    | (42,667)                      | 199,390                |
| Utilidad neta                                  | -                   | -                                | <u>1,166,755</u>      | <u>1,166,755</u>           | <u>34,060</u>                 | <u>1,200,815</u>       |
| Saldos consolidados al 31 de diciembre de 2010 | \$ <u>2,266,453</u> | \$ <u>755,923</u>                | \$ <u>13,696,782</u>  | \$ <u>16,719,158</u>       | \$ <u>1,208,228</u>           | \$ <u>17,927,386</u>   |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados y combinados.

# Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

## Estados combinados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009

(En miles de pesos)

|  | 2010                | 2009               |
|--|---------------------|--------------------|
| Actividades de operación:  |                     |                    |
| Utilidad de operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad | \$ 1,455,252        | \$ 1,094,847       |
| Partidas relacionadas con actividades de inversión:                |                     |                    |
| Depreciación y amortización  | 297,013             | 252,428            |
| Participación en los resultados de asociadas                       | 116,614             | 104,209            |
| Pérdida en venta de inmuebles, maquinaria y equipo                 | 73,363              | 1,561              |
| Pérdida de las operación discontinuada                             | 5,881               | 64,019             |
| Intereses a favor  | (79,942)            | (68,459)           |
| Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:           |                     |                    |
| Intereses a cargo  | 359,442             | 210,332            |
|  | <u>2,227,623</u>    | <u>1,658,937</u>   |
| (Aumento) disminución en:  |                     |                    |
| Cuentas por cobrar   | (1,241,139)         | (1,624,667)        |
| Pagos anticipados  | 10,553              | (5,072)            |
| Instrumentos financieros derivados                                 | 38,621              | 36,549             |
| Otros activos – neto   | (1,411)             | 711,725            |
| Operación discontinuada  | 931,920             | (9,343)            |
| Aumento (disminución) en:  |                     |                    |
| Cuentas por pagar a proveedores                                    | 332,787             | (278,344)          |
| Impuestos por pagar y gastos acumulados                            | 1,339,893           | 1,647,062          |
| Beneficios a los empleados   | (15,128)            | 28,786             |
| Otros pasivos  | 4,318               | 41,822             |
| Impuestos a la utilidad  | (359,442)           | 192,783            |
|  | <u>1,040,972</u>    | <u>741,301</u>     |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación               | <u>3,268,595</u>    | <u>2,400,238</u>   |
| Actividades de inversión:  |                     |                    |
| Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo                      | (3,795,404)         | (8,019,916)        |
| Inversiones en acciones de asociadas                               | (94,834)            | (359,549)          |
| Efecto de escisión   | 207,997             | 1,840,784          |
| Intereses cobrados   | 94,159              | 68,459             |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión               | <u>(319,487)</u>    | <u>(4,069,984)</u> |
| Actividades de financiamiento:                                     |                     |                    |
| Intereses pagados  | (427,196)           | (506,864)          |
| Obtención de préstamos bancarios                                   | 1,088,358           | 5,712,867          |
| Pagos de préstamos bancarios                                       | (62,411)            | (881,249)          |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento          | <u>598,751</u>      | <u>4,324,754</u>   |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo                | 279,264             | 254,770            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año              | <u>958,512</u>      | <u>703,742</u>     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año               | <u>\$ 1,237,776</u> | <u>\$ 958,512</u>  |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros consolidados y combinados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009  
(En miles de pesos)

### 1. Actividad y evento importante

- a. *Actividad* – El estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2010, muestra las cifras correspondientes a la entidad económica integrada por Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias (la “Compañía” o “Inmuebles Carso”) como si se tratara de una sola compañía. Los estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se presentan solamente para efectos comparativos. Las compañías integrantes de Inmuebles Carso se dedican a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios (incluyendo sin limitación, tiendas departamentales), hoteles (y su operación), universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales y clubes campestres y/o de golf.

