

**SUPLEMENTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos.

**DEFINITIVE SUPPLEMENT.** The Securities mentioned in this Definitive Supplement have been registered in the National Registry of Securities (RNV) maintained by the National Banking and Securities Commission (CNVB). They cannot be offered or sold outside the United Mexican States.

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO Y LARGO PLAZO CONSTITUIDO POR:



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

SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE HASTA 50'000,000 (CINCUENTA MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO, EN LOS TÉRMINOS DESCRITOS EN ESTE SUPLEMENTO INFORMATIVO.

MONTO DE LA OFERTA:

**\$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).**

Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Suplemento Informativo (el "Suplemento") que no estén definidos en forma específica en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa.

**Características de esta Primera Emisión al amparo del Programa (la "Emisión"):**

<b>Denominación del Emisor:</b>	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (el "Emisor", la "Emisora" o "INCARSO").
<b>Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:</b>	\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) o su equivalente en UDis, con carácter revolvente.
<b>Vigencia del Programa:</b>	5 (CINCO) años contados a partir de la fecha de autorización que expida la CNBV.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública primaria nacional.
<b>Clave de Pizarra:</b>	INCARSO 12
<b>Número de Emisión Correspondiente:</b>	Primera.
<b>Monto de la Emisión:</b>	Hasta \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	\$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Número de Certificados Bursátiles:</b>	Hasta 50'000,000 (CINCUENTA MILLONES) de Certificados Bursátiles.
<b>Denominación:</b>	Moneda Nacional.
<b>Recurso Neto que obtendrá la Emisora con la colocación:</b>	\$4,980,102,038.45 (CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES CIENTO DOS MIL TREINTA Y OCHO PESOS 45/100 M.N.)
<b>Destino de los Recursos:</b>	Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles serán destinados para refinanciar deuda de corto plazo a largo plazo contratada con distintas instituciones de Banca Múltiple y para fines corporativos. Los recursos no serán destinados para adquirir otros negocios o activos distintos al giro del negocio del Emisor.
<b>Tasa de Referencia:</b>	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días.
<b>Mecanismo de Colocación:</b>	Construcción de libro.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	8 de agosto de 2012.
<b>Fecha de Cierre del Libro:</b>	9 de agosto de 2012.
<b>Fecha Límite para la Recepción de Órdenes:</b>	9 de agosto de 2012.
<b>Fecha de Publicación del Aviso con Fines Informativos:</b>	9 de agosto de 2012.
<b>Fecha de Registro en Bolsa:</b>	10 de agosto de 2012.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	10 de agosto de 2012.
<b>Fecha de Emisión:</b>	10 de agosto de 2012.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>	1,819 (UN MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE) días.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	3 de agosto de 2017.
<b>Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a la Emisión:</b>	"HR AA+" la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda manteniendo muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El símbolo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma escala de calificación. Cabe señalar que esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificador de valores.
<b>Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., a la Emisión:</b>	"AA(mex)" la cual significa: Muy alta calidad crediticia. Implica una muy sólida calidad crediticia para el cumplimiento oportuno de los compromisos financieros de la Emisora respecto de otras empresas del país. Su riesgo crediticio difiere levemente del correspondiente a las empresas domésticas mejor calificadas. Cabe señalar que esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificador de valores.
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.
<b>Intereses:</b>	A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un Interés Bruto Anual sobre su valor nominal, que el Representante Común fijará 2 (DOS) días hábiles anteriores al inicio de cada período de 28 (VEINTIOCHO) días (Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual), computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante ese período y que será calculado conforme a lo siguiente: Adicionar 0.75 (CERO PUNTO SETENTA Y CINCO) puntos porcentuales, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días (o la que la sustituya a ésta), capitalizada o en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos en cada período, que sea o sean dadas a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco o, a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios, en la fecha de determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, o en su defecto, dentro de los 15 (QUINCE) días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la tasa de TIIE o la Tasa Sustituta a un plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como Tasa Sustituta, aquella que dé a conocer el Banco de México como la Tasa Sustituta aplicable para el plazo más cercano al plazo citado. Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la tasa que la sustituya

capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la fórmula que aparece en el Título que documenta la Emisión y en este Suplemento.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada período la tasa de interés bruto anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (VEINTIOCHO) días, en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses establecido en la Sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil.

Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada período, el Representante Común utilizará la fórmula que aparece en el Título que documenta la Emisión y en este Suplemento.

El Representante Común dará a conocer a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al INDEVAL, por escrito o a través de los medios que éstos determinen, por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") a través del SEDI (o los medios que ésta determine), por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el monto de los intereses, así como la tasa de interés bruta anual aplicable al siguiente período. Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización, y en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del INDEVAL, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día. En los términos y para efectos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el Título que ampara el monto total de la emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio INDEVAL expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del propio Título de Crédito, el día señalado para su vencimiento.

**Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el primer período de 27 (VEINTISIETE) días a una Tasa de Interés Bruto Anual igual a 5.54%.**

**Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago de las cantidades referidas conforme al calendario de pagos, se causará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.0% (DOS PUNTOS PORCENTUALES) a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F. cada en la misma moneda que la suma principal.

**Amortización:** En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega del título correspondiente.

**Amortización Anticipada:** El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada el total de los Certificados Bursátiles, antes de la Fecha de Vencimiento en cualquier fecha de pago de los intereses de la Emisión, a un precio por título igual a lo que sea mayor entre: (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (TREINTA) días previos a la fecha de amortización anticipada proporcionado por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. ("PIP") y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. ("VALMER"). La fuente pública gratuita en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por PIP y VALMER, son [www.precios.com.mx](http://www.precios.com.mx) y [www.valmer.com.mx](http://www.valmer.com.mx) respectivamente. La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere. Para ello (i) El Emisor, a través del Representante Común, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada a la CNBV, al INDEVAL, a la BMV y a los Tenedores, a través de EMISNET (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (SEIS) días hábiles de anticipación a la fecha en que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles. Cuando el Representante Común publique el monto del valor de amortización, informará las variables utilizadas para determinar dicho valor y su forma de cálculo, y (ii) la amortización anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal o, de no ser posible, en las oficinas del Emisor. El Representante Común, 2 (DOS) Días Hábiles inmediatos anteriores a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del EMISNET que mantiene la BMV e informará a INDEVAL, por escrito o a través de los medios que este determine, de tal circunstancia.

**Obligaciones de Hacer y de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado:** Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en este Suplemento. Ver "Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado" en el presente Suplemento.

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

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% (cero punto sesenta por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (VEINTIOCHO) días durante la vigencia de la Emisión, de conformidad con el calendario de pagos que aparece en el Título correspondiente y en este Suplemento, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. Únicamente el primer pago de intereses será de 27 (VEINTISIETE) días, es decir, el primer pago se efectuará precisamente el 6 de septiembre de 2012.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:** El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles será a través de INDEVAL, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al INDEVAL. En caso de que en algún período de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el INDEVAL no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, INDEVAL no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto del Programa y en el presente Suplemento Informativo. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver el Anexo D de este Suplemento), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa e Inmuebles Carso forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

**Factor de Riesgo: Derivado de que algunos de los actuales acreedores del Emisor, a los que se liquidará créditos que representan aproximadamente 57.42% de la emisión, pertenecen al mismo Consorcio que Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, los intereses de Inversora Bursátil pudieran diferir con los del público inversionista. Ver capítulo de Factor de riesgo inciso a) página 6 de este Suplemento.**

**Certificados Bursátiles Adicionales:** Conforme a lo establecido en el Título y en la sección "Certificados Bursátiles Adicionales" del presente Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles a que se refiere el Título.