Las principales compañías que integran Inmuebles Carso se detallan a continuación:

| Compañía   | 2010  | 2009  | Actividad  |
|--|-------|-------|--|
| Inmuebles Borgru, S.A. de C.V.<br>("Inmuebles Borgru")             | 99.97 | 99.97 | Operación de tiendas departamentales, arrendamiento de inmuebles, desarrollo de proyectos inmobiliarios y administradora del condominio Plaza Carso. |
| Grupo Calinda, S.A. de C.V.  | 99.99 | 99.99 | Arrendamiento de inmuebles y administración y operación de hoteles.  |
| Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S.A. de C.V.<br>("CDX") | 99.60 | 99.60 | Administración y arrendamiento de inmuebles.   |
| Inmuebles Cantabria, S.A. de C.V.                                  | 99.99 | 99.99 | Arrendamiento de inmuebles y fomento de actividades deportivas, primordialmente campos de golf.  |

### b. *Evento importante*

*Inicio de operaciones de Inmobiliaria Carso, S.A.B. de C.V.* - Con fecha 31 de diciembre de 2010, Grupo Carso, S.A.B. de C.V. ("Grupo Carso") escindió sus activos inmobiliarios y mineros teniendo como resultado la creación de: 1) una sociedad anónima bursátil de capital variable que es propietaria directa o indirectamente a través de sus subsidiarias, de diversos inmuebles con destino inmobiliario anteriormente propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias, denominada Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. y 2) una sociedad anónima bursátil de capital variable que es propietaria directa o indirectamente a través de sus subsidiarias, de los activos mineros concesionados anteriormente propiedad de Grupo Carso y sus subsidiarias denominada Minera Frisco, S.A.B. de C.V..

## 2. Bases de presentación

- a. **Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.
- b. **Comparabilidad de estados financieros** - Como resultado del evento mencionado en la Nota 1, con la finalidad de presentar información financiera comparativa del negocio inmobiliario escindido de Grupo Carso, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2009 y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009, han sido combinados para presentar las cuentas de las compañías que forman parte de los activos escindidos en 2010, como si la escisión hubiera surtido efectos desde el 1º de enero de 2009, ya que con anterioridad a esa fecha tales compañías ya poseían accionistas, administración y operación común con la empresa escindida. Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados.
- c. **Consolidación y combinación de estados financieros** - El estado de situación financiera y de variaciones en el capital contable al 31 de diciembre de 2010 se refieren a cifras consolidadas las cuales muestran las cifras correspondientes a la entidad económica integrada por la Compañía y sus subsidiarias, como si se tratara de una sola compañía, por lo tanto, en su elaboración han sido eliminados los saldos intercompañías y las operaciones importantes realizadas entre ellas. El estado de situación financiera y de variaciones en el capital contable al 31 de diciembre de 2009 y los estados de resultados y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009, se refieren a cifras combinadas las cuales muestran las cifras correspondientes a la suma de las entidades que componen al sector inmobiliario de Grupo Carso, por lo que los saldos y las transacciones entre las partes relacionadas combinadas se eliminaron.
- d. **Utilidad integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por la utilidad (pérdida) neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo periodo, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no se obtuvieron otras partidas de utilidad (pérdida) integral.
- e. **Clasificación de costos y gastos** - Se presentan atendiendo a su función debido a que es la práctica de la industria a la que pertenece la Compañía.
- f. **Utilidad de operación** - Se obtiene de disminuir a las ventas netas el costo de ventas y los gastos de operación. Aun cuando la Normas de Información Financiera Mexicana ("NIF") B-3, Estado de resultados, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultados consolidados que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Compañía.

## 3. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros consolidados y combinados adjuntos cumplen con las NIF. Su preparación requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Compañía, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:



a. **Cambios contables**

A partir del 1 de enero de 2010, la Compañía adoptó las siguientes nuevas NIF e Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (INIF):

**NIF C-1- Efectivo y equivalentes de efectivo.-** Requiere la presentación del efectivo y equivalentes de efectivo restringido en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo, a diferencia del Boletín C-1, que requería la presentación en forma separada; sustituye el término de inversiones temporales a la vista por el de inversiones disponibles a la vista y considera como una característica de este tipo de inversiones el vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de adquisición.

**Mejoras a las NIF 2010.** Las principales mejoras que generan cambios contables, son:

**NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.-** Se amplían las revelaciones cuando la Compañía aplica una nueva norma particular.

**NIF B-2, Estado de flujos de efectivo.-** Se requiere mostrar en un renglón por separado, denominado efectos por cambios en el valor del efectivo, los efectos en los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo por cambios en su valor resultantes de fluctuaciones en el tipo de cambio y en su valor razonable, además de los efectos por conversión a la moneda de informe de los saldos y flujos de efectivo de operaciones extranjeras y de los efectos de inflación asociados con los saldos y flujos de efectivo de cualquiera de las entidades que conforman la entidad y que se encuentre en un entorno económico inflacionario.

**NIF B-7, Adquisiciones de negocios.-** Se precisa que el reconocimiento de activos intangibles o provisiones cuando el negocio adquirido tiene un contrato en condiciones favorables o desfavorables en relación con el mercado, sólo procede cuando el negocio adquirido es el arrendatario y el contrato es de arrendamiento operativo. Este cambio contable se reconoce en forma retrospectiva sin ir más allá del 1 de enero de 2010.

**NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes.-** Se modifica la forma mediante la cual se determinan los efectos derivados de incrementos en el porcentaje de participación en una asociada. Asimismo, se establece que los efectos determinados por incrementos o disminuciones en el porcentaje de participación en la asociada se deben reconocer en el rubro de participación en los resultados de asociadas y no en el rubro de partidas no ordinarias.

**NIF C-13, Partes relacionadas.-** Se requiere que en caso de que la controladora directa o la controladora principal de la entidad informante no emitan estados financieros disponibles para uso público, la entidad informante debe revelar el nombre de la controladora, directa o indirecta más próxima, que emita estados financieros disponibles para uso público.

- b. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** – La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es 14.48% y 15.01%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros consolidados adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2010 y 2009 fueron 4.40% y 3.57%, respectivamente.
- c. **Efectivo y equivalentes de efectivo** – Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el resultado integral de financiamiento (RIF) del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias de excedentes de efectivo.

- d. ***Instrumentos financieros derivados*** – La Compañía obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés, contrato de instrumentos financieros derivados swaps de tasa de interés que convierte su perfil de pago de intereses, de tasa variable a fija. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia y se han establecido límites para cada institución. La política de la Compañía es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

La Compañía reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado de situación financiera a valor razonable. Independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

Cuando los derivados son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de cobertura, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y como se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los derivados designados como cobertura reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados; (3) cuando la cobertura es de una inversión en una subsidiaria extranjera, la porción efectiva se reconoce en la utilidad integral como parte del ajuste acumulado por conversión; la porción no efectiva de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce en los resultados del periodo, si es un instrumento financiero derivado y, si no lo es, se reconoce en la utilidad integral hasta que se enajene o transfiera la inversión.

La Compañía suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando la entidad decide cancelar la designación de cobertura.

Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el capital contable como parte de la utilidad (en su caso, pérdida) integral, permanecen en el capital hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad (en su caso, pérdida) integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad (o en su caso, pérdida) integral en el capital contable, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los resultados.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables se han designado como negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en el resultado (en su caso, pérdida) integral de financiamiento.

La Compañía tiene celebrados algunos contratos con efectos por reconocer y que por su naturaleza generan un derivado implícito, éstos se valúan a su valor razonable y el efecto se registra en el estado de resultados al cierre del periodo en que se valúan.

- e. **Inmuebles, maquinaria y equipo** – Se registran al costo de adquisición. Los saldos que provienen de adquisiciones de procedencia nacional realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”) hasta esa fecha. En el caso de activos fijos de origen extranjero su costo de adquisición se actualizó, hasta esa misma fecha, con la inflación del país de origen y se consideró la fluctuación del peso mexicano con relación a la moneda de dicho país de origen. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente como sigue:

|                                | %           |
|--------------------------------|-------------|
| Edificios y construcciones     | 1.43 a 3.33 |
| Maquinaria y equipo            | 5           |
| Equipo de transporte           | 25          |
| Mobiliario y equipo de oficina | 5 a 10      |
| Equipo de cómputo              | 16.67       |

Las reparaciones mayores que incrementan la vida útil se amortizan durante el período de la vida útil remanente del activo que se trate. Los gastos de mantenimiento y conservación recurrentes se registran en los resultados del período.

- f. **Deterioro de activos de larga duración en uso** – La Compañía revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el período, si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los productos, competencia y otros factores económicos y legales.
- g. **Otros activos** – Los otros activos reconocidos por la Compañía se refieren a depósitos en garantía y cesión de derechos.
- h. **Provisiones** – Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.
- i. **Beneficios directos a los empleados** – Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional e incentivos. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, algunas compañías subsidiarias tienen constituidos fondos de inversión y otras no por lo que lo van registrando a través de una reserva por beneficios a los empleados al retiro.
- j. **Beneficios a los empleados por terminación, al retiro y otras** – El pasivo por primas de antigüedad, pensiones e indemnizaciones por terminación de la relación laboral se registran conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- k. **Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)** – La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de otros ingresos y gastos en el estado de resultados. La PTU diferida se determina por las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconoce sólo cuando sea probable la liquidación de un pasivo o generación de un beneficio, y no exista algún indicio de que vaya a cambiar esa situación, de tal manera que dicho pasivo o beneficio no se realice.