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

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

## INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS



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



Acciones y Valores Banamex,  
S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
Integrante del Grupo Financiero Banamex



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.  
Grupo Financiero  
BBVA Bancomer



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

Los títulos objeto de la presente Oferta Pública de Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores, con el número 3332-4.19-2012-001-01y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

El Prospecto del Programa y el presente Suplemento Informativo se encuentran a disposición del público inversionista con los Intermediarios Colocadores y en las páginas de Internet de la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), de la CNBV ([www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)) y del Emisor ([www.incarso.com](http://www.incarso.com)) en el entendido que ni dicha página ni su contenido forman parte del Prospecto ni del presente Suplemento Informativo.

México, D.F., a 10 de Agosto de 2012.

Autorización de CNBV para su publicación: 153/8597/2012de fecha 8 de Agosto de 2012.

# ÍNDICE

<b>1. LA OFERTA</b>	<b>6</b>
a) Factor de riesgo .	6
b) Características de la oferta.	6
c) Destino de los fondos.	8
d) Forma de cálculo de los intereses.	9
e) Plan de distribución.	11
f) Gastos relacionados con la Oferta	13
g) Estructura de capital antes y después de la colocación.	14
h) Obligaciones de Dar, Hacer y de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado.	15
i) Representante Común.	18
j) Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.	20
k) Nombres de personas con participación relevante en la colocación.	22
<b>2. ACONTECIMIENTOS RECIENTES</b>	<b>23</b>
<b>3. PERSONAS RESPONSABLES</b>	<b>26</b>
<b>4. ANEXOS</b>	
a) Título.	
b) Calificación a la Emisión otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.	
c) Calificación a la Emisión otorgada por Fitch México, S.A.de C.V.	
d) Carta formato de inversionistas de INBURSA para compra de Certificados Bursátiles.	

Los anexos forman parte integrante de este Suplemento Informativo.

**El presente Suplemento Informativo y sus anexos son parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deberán consultarse conjuntamente con el referido Prospecto. Los anexos del presente Suplemento Informativo forman parte integral del mismo. Todos los términos utilizados en el presente Suplemento Informativo que no estén definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.**

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Suplemento Informativo. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento Informativo, deberá entenderse como no autorizada por el Emisor o por Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa; Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; o por Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, según corresponda.**

## **1. LA OFERTA**

### **a) Factor de Riesgo**

Derivado de que algunos de los actuales acreedores del Emisor, a los que se liquidará créditos que representan aproximadamente 57.42% de la emisión, pertenecen al mismo Consorcio que Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, los intereses de Inversora Bursátil pudieran diferir con los del público inversionista.

### **b) Características de la Oferta**

#### **Emisor**

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

#### **Tipo de Valor**

Certificados Bursátiles.

#### **Número de Emisión al amparo del Programa**

Primera.

#### **Clave de Pizarra**

INCARSO12

#### **Monto Total Autorizado del Programa**

\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvable.

#### **Vigencia del Programa**

5 (CINCO) años contados a partir de la fecha de autorización que expida la CNBV.

#### **Monto Total de la Colocación**

Hasta \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).

#### **Número de Certificados Bursátiles**

Hasta 50'000,000 (CINCUENTA MILLONES) de títulos.

#### **Valor nominal de los Certificados Bursátiles**

\$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno.

#### **Precio de Colocación**

\$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada Certificado Bursátil.

#### **Tipo de Oferta Pública**

Oferta pública primaria nacional.

#### **Tasa de Referencia**

Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días.

**Mecanismo de Colocación**

Construcción de libro.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública**

8 de agosto de 2012.

**Fecha de Cierre del Libro**

9 de agosto de 2012.

**Fecha Límite para la Recepción de Órdenes**

9 de agosto de 2012.

**Horario de Inicio de la Construcción del Libro:**

A partir de las 10:00 a.m., hasta las 12:00 p.m.

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

9 de agosto de 2012.

**Fecha de Registro en la BMV**

10 de agosto de 2012.

**Fecha de Liquidación**

10 de agosto de 2012.

**Fecha de Emisión**

10 de agosto de 2012.

**Plazo de Vigencia de la Emisión**

1,819 (UN MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE) días equivalentes aproximadamente a 5 años.

**Fecha de Vencimiento**

3 de agosto de 2017.

**Garantía**

Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

**Recursos Netos que obtendrá el Emisor**

\$4,980,102,038.45 (CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES CIENTO DOS MIL TREINTA Y OCHO PESOS 45/100 M.N.).

**Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a la Emisión**

“HR AA+” la cual significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda manteniendo muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El símbolo “+” representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma escala de calificación. Cabe señalar que esta calificación no constituye una

recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificadora de valores.

### **Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. a la Emisión**

“AA(mex)” (Doble A )la cual significa: Muy alta calidad crediticia. Implica una muy sólida calidad crediticia para el cumplimiento oportuno de los compromisos financieros de la Emisora respecto de otras empresas del país. Su riesgo crediticio difiere levemente del correspondiente a las empresas domésticas mejor calificadas. Cabe señalar que esta calificación no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de la institución calificadora de valores.

No existen calificaciones otorgadas con anterioridad que tengan que ser informadas, toda vez que las calificaciones otorgadas para la presente Emisión fueron otorgadas durante la segunda semana de junio del presente año.

### **Intereses Moratorios**

En caso de incumplimiento en el pago de las cantidades referidas conforme al calendario de pagos, se causará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.0% (DOS PUNTOS PORCENTUALES) a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F. cada en la misma moneda que la suma principal.

### **Amortización**

En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega del Título correspondiente.

### **Amortización Anticipada**

El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada total los Certificados Bursátiles, antes de la Fecha de Vencimiento en cualquier fecha de pago de los intereses de la Emisión, a un precio por título igual a lo que sea mayor entre: (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (TREINTA) días previos a la fecha de amortización anticipada proporcionado por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (“PIP”) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (“VALMER”). La fuente pública gratuita en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por PIP y VALMEX, son [www.precios.com.mx](http://www.precios.com.mx) y [www.valmer.com.mx](http://www.valmer.com.mx) respectivamente. La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere. Para ello (i) El Emisor, a través del Representante Común, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada a la CNBV, al INDEVAL, a la BMV y a los Tenedores, a través de EMISNET (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (SEIS) días hábiles de anticipación a la fecha en que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles. Cuando el Representante Común publique el monto del valor de amortización, informará las variables utilizadas para determinar dicho valor y su forma de cálculo, y (ii) la amortización anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal o, de no ser posible, en las oficinas del Emisor. El Representante Común, 2 (DOS) Días Hábiles inmediatos anteriores a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del EMISNET que mantiene la BMV e informará a INDEVAL, por escrito o a través de los medios que este determine, de tal circunstancia.

### **Depositorio o INDEVAL**

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



## **Posibles Adquirentes**

Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto del Programa y en el presente Suplemento Informativo. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver el Anexo D de este Suplemento), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa e Inmuebles Carso forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

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

El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles será a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al Indeval. En caso de que en algún período de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

## **Régimen Fiscal**

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

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% (CERO PUNTO SESENTA POR CIENTO) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

## **Periodicidad en el Pago de Intereses**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (VEINTIOCHO) días durante la vigencia de la Emisión, de conformidad con el calendario de pagos que aparece en el Título correspondiente y en este Suplemento, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El último día de pago de intereses, debe coincidir con la fecha de vencimiento de la presente emisión. Únicamente el primer pago de intereses será de 27 (VEINTISIETE) días, es decir, el primer pago se efectuará precisamente el 6 de septiembre de 2012.

## Calendario de Pago de Intereses

Período	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días de Cupón
1	10 de Agosto de 2012	6 de Septiembre de 2012	27
2	6 de Septiembre de 2012	4 de Octubre de 2012	28
3	4 de Octubre de 2012	1 de Noviembre de 2012	28
4	1 de Noviembre de 2012	29 de Noviembre de 2012	28
5	29 de Noviembre de 2012	27 de Diciembre de 2012	28
6	27 de Diciembre de 2012	24 de Enero de 2013	28
7	24 de Enero de 2013	21 de Febrero de 2013	28
8	21 de Febrero de 2013	21 de Marzo de 2013	28
9	21 de Marzo de 2013	18 de Abril de 2013	28
10	18 de Abril de 2013	16 de Mayo de 2013	28
11	16 de Mayo de 2013	13 de Junio de 2013	28
12	13 de Junio de 2013	11 de Julio de 2013	28
13	11 de Julio de 2013	8 de Agosto de 2013	28
14	8 de Agosto de 2013	5 de Septiembre de 2013	28
15	5 de Septiembre de 2013	3 de Octubre de 2013	28
16	3 de Octubre de 2013	31 de Octubre de 2013	28
17	31 de Octubre de 2013	28 de Noviembre de 2013	28
18	28 de Noviembre de 2013	26 de Diciembre de 2013	28
19	26 de Diciembre de 2013	23 de Enero de 2014	28
20	23 de Enero de 2014	20 de Febrero de 2014	28
21	20 de Febrero de 2014	20 de Marzo de 2014	28
22	20 de Marzo de 2014	17 de Abril de 2014	28
23	17 de Abril de 2014	15 de Mayo de 2014	28
24	15 de Mayo de 2014	12 de Junio de 2014	28
25	12 de Junio de 2014	10 de Julio de 2014	28
26	10 de Julio de 2014	7 de Agosto de 2014	28
27	7 de Agosto de 2014	4 de Septiembre de 2014	28
28	4 de Septiembre de 2014	2 de Octubre de 2014	28
29	2 de Octubre de 2014	30 de Octubre de 2014	28
30	30 de Octubre de 2014	27 de Noviembre de 2014	28
31	27 de Noviembre de 2014	25 de Diciembre de 2014	28
32	25 de Diciembre de 2014	22 de Enero de 2015	28
33	22 de Enero de 2015	19 de Febrero de 2015	28
34	19 de Febrero de 2015	19 de Marzo de 2015	28
35	19 de Marzo de 2015	16 de Abril de 2015	28
36	16 de Abril de 2015	14 de Mayo de 2015	28
37	14 de Mayo de 2015	11 de Junio de 2015	28
38	11 de Junio de 2015	9 de Julio de 2015	28
39	9 de Julio de 2015	6 de Agosto de 2015	28
40	6 de Agosto de 2015	3 de Septiembre de 2015	28
41	3 de Septiembre de 2015	1 de Octubre de 2015	28
42	1 de Octubre de 2015	29 de Octubre de 2015	28
43	29 de Octubre de 2015	26 de Noviembre de 2015	28
44	26 de Noviembre de 2015	24 de Diciembre de 2015	28
45	24 de Diciembre de 2015	21 de Enero de 2016	28
46	21 de Enero de 2016	18 de Febrero de 2016	28
47	18 de Febrero de 2016	17 de Marzo de 2016	28
48	17 de Marzo de 2016	14 de Abril de 2016	28
49	14 de Abril de 2016	12 de Mayo de 2016	28
50	12 de Mayo de 2016	9 de Junio de 2016	28
51	9 de Junio de 2016	7 de Julio de 2016	28
52	7 de Julio de 2016	4 de Agosto de 2016	28
53	4 de Agosto de 2016	1 de Septiembre de 2016	28
54	1 de Septiembre de 2016	29 de Septiembre de 2016	28
55	29 de Septiembre de 2016	27 de Octubre de 2016	28
56	27 de Octubre de 2016	24 de Noviembre de 2016	28
57	24 de Noviembre de 2016	22 de Diciembre de 2016	28
58	22 de Diciembre de 2016	19 de Enero de 2017	28
59	19 de Enero de 2017	16 de Febrero de 2017	28
60	16 de Febrero de 2017	16 de Marzo de 2017	28
61	16 de Marzo de 2017	13 de Abril de 2017	28
62	13 de Abril de 2017	11 de Mayo de 2017	28
63	11 de Mayo de 2017	8 de Junio de 2017	28
64	8 de Junio de 2017	6 de Julio de 2017	28
65	6 de Julio de 2017	3 de Agosto de 2017	28
			<b>1,819</b>

## Certificados Bursátiles Adicionales

Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los “Certificados Bursátiles Adicionales”) a los Certificados Bursátiles a que se refiere este Suplemento (los “Certificados Bursátiles Originales”). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de hacer y no hacer y casos de vencimiento anticipado, en su caso). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

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

La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) un Caso de vencimiento anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el título, previo a la obtención del oficio que expida CNBV para tales efectos, que representa los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho nuevo título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión, (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

(d) La emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil, en el entendido de que si dicho Día Hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documenta los Certificados Bursátiles a que se refiere este Suplemento, el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente.

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

(f) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la Emisión de Certificados Bursátiles Originales a que se refiere este Suplemento.

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

## **Representante Común**

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

## **Intermediarios Colocadores Conjuntos**

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa; Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; y Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

## **Fuente de los Recursos**

La fuente para obtener los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago del Título que ampara la presente Emisión de Certificados Bursátiles es derivada de los recursos que genere la Emisora por su operación propia.

## **Autorización Corporativa del Programa**

Mediante acuerdo adoptado en la asamblea general ordinaria de accionistas de la Emisora celebrada con fecha 29 de abril de 2011, se aprobó entre otros, la contratación de deuda bursátil hasta por un monto límite de endeudamiento de \$8,000'000,000.00 (Ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente.

## **Autorización e Inscripción en el RNV**

Mediante oficio número 153/7976/2012 de fecha 8 de Agosto de 2012, la CNBV autorizó el establecimiento del Programa, y mediante oficio número 153/8597/2012 de fecha 8 de Agosto de 2012, autorizó la Emisión a que se refiere el presente Suplemento Informativo. Los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Suplemento se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 3332-4.19-2012-001-01

### c) Destino de los fondos

Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Suplemento Informativo, mismos que ascienden a \$4,980,102,038.45 (CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES CIENTO DOS MIL TREINTA Y OCHO PESOS 45/100 M.N.), serán destinados para refinanciar deuda de corto plazo a largo plazo contratada con distintas instituciones de banca múltiple, capital de trabajo y otros fines corporativos. Los recursos no serán destinados para adquirir otros negocios o activos distintos al giro del negocio del Emisor. A continuación se presentan algunos datos relativos al monto, tasa de interés y fecha original de vencimiento de la deuda a corto plazo que se planea refinanciar y en su caso el destino que se le dio a dichos créditos.