- l. **Impuestos a la utilidad** – El impuesto sobre la renta (“ISR”) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”) se registran en los resultados del año en que se causan. Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Compañía causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.
  
- m. **Transacciones en moneda extranjera** – Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados del año.
  
- n. **Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos se reconocen como sigue:
  1. **Ingresos por servicios** - son reconocidos conforme se va prestando el servicio.
  2. **Ingresos por desarrollos inmobiliarios** - se reconoce a la fecha en que se firma el contrato de compra-venta respectivo, en el cual se transfieren los derechos y obligaciones del inmueble al comprador y se ha recibido cuando menos el 20% del precio pactado. Si existe incertidumbre sobre los cobros futuros, el ingreso se registra conforme se efectúan los mismos. En los casos en donde existan indicios de dificultad de su recuperación, se constituyen reservas adicionales para cuentas de cobro dudoso, afectando los resultados del ejercicio en que se determinan.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

|                                | 2010                | 2009              |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| Efectivo y depósitos bancarios | \$ 570,447          | \$ 240,172        |
| Inversiones en valores         | <u>667,329</u>      | <u>718,340</u>    |
|                                | <u>\$ 1,237,776</u> | <u>\$ 958,512</u> |

#### 5. Cuentas por cobrar

|  | 2010                | 2009                |
|--|---------------------|---------------------|
| Clientes   | \$ 1,989,841        | \$ 1,096,020        |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado | 294,505             | 266,786             |
| Deudores diversos  | 1,399,434           | 1,337,892           |
| Documentos por cobrar  | 411,400             | 582,100             |
| Otros  | <u>1,928</u>        | <u>3,631</u>        |
|  | <u>\$ 4,097,108</u> | <u>\$ 3,286,429</u> |

6. Inmuebles, maquinaria y equipo

|                                | 2010                 | 2009                 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Edificios y construcciones     | \$ 14,741,548        | \$ 13,584,878        |
| Maquinaria y equipo            | 367,611              | 179,321              |
| Equipo de transporte           | 3,290                | 29,876               |
| Mobiliario y equipo de oficina | 80,274               | 318,052              |
| Equipo de cómputo              | 20,597               | 103,471              |
|                                | <u>15,213,320</u>    | <u>14,215,598</u>    |
| Depreciación acumulada         | <u>(5,477,490)</u>   | <u>(4,982,228)</u>   |
|                                | 9,735,830            | 9,233,370            |
| Terrenos                       | 9,605,238            | 8,599,032            |
| Construcciones en proceso      | <u>4,450,725</u>     | <u>2,534,363</u>     |
|                                | <u>\$ 23,791,793</u> | <u>\$ 20,366,765</u> |

7. Otros activos

|                       | 2010            | 2009            |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Depósitos en garantía | \$ 191          | \$ 191          |
| Concesión de derechos | 1,256           | -               |
| Otros                 | <u>7,200</u>    | <u>7,079</u>    |
|                       | <u>\$ 8,647</u> | <u>\$ 7,270</u> |

8. Instrumentos financieros derivados

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

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

| Nacional                                |                       |                  |                         |                    | Valuación al 31 de diciembre de 2010 |                  |                                 |  |
|---|-----------------------|------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------|---------------------------------|--|
| Instrumento                             | Intencionalidad       | Monto<br>(Miles) | Unidad                  | Vencimiento        | Activo<br>(pasivo)                   | RIF<br>ejercicio | RIF<br>ejercicios<br>anteriores | (Utilidad)<br>pérdida en<br>liquidación<br>RIF |
| Swaps dólar<br>Libor a<br>pesos,<br>THE | Negociación<br>Compra | 45,000           | Dólar<br>ame-<br>ricano | Septiembre<br>2011 | \$ 63,300                            | \$ 38,346        | \$ -                            | \$ -   |
| Total al 31 de diciembre 2010           |                       |                  |                         |                    | <u>\$ 63,300</u>                     | <u>\$ 38,346</u> | <u>\$ -</u>                     | <u>\$ -</u>                                    |
| Total al 31 de diciembre 2009           |                       |                  |                         |                    | <u>\$101,921</u>                     | <u>\$ 36,991</u> | <u>\$(138,470)</u>              | <u>\$ 23,224</u>                               |