INSTITUCIÓN	MONTO (cifras en miles de pesos)	TASA	VENCIMIENTO	PROYECTO DE INVERSION
BANCO INBURSA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MPULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INBURSA	78,000.00	5.80%	04/09/2012	CONSTRUCCION DE DEPARTAMENTOS
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S.A., GRUPO FINANCIERO INBURSA	11,000.00	5.7897%	04/09/2012	CONSTRUCCION DE DEPARTAMENTOS
BANCO SANTANDER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	610,000.00	6.05%	14/08/2012	PLAZA CARSO
PENSIONES INBURSA, SA	1,150,000.00	5.7897%	04/09/2012	PLAZA CARSO
THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.	53,314.00	9.85%	22/08/2012	CIUDAD JARDIN
BANCO SANTANDER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	700,000.00	6.05%	14/08/2012	CIUDAD JARDIN
BANCO SANTANDER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	260,000.00	6.07%	14/08/2012	CIUDAD JARDIN
BANCO SANTANDER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	193,000.00	6.05%	14/08/2012	CIUDAD JARDIN
THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.	61,874.00	9.85%	20/08/2012	CENTRO COMERCIAL
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S.A., GRUPO FINANCIERO INBURSA	70,000.00	5.7897%	04/09/2012	ADQUISICION DE INMUEBLES
BANCO INBURSA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MPULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INBURSA	185,000.00	5.80%	04/09/2012	OBRA EN PROCESO EN SAN LUIS POTOSI
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S.A., GRUPO FINANCIERO INBURSA	218,000.00	5.7897%	04/09/2012	ADQUISICION DE INMUEBLES
BANCO INBURSA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MPULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INBURSA	52,000.00	5.80%	04/09/2012	CENTRO COMERCIAL VILLERMOSA
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S.A., GRUPO FINANCIERO INBURSA	314,000.00	5.7897%	04/09/2012	CENTRO COMERCIAL VILLERMOSA
PATRIMONIAL INURSA, SA	146,000.00	5.7897%	04/09/2012	CENTRO COMERCIAL VILLERMOSA
BANCO INBURSA, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MPULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INBURSA	550,000.00	5.80%	04/09/2012	ADQUISICION DE INMUEBLES
FIANZAS GUARDIANA INBURSA, S.A., GRUPO FINANCIERO INBURSA	97,000.00	5.7897%	04/09/2012	ADQUISICION DE INMUEBLES
<b>TOTAL</b>	<b>4,749,188.00</b>			

#### d) Forma de cálculo de los intereses

##### Cálculo de Intereses para la Emisión

A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un Interés Bruto Anual sobre su valor nominal, que el Representante Común fijará 2 (DOS) días hábiles anteriores al inicio de cada período de 28 (VEINTIOCHO) días (Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual), computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante ese período y que será calculado conforme a lo siguiente:

Adicionar 0.75 (CERO PUNTO SETENTA Y CINCO), a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE"\*) a plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días (o la que la sustituya a ésta), capitalizada o en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, que sea o sean dadas a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco o, a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios, en la fecha de determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, o en su defecto, dentro de los 15 (QUINCE) días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la tasa de TIIE o la Tasa Sustituta a un plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como Tasa Sustituta, aquella que dé a conocer el Banco de México como la Tasa Sustituta aplicable para el plazo más cercano al plazo citado. Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la tasa que la sustituya capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o la tasa que la sustituya, capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.  
TR = TIIE a plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días o la tasa que la sustituya a ésta.  
PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar.  
NDE= Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

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

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada período la tasa de interés bruto anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (VEINTIOCHO) días, en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses establecido en la Sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil.

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

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

En donde:

I = Interés Bruto del período.  
VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.  
TB = Tasa de Interés Bruto Anual.

NDE= Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

El Representante Común dará a conocer a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al INDEVAL por escrito o a través de los medios que éstos determinen, por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") a través del SEDI (o los medios que ésta determine), por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el monto de los intereses, así como la tasa de interés bruta anual aplicable al siguiente periodo.

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

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

**Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el primer período de 27 (VEINTISIETE) días a una Tasa de Interés Bruto Anual igual a 5.54%.**

## e) Plan de Distribución

La presente emisión contempla la participación de Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa; Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer; y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como Intermediarios Colocadores Conjuntos (los "Intermediarios Colocadores"), quienes ofrecerán los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores celebrarán contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles., El criterio para seleccionar a las casas de bolsa que participen como sindicato colocador, será el de designar a aquellas que tengan una amplia capacidad para distribuir los Certificados Bursátiles. En cualquier caso, el Intermediario Colocador y los Intermediarios Colocadores que participen en esta emisión al amparo del Programa, tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles se realicen conforme a la normatividad aplicable a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que pueda invertir su clientela.

El monto de la presente emisión es de hasta \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).

Los Certificados Bursátiles serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, que tiene como objetivo primordial tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

No obstante lo anterior, en virtud de tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles objeto de la emisión, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de la construcción del libro en igualdad de condiciones que los demás inversionistas, siempre y cuando su régimen legal o de inversión lo permita.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, la Emisora podrá, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

La asignación de los Certificados Bursátiles se hará a través del mecanismo de construcción del libro, el cual cumplirá con las siguientes características:

(a) El Aviso de Oferta Pública de la presente emisión de Certificados Bursátiles se publicará 1 (UN) día antes de la fecha de construcción del libro. El día de la construcción del libro, el horario para la recepción de órdenes será a partir de las 10:00 a.m. El mismo día de la construcción del libro, se publicará un Aviso de Colocación con Fines Informativos que contenga las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del Sistema EMISNET de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

(b) Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción del libro mediante el criterio de asignación a tasa única. Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa como Intermediario Colocador Conjunto, concentrará las órdenes que se reciban durante el proceso de la construcción del libro. Para la construcción del libro no se definirá una sobretasa sugerida la cual tomarán en cuenta los inversionistas en la presentación de sus posturas para la asignación final de los títulos representativos de la presente emisión.

(c) Cada orden de compra deberá componerse de: sobretasa y el monto en pesos a valor nominal o porcentaje del monto solicitado. Las órdenes de compra serán de carácter irrevocable una vez terminado el proceso de construcción de libro.

(d) Para la asignación de los Certificados Bursátiles, no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo primero en derecho o algún mecanismo de prorrateo en la asignación. La asignación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a discreción del



Emisor y los Intermediarios Colocadores, para lo cual se tomarán en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros.

(e) Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Emisor y de los Intermediarios Colocadores.

(f) Tanto el Emisor como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

(g) Los Intermediarios Colocadores Conjuntos, con excepción de Inversora Bursátil manifiestan que no tienen conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

(h) Los Intermediarios Colocadores Conjuntos recibirán posturas a partir de las 10:00 a.m. para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente Suplemento y el libro se cerrará una vez que los intermediarios colocadores así lo determinen, en el entendido de que el libro deberá cerrarse antes de las 23:59 horas del día estipulado para el cierre del libro.

La operación de registro de los Certificados Bursátiles, así como la liquidación en la BMV se realizará 1 (UN) día hábil posterior a la fecha de realizar la construcción del libro. El Intermediario Colocador responsable de la operación de registro en Bolsa será Inbursa.

Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Emisor y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Asimismo y por su parte Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa es una entidad afiliada del Emisor y al pertenecer al mismo grupo, pudieran llegar a adoptar decisiones respecto de la Oferta que causen un conflicto de interés a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Asimismo debido a que actualmente algunos de los acreedores del Emisor pertenecen al mismo Grupo Financiero Inbursa al que pertenece Inversora Bursátil, los intereses de los Tenedores podrán diferir con los de Inversora Bursátil. Los posibles Tenedores deberán evaluar estos hechos con sus propios asesores, tomando en cuenta que, en relación con la Oferta, el Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa o los demás intermediarios colocadores que se designen para esta Emisión, no serán agentes ni asesores de los Tenedores, ni tendrán para con éstos ninguna responsabilidad derivada del cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Certificados Bursátiles.

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa como Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 19.29% del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex como Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 44.27% del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer como Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 11.79% del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver como Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 24.65% del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión.

La Emisora y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del Consejo de Administración suscribieron parte de los Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión. La Emisora colocó el 3.21% entre personas relacionadas (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores). Adicionalmente, hasta donde el Emisor y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, ninguna persona suscribió más del 5% (CINCO POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles materia de la emisión, en lo individual o en grupo.

Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario (Ver el Anexo d) del presente Suplemento), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del Programa autorizado, en el cual se

hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa e INCARSO forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

## f) Gastos relacionados con la Oferta

Las cantidades que se muestran a continuación son un estimado a la fecha del presente Suplemento Informativo y presumen la colocación total de esta Emisión. Las cantidades definitivas se darán a conocer al público inversionista una vez que la colocación se haya consumado. Los gastos que se muestran a continuación, presumen la colocación de la totalidad de la Emisión, es decir, la cantidad de \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).

El Emisor obtuvo de la Emisión un total de \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), monto del cual se deducirán los gastos relacionados con la Emisión que ascienden a \$19,897,961.55 (DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS 55/100 M.N.), lo que resulta en que el Emisor obtuvo recursos netos por \$4,980,102,038.45 (CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES CIENTO DOS MIL TREINTA Y OCHO PESOS 45/100 M.N.). Los principales gastos relacionados con la Emisión contemplada en el presente Suplemento Informativo se desglosan de la siguiente manera:

Gastos relacionados con la Emisión INCARSO 12	
CONCEPTO	MONTO
Cuota por Estudio y Trámite ante la CNBV (**)	\$17,610.00
Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles (**)	\$1,750,000.00
Cuota de listado en BMV ( * )	\$ 637,551.55
Comisión por Intermediación y Colocación Inbursa (*)	\$4,350,000.00
Comisión por Intermediación y Colocación Accival (*)	\$4,350,000.00
Comisión por Intermediación y Colocación Bancomer (*)	\$4,350,000.00
Comisión por Intermediación y Colocación Actinver (*)	\$4,350,000.00
Honorarios del Representante Común (*) (***)	\$0.00
Instituciones Calificadoras de Valores (*) (***) Fitch México, S.A. de C.V. (*) (***)	\$0.00
Instituciones Calificadoras de Valores (*) (***) HR Ratings de México, S.A. de C.V. (*) (***)	\$0.00
Costo SIPO (*)	\$92,800.00
<b>Total de Gastos Relacionados con la Emisión</b>	<b>\$19,897,961.55</b>

(\*) Incluye IVA

(\*\*) No Incluye IVA

(\*\*\*)El costo de ambas calificadoras, así como del Representante Común se encuentra incluido en el Programa, los cuales fueron liquidados en su momento.

Monto de la Emisión INCARSO 12	\$5,000,000,000.00
Total de Gastos Relacionados con la Emisión	\$19,897,961.55
<b>Total Recursos Netos</b>	<b>\$4,980,102,038.45</b>

### g) Estructura de capital antes y después de la colocación

Las cantidades que se muestran a continuación son un estimado a la fecha del presente Suplemento Informativo y presumen la colocación total de la Emisión a que se refiere este Suplemento Informativo. La estructura de capital definitiva que resulte de la colocación de la Emisión se dará a conocer al público inversionista una vez que la colocación se haya consumado.

La estructura de capital que se muestra a continuación, presume la colocación de la totalidad del monto de la Emisión, es decir, la cantidad de \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.):

ESTRUCTURA DEL CAPITAL  
AL 30 DE JUNIO DE 2012  
MILES DE PESOS

CONCEPTO	ANTES DE LA OFERTA JUNIO 2012	DESPUES DE LA OFERTA
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 42,826,543</b>	<b>\$ 42,826,543</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>A Corto Plazo</b>	6,687,950	1,938,762
Otros Pasivos C.P.	1,938,762	1,938,762
Créditos Bancarios	4,749,188	0
Créditos Bursátiles	0	0
<b>A Largo Plazo</b>	7,666,200	12,415,388
Otros Pasivos L.P.	5,231,325	5,231,325
Créditos Bancarios	2,434,875	2,184,063
Créditos Bursátiles	0	5,000,000
<b>Otros Pasivos</b>	223,567	223,567
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>14,577,717</b>	<b>14,577,717</b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>28,248,826</b>	<b>28,248,826</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>42,826,543</b>	<b>42,826,543</b>

## **h) Obligaciones de Dar, Hacer y de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado**

### **Obligaciones de Dar:**

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones ") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.
2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten las Normas Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.
3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

### **Obligaciones de Hacer.**

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones.
2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.
  - (a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias Importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.
  - (b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS" por sus siglas en Inglés.
  - (c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias Importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias Importantes.
3. Destino de Fondos. Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados, los cuales son el refinanciamiento de deuda de corto plazo a largo plazo contratada con distintas instituciones de banca múltiple y para fines corporativos.
4. Inscripción y Listado. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y en el listado de valores de la BMV.

5. Prelación de Pagos (*Pari Passu*). Las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles deberán constituir obligaciones directas y quirografarias de la Emisora y tendrán la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
6. El flujo que se deberá de tener será aquel que le permita mantener a la Emisora un nivel máximo de Deuda Neta Quirografaria / (EBITDA consolidado menos EBITDA de inmuebles con gravámenes) de 4.0x durante la vigencia de la emisión.

EBITDA: Utilidad de Operación más Depreciación más Amortización de los últimos 12 (doce) meses utilizando los últimos estados financieros entregados por “LA EMISORA”.

Deuda Neta Quirografaria: significa pasivos que no tienen asociada ninguna garantía específica y que devenguen un Gasto Financiero, reflejados en los últimos estados financieros entregados por “LA EMISORA”.

7. Gravámenes. Que el porcentaje de los activos inmobiliarios libres de gravamen deberá ser al menos del 60%.

### **Obligaciones de No Hacer.**

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias Importantes cumplan, con lo siguiente:

1. Giro del Negocio. No modificar el giro preponderante de sus negocios ni el de sus Subsidiarias Importantes, consideradas en su conjunto.
2. Fusiones, Ventas de Activos.
  - (a) No fusionarse, disolverse o liquidarse, ni permitir que sus Subsidiarias Importantes se fusionen, disuelvan o liquiden, salvo por (i) fusiones en las que la Emisora o la Subsidiaria Importante, según sea el caso, sea la sociedad fusionante, (ii) fusiones en las que la sociedad que resulte de la fusión asuma las obligaciones de la Emisora o de la Subsidiaria Importante, según sea el caso, o (iii) disoluciones y liquidaciones de Subsidiarias Importantes que la Emisora considere convenientes para el desarrollo de sus operaciones y que no tengan como consecuencia directa un Caso de Vencimiento Anticipado.
  - (b) No vender todos o una parte sustancial de sus activos o los de sus Subsidiarias Importantes, si como resultado de dicha venta ocurre un Caso de Vencimiento Anticipado.
3. Operaciones con Afiliadas. No celebrar operaciones con Afiliadas, salvo por aquellas operaciones que realice la Emisora con sus Afiliadas en el curso normal del negocio y a precios de mercado, en términos de las disposiciones y leyes aplicables. “Afiliada” significa, respecto de una persona determinada, cualquier persona que, directa o indirectamente, controla, es controlada por, o está bajo el control común de, dicha persona determinada. Para efectos de esta definición “control”, significa el derecho de dirigir o causar la dirección de las políticas de administración de una persona, directa o indirectamente, ya sea mediante el derecho de voto, por contrato o de cualquier otra manera.
4. Limitaciones al Pago de Dividendos. No permitir que ninguna de sus Subsidiarias Importantes celebren algún contrato que les imponga una restricción para pagar dividendos u otras distribuciones en efectivo a sus accionistas, en el entendido que dicha obligación no aplicará a limitaciones o restricciones (i) legales o dictadas en un procedimiento judicial o arbitral, (ii) que existan en contratos o instrumentos celebrados antes de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles, o (iii) que se impongan en contratos relacionados con la venta de una Subsidiaria Importante en tanto dicha venta concluye, siempre y cuando dichas limitaciones o restricciones apliquen exclusivamente a dicha Subsidiaria Importante que será vendida.

## Causas de Vencimiento Anticipado.

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, un “Caso de Vencimiento Anticipado”), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

1. Falta de Pago de Intereses. Si la Emisora deja de pagar intereses dentro de los 5 (CINCO) Días Hábiles siguientes a la fecha de su pago de cupón o en la fecha de su vencimiento, salvo tratándose del último pago de intereses, el cual deberá ser cubierto a la fecha de vencimiento.
2. Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias Importantes incumplen con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título (salvo tratándose del incumplimiento del pago de principal el cual se regirá bajos los términos del Título), en el entendido que para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas **en la sección de “Obligaciones de Hacer” y en la sección de “Obligaciones de no Hacer”** contenidas anteriormente, se considerarán que la Emisora o Subsidiaria Importante de que se trate se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.
3. Incumplimiento de Otras Obligaciones. Si (i) la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias Importantes no realizan el pago, a su vencimiento (después de cualquier periodo de gracia aplicable), de cualquier cantidad de principal o intereses pagadera respecto de cualquier deuda bancaria o bursátil por un monto mayor a EUA\$30 (TREINTA) millones de dólares (o su equivalente en cualquier otra moneda), o (ii) se declare el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue a la Emisora o a sus Subsidiarias Importantes a pagar una cantidad mayor a EUA\$30 (TREINTA) millones de dólares (o su equivalente en cualquier otra moneda) antes de su vencimiento programado y dicho pago no sea realizado por la Emisora.
4. Insolvencia. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias Importantes fuere declarada en concurso mercantil o quiebra por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias Importantes admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.
5. Validez de los Certificados Bursátiles. Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.
6. Cambio de Control en la Emisora. Para estos efectos “Cambio de Control” significa un evento por el cual una persona o grupo de personas, actuando de manera coordinada o en conjunto con sus afiliadas o personas relacionadas, adquieran directa o indirectamente (i) la propiedad de acciones con derecho a voto que representen más del 50% (CINCUENTA POR CIENTO) del poder de voto de las acciones ordinarias del capital social de la Emisora o (ii) el poder para dirigir la administración o las políticas de administración de la Emisora, en el entendido que no se considerará como “Cambio de Control” si la persona o grupo de personas adquirentes son sociedades afiliadas de INCARSO o son controladas directa o indirectamente por la persona o grupo de personas que actualmente ejercen el control de INCARSO.

En el caso de que ocurran los eventos mencionados en los numerales 1 y 4 anteriores (y haya transcurrido el plazo de gracia aplicable), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme al Título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos un (1) Tenedor entregue dentro los 3 (tres) días hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado, una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de tenedor alguno una vez transcurridos los 3 (tres) días hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que resuelva en lo conducente, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días naturales.

En el caso de que ocurran cualquiera de los eventos mencionados en los numerales 2, 3, ó 6 anteriores (y, en su caso, hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables), todas las cantidades

pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando la asamblea de Tenedores resuelva declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. Para efectos de resolver sobre la declaración de vencimiento anticipado, los quórum de asistencia y votación en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera o ulterior convocatoria, serán los que se indican en la sección "ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES" del Título. El Representante Común una vez que tenga conocimiento de que sea decretada cualquiera de las causas de vencimiento anticipado referidas anteriormente, informará a INDEVAL por escrito o por los medios que este determine a la brevedad posible de tal circunstancia, y dará a conocer a BMV (a través del SEDI o de los medios que determine) en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y en cuanto se declaren vencidos anticipadamente.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en el numeral 5 anterior, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.



## **i) Representante Común**

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, a la BMV y al INDEVAL, por escrito o a través de los medios que estos determinen, sobre el pago de los intereses conforme a la presente emisión.

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

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

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

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

d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

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

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

## **j) Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles**

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

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten un 10% (DIEZ POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

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

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

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

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

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

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

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

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias que expida el INDEVAL y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, respecto de los Certificados Bursátiles de las cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos, lo anterior a fin de cumplir con lo ordenado en los artículos 2555 y 2556, del Código Civil para el Distrito Federal.

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

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

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

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

## **k) Nombres de personas con participación relevante en la colocación**

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

- Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V:  
Ing. Gerardo Kuri Kaufmann, Director General.  
C.P. Armando Ibáñez Vázquez, Director de Administración y Finanzas.  
Lic. Verónica Ramírez Villela, Director Jurídico.
- Inversora Bursátil, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa:  
Ing. Luis Roberto Frías Humphrey, Director de Financiamiento Corporativo.  
Lic. Marco Antonio Ramos Landero, Subdirector de Financiamiento Corporativo.  
Lic. Julio César Cabrera Pérez, Gerente de Financiamiento Corporativo.
- Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex:  
Lic. Francisco de Asís Vicente Romano Smith, Director Local Debt Capital Markets.
- Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer  
Lic. Gonzalo Manuel Mañón Suárez, Executive Director Origination Debt Capital Markets.
- Actinver, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver  
Lic. Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa, Director Ejecutivo de Banca de Inversión.  
Lic. Paulina Ezquerro Martín, Sub Director de Banca de Inversión.  
Lic. Jose Roberto Cayetano Jimenez Celorio, Gerente de Banca de Inversión.
- HR Ratings de México, S.A. de C.V.:  
Empresa que otorgó su calificación a la presente Emisión.
- Fitch México, S.A. de C.V.:  
Empresa que otorgó su calificación a la presente Emisión.
- Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero:  
Representante Común de los tenedores de la presente Emisión.

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en el Emisor.

## **2. ACONTECIMIENTOS RECIENTES**

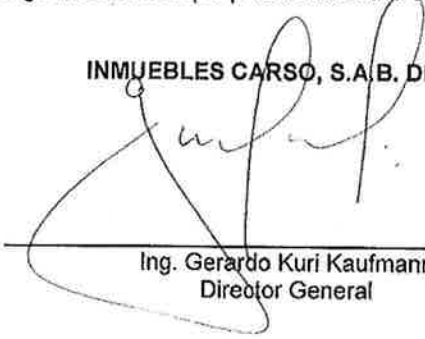
A la fecha de publicación del presente documento, no existen Acontecimientos Recientes que reportar, que no se encuentre revelada en el Prospecto del Programa o documentos que se está obligada a reportar en términos de la Ley del Mercado de Valores.