## 9. Deuda a largo plazo

|  | 2010         | 2009         |
|--|--------------|--------------|
| I. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S.A., con vencimiento el 11 de septiembre de 2013, devengando intereses a tasa variable                        | \$ 1,661,000 | \$ 1,661,000 |
| II. Préstamo directo en pesos con The Bank of New York Mellon, S.A., con vencimiento en noviembre de 2019, devengando intereses a tasa variable                | 627,340      | 665,751      |
| III. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S.A., con vencimientos anuales y último vencimiento en octubre de 2017, devengando intereses a tasa variable | 442,006      | 466,006      |
|  | 2,730,346    | 2,792,757    |
| Menos - Porción circulante   | (64,684)     | (24,000)     |
| Deuda a largo plazo  | \$ 2,665,662 | \$ 2,768,757 |

La deuda a largo plazo devenga intereses a tasas variables. Las tasas de interés para préstamos en moneda nacional durante 2010 y 2009, se ubicaron en un promedio ponderado de 6.85% y 8.00%, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2010, son:

| Año que terminará<br>el 31 de diciembre de |              |
|--|--------------|
| 2012                                       | \$ 64,684    |
| 2013                                       | 1,725,684    |
| 2014                                       | 64,684       |
| 2015 y posteriores                         | 810,610      |
|  | \$ 2,665,662 |

## 10. Beneficios a empleados

- La Compañía tiene planes para pagos por jubilación y por muerte o invalidez total a su personal no sindicalizado y para pagos por prima de antigüedad para todo su personal, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base en el último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley, de acuerdo con lo estipulado en los contratos de trabajo. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.
- Los valores presentes de estas obligaciones son:

|   | 2010      | 2009      |
|---|-----------|-----------|
| Obligación por beneficios definidos no fondeados  | \$ 21,135 | \$ 64,297 |
| Partidas pendientes de amortizar:                 |           |           |
| Servicios pasados y modificaciones al plan        | (2,517)   | (37,532)  |
| Pasivo de transición                              | (17)      | (26)      |
| Ganancias y (pérdidas) actuariales no reconocidas | 3,210     | 9,075     |
| Pasivo neto proyectado                            | \$ 21,811 | \$ 35,814 |

- c. Tasas reales utilizadas en los cálculos actuariales:

|  | 2010 | 2009 |
|--|------|------|
|  | %    | %    |
| Descuento de las obligaciones por beneficios proyectados a su valor presente | 7.50 | 8.68 |
| Incremento salarial personal no sindicalizado                                | 6.90 | 5.66 |

- d. El costo neto del período, que incluye el plan de pensiones fondeado en 2007 y los planes de las demás subsidiarias no fondeados, se integra como sigue:

|  | 2010            | 2009             |
|--|-----------------|------------------|
| Costo laboral del servicio actual  | \$ 1,385        | \$ 9,068         |
| Costo financiero   | 1,503           | 1,445            |
| Costo laboral de servicios pasados   | 1,470           | 12,382           |
| Ganancias actuariales netas  | 22              | (1,770)          |
| Efecto de reducción anticipada de obligaciones distinta a reestructuración o discontinuación | -               | (8,571)          |
| Costo neto del período   | <u>\$ 4,380</u> | <u>\$ 12,554</u> |

## 11. Capital contable

- a. Como se menciona en la nota 2a., el 31 de diciembre de 2010 Grupo Carso, S.A.B. de C.V. llevó a cabo la escisión de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., derivado de ello transfirió el siguiente capital contable a Inmuebles Carso:

| Concepto                         | Importe              |
|----------------------------------|----------------------|
| Capital social                   | \$ 2,266,453         |
| Prima en suscripción de acciones | 755,923              |
| Utilidades retenidas             | <u>13,696,782</u>    |
| Capital contable                 | <u>\$ 16,719,158</u> |

- b. Después de la escisión, el capital social a valor nominal de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2010 asciende a \$279,793, que corresponde íntegramente al capital mínimo fijo y está representado por 2,302,750,000 acciones ordinarias de la serie A-1, nominativas, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas.
- c. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.
- d. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

## 12. Saldos y operaciones en moneda extranjera

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre, es:

|                                   | 2010              | 2009              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Miles de dólares estadounidenses: |                   |                   |
| Activos monetarios                | 3,895             | 19,258            |
| Pasivos monetarios                | <u>(48,267)</u>   | <u>(59,380)</u>   |
| Posición corta, neta              | <u>(44,372)</u>   | <u>(40,122)</u>   |
| Equivalente en pesos              | <u>\$ 548,319</u> | <u>\$ 523,941</u> |

b. Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

|                      | 31 de diciembre de |            | 8 de abril de |
|----------------------|--------------------|------------|---------------|
|                      | 2010               | 2009       | 2011          |
| Dólar estadounidense | \$ 12.3571         | \$ 13.0587 | \$ 11.7931    |

## 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

a. Las operaciones con partes relacionadas durante el año fueron como sigue:

|                             | 2010         | 2009       |
|-----------------------------|--------------|------------|
| <b>Ingresos por:</b>        |              |            |
| Servicios                   | \$ 407,548   | \$ 145,063 |
| Anticipos de oficinas       | 54,526       | -          |
| Otros ingresos - Neto       | 7,215        | 130,401    |
|                             | 2010         | 2009       |
| <b>Gastos por:</b>          |              |            |
| Servicios operativos        | \$ 1,420,859 | \$ 733,044 |
| Servicios administrativos   | 9,937        | -          |
| Otros gastos - Neto         | 6,599        | 149,702    |
| Seguros y fianzas           | 8,199        | 15,604     |
| Gastos por intereses - Neto | 14,295       | 98,048     |

b. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas son:

|   | 2010              | 2009            |
|---|-------------------|-----------------|
| <b>Por cobrar:</b>  |                   |                 |
| Grupo Carso, S.A.B. de C.V.                                       | \$ 411,400        | \$ -            |
| Sanborn Hermanos, S.A.  | 9,119             | -               |
| Operadora de Tiendas Internacionales, S.A. de C.V.                | 8,446             | -               |
| Sinergia Soluciones Integrales para la Construcción, S.A. de C.V. | 1,193             | -               |
| Promotora Musical, S.A. de C.V.                                   | 757               | 342             |
| Administradora Integral de Alimentos, S.A. de C.V.                | 708               | 688             |
| Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.                              | 241               | -               |
| Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.             | 204               | -               |
| Administración Integral Especializada, S.A. de C.V.               | 57                | -               |
| Arquitectura y Coordinación, S.A. de C.V.                         | -                 | 343             |
| Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.                                    | -                 | 76              |
|   | <u>\$ 432,125</u> | <u>\$ 1,449</u> |



|  | 2010                | 2009                |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Por pagar:</b>  |                     |                     |
| Inmobiliaria Las Trufas, S. A. de C. V.                                | \$ 1,105,025        | \$ 1,143,480        |
| Grupo Condomex, S.A. de C.V.   | 247,739             | 14,608              |
| Phillips Morris Cigatam Productos y Servicios, S. de R.L. de C.V.      | 177,260             | 52,235              |
| Seguros Inbursa, S.A.  | 158,502             | 158,520             |
| Pensiones Inbursa, S.A.  | -                   | 153,000             |
| Inmuebles Madag, S.A. de C.V.  | 135,125             | 142,797             |
| Alquiladora de Casas, S.A. de C.V.                                     | 124,892             | 100,340             |
| Carso Infraestructura y Construcción, S.A.B. de C.V.                   | 93,808              | -                   |
| Banco Inbursa, S.A.  | 78,000              | -                   |
| Promotora de Desarrollo de América Latina, S.A. de C.V.                | 76,618              | 80,968              |
| Fianzas Guardiania Inbursa, S.A.                                       | 73,920              | 62,920              |
| Sercorh, S.A. de C.V.  | 841                 | -                   |
| Productos Nacobre, S.A. de C.V.  | 353                 | -                   |
| Conductores Mexicanos Eléctricos y de Telecomunicaciones, S.A. de C.V. | 244                 | -                   |
| Sinergia Soluciones Integrales para la Construcción, S. A. de C.V.     | -                   | 5,119               |
| Grupo Carso, S.A.B. de C.V.  | -                   | 5,000               |
| Otras  | -                   | 479                 |
|  | <u>\$ 2,272,327</u> | <u>\$ 1,919,466</u> |

**14. Otros ingresos (gastos), neto**

a. Se integran como sigue:

|  | 2010             | 2009              |
|--|------------------|-------------------|
| PTU  | \$ (1,725)       | \$ (21,899)       |
| Pérdida en venta de inmuebles, maquinaria y equipo | (73,363)         | (1,561)           |
| Otros ingresos, neto                               | <u>154,873</u>   | <u>133,166</u>    |
|  | <u>\$ 79,785</u> | <u>\$ 109,706</u> |

b. La PTU se integra como sigue:

|          | 2010              | 2009               |
|----------|-------------------|--------------------|
| Causada  | \$ (2,725)        | \$ (12,733)        |
| Diferida | <u>1,000</u>      | <u>(9,166)</u>     |
|          | <u>\$ (1,725)</u> | <u>\$ (21,899)</u> |

c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por PTU diferida son:

|                                      | 2010               | 2009               |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>PTU diferida activa (pasiva):</b> |                    |                    |
| Inmuebles, maquinaria y equipo       | \$ (13,021)        | \$ (13,833)        |
| Pagos anticipados                    | (10)               | (37)               |
| Reservas                             | <u>721</u>         | <u>435</u>         |
| <b>Total pasivo</b>                  | <u>\$ (12,310)</u> | <u>\$ (13,435)</u> |

## 15. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa es 30% y 28% para los años de 2010 y 2009, respectivamente, y será 30% para los años 2011 y 2012, 29% para 2013 y 28% para el año 2014.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5% y para 2009 fue 17.0%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, de acuerdo con lo que se menciona en la INIF 8, Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Compañía y a sus subsidiarias identificaron que esencialmente pagarán ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

a. El impuesto a la utilidad se integra como sigue:

|          | 2010              | 2009               |
|----------|-------------------|--------------------|
| Causado  | \$ 375,619        | \$ 192,488         |
| Diferido | <u>(127,063)</u>  | <u>(248,059)</u>   |
|          | <u>\$ 248,556</u> | <u>\$ (55,571)</u> |

b. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la tasa efectiva de ISR difiere de la tasa legal del ISR debido principalmente a la participación de los resultados en compañías asociadas, a los efectos de inflación fiscal y a los gastos no deducibles.

c. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido, son:

|   | 2010              | 2009                |
|---|-------------------|---------------------|
| ISR diferido (activo) pasivo:             |                   |                     |
| Inmuebles, maquinaria y equipo – Neto     | \$ 997,171        | \$ 1,115,081        |
| Pagos anticipados                         | 1,117             | 240                 |
| Provisiones                               | (47,513)          | (42,621)            |
| Otros                                     | <u>1,017</u>      | <u>(1,148)</u>      |
| ISR diferido de diferencias temporales    | 949,758           | 1,071,552           |
| Efecto de pérdidas fiscales por amortizar | (299,452)         | (287,174)           |
| Reserva de valuación de pérdidas fiscales | <u>299,452</u>    | <u>287,174</u>      |
| Total de ISR diferido pasivo              | <u>\$ 949,758</u> | <u>\$ 1,071,552</u> |

- d. Debido a que su subsidiaria Grupo Calinda, S. A. de C. V., a través de su subsidiaria Hipocampo, S.A. de C.V. identificó que esencialmente pagará IETU, registró IETU diferido. Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por IETU diferido, son:

|   | 2010               | 2009               |
|---|--------------------|--------------------|
| IETU diferido activo:   |                    |                    |
| Crédito fiscal de inventarios   | \$ 112             | \$ 32              |
| Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones adquiridas entre enero de 1998 y agosto de 2007        | 1,198              | 1,396              |
| Crédito fiscal del saldo pendiente de deducir de inversiones no nuevas adquiridas de septiembre a diciembre de 2007 |                    | 20                 |
| Cuentas por pagar   | <u>673</u>         | <u>490</u>         |
| IETU diferido activo  | <u>1,983</u>       | <u>1,938</u>       |
| IETU diferido (pasivo):   |                    |                    |
| Cuentas por cobrar  | (536)              | (577)              |
| Inventarios   | (1,149)            | (160)              |
| Inmuebles, maquinaria y equipo  | <u>(37,056)</u>    | <u>(38,014)</u>    |
| IETU diferido pasivo  | <u>(38,741)</u>    | <u>(38,751)</u>    |
| Total pasivo  | \$ <u>(36,758)</u> | \$ <u>(36,813)</u> |

- e. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por el que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2010, son:

| Año de vencimiento | Pérdidas amortizables |
|--------------------|-----------------------|
| 2011               | \$ 5,447              |
| 2012               | 433                   |
| 2013               | 12,466                |
| 2014               | 2,146                 |
| 2015               | 307,949               |
| 2016 y posteriores | <u>741,032</u>        |
|                    | <u>\$ 1,069,473</u>   |

#### 16. Operación discontinuada

- a. Durante 2010, Dorian's Tijuana, S.A. de C.V., subsidiaria de la Compañía, vendió la totalidad de sus inventarios y algunas cuentas por cobrar y activos fijos a Comercializadora Dax, S.A. de C.V., por lo tanto, en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2009 separó dichos activos y se presentan como activos disponibles para la venta dentro del renglón de discontinuación.

A continuación se muestran los rubros del estado de situación financiera que dispuso la subsidiaria Dorian's Tijuana, S.A. de C.V., y que se consideraron como operación discontinuada al 31 de diciembre de 2009:

|   | 2009              |
|---|-------------------|
| Activo circulante:                      |                   |
| Cuentas por cobrar                      | \$ 353,141        |
| Inventarios - Neto                      | <u>310,089</u>    |
| Total de activo circulante              | 663,230           |
| <br>Inmuebles, maquinaria y equipo-neto | <u>264,894</u>    |
| Total activos a largo plazo             | <u>264,894</u>    |
| <br>Total activo                        | <u>\$ 928,124</u> |

Asimismo, los estados de resultados del ejercicio generados por los activos dispuestos hasta la fecha de venta, se presentan por separado en el estado de resultados consolidado como operaciones discontinuadas.

A continuación se muestran cifras relevantes del estado de resultados generados por los activos dispuestos de la subsidiaria Dorian's Tijuana, S.A. de C.V. discontinuada, por el periodo en que se consolidaron:

|  | 2010              | 2009               |
|--|-------------------|--------------------|
| Ventas netas   | \$ 1,220,088      | \$ 1,879,512       |
| Costo de ventas  | 655,835           | 1,097,245          |
| Gastos de operación                                    | 582,992           | 811,612            |
| Otros gastos, neto                                     | (6,832)           | (15,592)           |
| Resultado integral de financiamiento                   | (20,104)          | (45,477)           |
| Participación en los resultados de compañías asociadas | <u>3,796</u>      | <u>7,493</u>       |
| Pérdida antes de impuestos a la utilidad               | (41,879)          | (82,921)           |
| Impuestos a la utilidad                                | <u>(35,998)</u>   | <u>(18,902)</u>    |
| Pérdida neta de operaciones discontinuas               | (5,881)           | (64,019)           |
| Pérdida neta de operaciones discontinuadas             | (5,988)           | (64,202)           |
| Participación no controladora                          | <u>107</u>        | <u>183</u>         |
| <br>Pérdida neta por operaciones discontinuadas        | <u>\$ (5,881)</u> | <u>\$ (64,019)</u> |

## 17. Contingencias

A la fecha de los presentes estados financieros, la Compañía no tiene contingencias derivadas de pleitos, litigios, reclamaciones o pasivos contingentes que indiquen un resultado que afecte materialmente la posición financiera o estabilidad económica de ésta.

## 18. Compromisos

- i. Durante los próximos años, la Compañía continuará con sus planes de expansión y para ello estima concluir para el cierre de 2011 la primera etapa del desarrollo "Plaza Carso". La segunda etapa de "Plaza Carso" se estima estará concluida en el año 2012.

- ii. Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, la Compañía se encuentra en construcción de centros comerciales en las ciudades de San Luis Potosí, Villahermosa y Veracruz, los cuales abrirán sus puertas durante la segunda mitad de 2011.

#### 19. Nuevos pronunciamientos contables

Con el objetivo de converger la normatividad mexicana con la normatividad internacional, durante 2010 el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera promulgó las siguientes NIF, Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (INIF) y mejoras a las NIF, que entran en vigor, como sigue:

- a) Para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2011:

- B-5, Información financiera por segmentos
- B-9, Información financiera a fechas intermedias
- C-4, Inventarios
- C-5, Pagos anticipados
- C-6, Propiedades, planta y equipo (ciertos párrafos entran en vigor a partir de 2012)
- C-18, Obligaciones asociadas con el retiro de propiedades, planta y equipo
- Mejoras a las Normas de Información Financiera 2011

- b) Para ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2012:

Las disposiciones de la NIF C-6, Propiedades, planta y equipo que generan cambios provenientes de la segregación en sus partes componentes de partidas de propiedades, planta y equipo que tengan una vida útil distinta entran en vigor a partir de 1 de enero de 2012.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

#### 20. Normas de Información Financiera Internacionales

En enero de 2009, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó las modificaciones a la Circular Única de Emisoras para incorporar la obligatoriedad de presentar estados financieros preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir de 2012, permitiendo su adopción anticipada. La Compañía definió que adoptará las NIIF a partir de 2012 y a la fecha de emisión de este informe está en proceso de evaluar el impacto que dicha adopción tendrá en los principales rubros de sus estados financieros.

#### 21. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 8 de abril de 2011 por el C. P. Armando Ibáñez Vázquez, Director de Finanzas y Administración y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\*\*\*\*\*