#### 4. PERSONAS RESPONSABLES

##### LA EMISORA


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

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



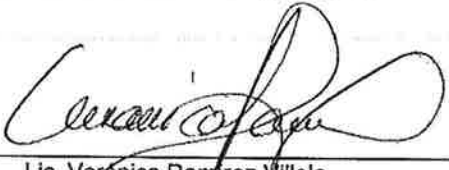
---

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann  
Director General



---

C.P. Armando Ibáñez Vázquez  
Director de Administración y Finanzas



---

Lic. Verónica Ramírez Villela  
Director Jurídico

*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión de largo plazo al amparo del Programa revolving de Certificados Bursátiles presentada por Inmuebles Carso S.A.B. de C.V.*

## INTERMEDIARIOS COLOCADORES

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o en el Prospecto que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Instrumentos materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**INVERSORA BURSÁTIL, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA,  
GRUPO FINANCIERO INBURSA**



Ing. Luis Roberto Frías Humphrey  
Cargo: Representante Legal

*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión de largo plazo al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Inmuebles Carso S.A.B. de C.V.*

## INTERMEDIARIOS COLOCADORES

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y revisado el Prospecto de colocación que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o en el Prospecto que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Instrumentos materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

### **ACCIONES Y VALORES BANAMEX, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX**



---

Lic. Francisco de Asís Vicente Romano Smith  
Cargo: Representante Legal

*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión de largo plazo al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Inmuebles Carso S.A.B. de C.V.*




## INTERMEDIARIOS COLOCADORES

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y revisado el Prospecto de colocación que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o en el Prospecto que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.


Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Instrumentos materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

### **CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER**



---

Angel Espinosa García  
Cargo: Representante Legal



---

Gonzalo Manuel Mañón Suárez  
Cargo: Representante Legal

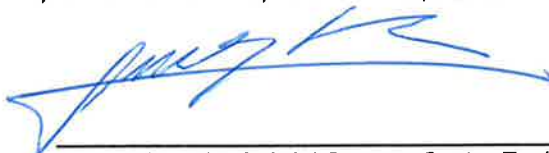
*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión de largo plazo al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Inmuebles Carso S.A.B. de C.V.*

## INTERMEDIARIOS COLOCADORES

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y revisado el Prospecto de colocación que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento Informativo o en el Prospecto que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Instrumentos materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**ACTINVER, CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER**



Lic. Julio Gabriel Serrano Castro Espinosa  
Cargo: Representante Legal

*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión de largo plazo al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Inmuebles Carso S.A.B. de C.V.*

## **4. ANEXOS**

### **a) Título**

**CERTIFICADO BURSÁTIL EMITIDO POR**

**INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.**  
**MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA**  
\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN  
BUENO POR: \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)  
EL PRESENTE TÍTULO AL PORTADOR AMPARA 50'000,000 (CINCUENTA MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES  
CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO  
**VIGENCIA DEL PROGRAMA 8 AÑOS**  
**CONTADOS A PARTIR DEL 08 DE AGOSTO DE 2012**

Domicilio: Ciudad de México, Distrito Federal

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

El presente título de Certificados Bursátiles se expide por INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V. (la "Emisora") al portador y ampara \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), representados por 50'000,000 (CINCUENTA MILLONES) de Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno, emitidos el 10 de agosto de 2012. La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de México, cuyo objeto social es:

- a) *Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.*
- b) *Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.*
- c) *Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.*
- d) *Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.*
- e) *Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.*
- f) *Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.*
- g) *Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.*
- h) *Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.*
- i) *Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.*
- j) *Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con Instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.*
- k) *Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.*
- l) *Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.*
- m) *Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.*
- n) *Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.*
- o) *Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.*
- p) *En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores."*

**FECHA, LUGAR, PLAZO Y NUMERO DE LA EMISIÓN:** La presente Emisión de los Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 10 de agosto de 2012 (la "Fecha de Emisión"). La vigencia (el "Plazo") de los Certificados Bursátiles es de 1,819 (UN MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE) días, que empezará a correr y a contarse a partir del día 10 de agosto de 2012, y concluirá en consecuencia, el día 3 de agosto de 2017 (la "Fecha de Vencimiento"). La presente Emisión de Certificados Bursátiles es la primera que se lleva a cabo al amparo del Programa

**PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (VEINTIOCHO) días durante la vigencia de la Emisión, de conformidad con el calendario de pagos que aparece en este Título, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. Únicamente el primer pago de intereses será de 27 (VEINTISIETE) días, es decir, el primer pago se efectuará precisamente el 6 de septiembre de 2012.

H

Período	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días de Cupón
1	10 de Agosto de 2012	6 de Septiembre de 2012	27
2	6 de Septiembre de 2012	4 de Octubre de 2012	28
3	4 de Octubre de 2012	1 de Noviembre de 2012	28
4	1 de Noviembre de 2012	29 de Noviembre de 2012	28
5	29 de Noviembre de 2012	27 de Diciembre de 2012	28
6	27 de Diciembre de 2012	24 de Enero de 2013	28
7	24 de Enero de 2013	21 de Febrero de 2013	28
8	21 de Febrero de 2013	21 de Marzo de 2013	28
9	21 de Marzo de 2013	18 de Abril de 2013	28
10	18 de Abril de 2013	16 de Mayo de 2013	28
11	16 de Mayo de 2013	13 de Junio de 2013	28
12	13 de Junio de 2013	11 de Julio de 2013	28
13	11 de Julio de 2013	8 de Agosto de 2013	28
14	8 de Agosto de 2013	5 de Septiembre de 2013	28
15	5 de Septiembre de 2013	3 de Octubre de 2013	28
16	3 de Octubre de 2013	31 de Octubre de 2013	28
17	31 de Octubre de 2013	28 de Noviembre de 2013	28
18	28 de Noviembre de 2013	26 de Diciembre de 2013	28
19	26 de Diciembre de 2013	23 de Enero de 2014	28
20	23 de Enero de 2014	20 de Febrero de 2014	28
21	20 de Febrero de 2014	20 de Marzo de 2014	28
22	20 de Marzo de 2014	17 de Abril de 2014	28
23	17 de Abril de 2014	15 de Mayo de 2014	28
24	15 de Mayo de 2014	12 de Junio de 2014	28
25	12 de Junio de 2014	10 de Julio de 2014	28
26	10 de Julio de 2014	7 de Agosto de 2014	28
27	7 de Agosto de 2014	4 de Septiembre de 2014	28
28	4 de Septiembre de 2014	2 de Octubre de 2014	28
29	2 de Octubre de 2014	30 de Octubre de 2014	28
30	30 de Octubre de 2014	27 de Noviembre de 2014	28
31	27 de Noviembre de 2014	25 de Diciembre de 2014	28
32	25 de Diciembre de 2014	22 de Enero de 2015	28
33	22 de Enero de 2015	19 de Febrero de 2015	28
34	19 de Febrero de 2015	19 de Marzo de 2015	28
35	19 de Marzo de 2015	16 de Abril de 2015	28
36	16 de Abril de 2015	14 de Mayo de 2015	28
37	14 de Mayo de 2015	11 de Junio de 2015	28
38	11 de Junio de 2015	9 de Julio de 2015	28
39	9 de Julio de 2015	6 de Agosto de 2015	28
40	6 de Agosto de 2015	3 de Septiembre de 2015	28
41	3 de Septiembre de 2015	1 de Octubre de 2015	28
42	1 de Octubre de 2015	29 de Octubre de 2015	28
43	29 de Octubre de 2015	26 de Noviembre de 2015	28
44	26 de Noviembre de 2015	24 de Diciembre de 2015	28
45	24 de Diciembre de 2015	21 de Enero de 2016	28
46	21 de Enero de 2016	18 de Febrero de 2016	28
47	18 de Febrero de 2016	17 de Marzo de 2016	28
48	17 de Marzo de 2016	14 de Abril de 2016	28
49	14 de Abril de 2016	12 de Mayo de 2016	28
50	12 de Mayo de 2016	9 de Junio de 2016	28
51	9 de Junio de 2016	7 de Julio de 2016	28
52	7 de Julio de 2016	4 de Agosto de 2016	28
53	4 de Agosto de 2016	1 de Septiembre de 2016	28
54	1 de Septiembre de 2016	29 de Septiembre de 2016	28
55	29 de Septiembre de 2016	27 de Octubre de 2016	28
56	27 de Octubre de 2016	24 de Noviembre de 2016	28
57	24 de Noviembre de 2016	22 de Diciembre de 2016	28
58	22 de Diciembre de 2016	19 de Enero de 2017	28
59	19 de Enero de 2017	16 de Febrero de 2017	28
60	16 de Febrero de 2017	16 de Marzo de 2017	28
61	16 de Marzo de 2017	13 de Abril de 2017	28
62	13 de Abril de 2017	11 de Mayo de 2017	28
63	11 de Mayo de 2017	8 de Junio de 2017	28
64	8 de Junio de 2017	6 de Julio de 2017	28
65	6 de Julio de 2017	3 de Agosto de 2017	28
			1,819

Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el primer período de 27 (VEINTISIETE) días a una Tasa de Interés Bruto Anual Igual a 5.54%.

**LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:** El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles será a través de INDEVAL, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al INDEVAL. En caso de que en algún período de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el INDEVAL no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, INDEVAL no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

**INTERESES:** A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un Interés Bruto Anual sobre su valor nominal, que el Representante Común fijará 2 (DOS) días hábiles anteriores al inicio de cada período de 28 (VEINTIOCHO) días ("Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), computado a partir de la fecha de emisión y que registrará durante ese período y que será calculado conforme a lo siguiente:

H

Adicionar 0.75 (CERO PUNTO SETENTA Y CINCO) puntos porcentuales, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIE") a plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días (o la que la sustituya a ésta), capitalizada o en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, que sea o sean dadas a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco o, a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios, en la fecha de determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, o en su defecto, dentro de los 15 (QUINCE) días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la tasa de TIE o la Tasa Sustituta a un plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como Tasa Sustituta, aquella que dé a conocer el Banco de México como la Tasa Sustituta aplicable para el plazo más cercano al plazo citado. Para determinar la Tasa de Interés de Referencia o la tasa que la sustituya capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{360}{NDE}} - 1 \right] \times \frac{36000}{NDE}$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o la tasa que la sustituya, capitalizada o equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente  
 TR = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.  
 PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar  
 NDE = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

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

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada período la tasa de interés bruto anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (VEINTIOCHO) días, en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses establecido en la Sección "Periodicidad en el Pago de Intereses" o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil.

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

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

En donde:

I = Interés Bruto del período.  
 VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.  
 TR = Tasa de Interés Bruto Anual.  
 NDE = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente.

El Representante Común dará a conocer a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al INDEVAL por escrito o a través de los medios que éstos determinen, por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago, el importe de los intereses a pagar o el cálculo de la tasa de interés. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV") a través del SEDI (o los medios que ésta determine), por lo menos con 2 (DOS) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago, el monto de los intereses, así como la tasa de interés bruta anual aplicable al siguiente período. Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización, y en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del INDEVAL, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día. En los términos y para efectos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el Título que ampara el monto total de la emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio INDEVAL expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del propio Título de Crédito, el día señalado para su vencimiento.

**INTERESES MORATORIOS:** En caso de incumplimiento en el pago de las cantidades referidas conforme al calendario de pagos, se causará una tasa de Interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.0% (DOS PUNTOS PORCENTUALES) a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de Intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora ubicada en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F. cada en la misma moneda que la suma principal.

**AMORTIZACIÓN:** En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega del título correspondiente.

**AMORTIZACIÓN TOTAL ANTICIPADA:** El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada el total de los Certificados Bursátiles, antes de la Fecha de Vencimiento en cualquier fecha de pago de los intereses de la Emisión, a un precio por título igual a lo que sea mayor entre: (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (TREINTA) días previos a la fecha de amortización anticipada proporcionado por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. ("PIP") y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. ("VALMER"). La fuente pública gratuita en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por PIP y VALMER, son [www.precios.com.mx](http://www.precios.com.mx) y [www.valmer.com.mx](http://www.valmer.com.mx) respectivamente. La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere. Para ello (i) El Emisor, a través del Representante Común, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada a la CNBV, al INDEVAL, a la BMV y a los Tenedores, a través de EMISNET (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (SEIS) días hábiles de anticipación a la fecha en que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles. Cuando el Representante Común publique el monto del valor de amortización, informará las variables utilizadas para determinar dicho valor y su forma de cálculo, y (ii) la amortización anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México, Distrito Federal o, de no ser posible, en las oficinas del Emisor. El Representante Común, 2 (DOS) Días Hábiles inmediatos anteriores a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del EMISNET que mantiene la BMV e informará a INDEVAL, por escrito o a través de los medios que éste determine, de tal circunstancia.

**DESTINO DE LOS RECURSOS:** Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles serán destinados para refinanciar deuda de corto plazo a largo plazo contratada con distintas instituciones de Banca Múltiple y para fines corporativos. Los recursos no serán destinados para adquirir otros negocios o activos distintos al giro del negocio del Emisor.

**RÉGIMEN FISCAL:** La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos. La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 58 y 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2012, es decir, a la tasa del 0.60% (cero punto sesenta por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**GARANTÍA:** Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

**POSIBLES ADQUIRENTES:** Personas físicas y morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto del Programa y en el Suplemento Informativo. Inbursa se obliga a obtener de los inversionistas el formato único suscrito tanto en operaciones de mercado primario y secundario, (Ver el Anexo D del Suplemento), en que los intereses de este último pudieran diferir al de los posibles inversionistas, señalado en los documentos del programa autorizado, en el cual se hace mención al riesgo derivado del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa e Inmuebles Carso forman

4

parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto).

**CERTIFICADOS BURSÁTILES ADICIONALES:** Sujeto a las condiciones del mercado, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Título (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de hacer y de no hacer y casos de vencimiento anticipado). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Periodo de Intereses en curso en su fecha de emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

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

La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas (o al menos no inferiores) que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de hacer y de no hacer, en su caso), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) un caso de vencimiento anticipado, conforme a los Certificados Bursátiles Originales.

(b) El monto máximo de Certificados Bursátiles Adicionales que la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las Emisiones en circulación al amparo del Programa (incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(c) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el título, previo a la obtención del oficio que expida CNBV para tales efectos, que representa los Certificados Bursátiles Originales (depositado en INDEVAL) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho nuevo título en INDEVAL. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión, (ii) el número total de Certificados Bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

(d) La emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá realizarse en cualquier Día Hábil, en el entendido de que si dicho Día Hábil no coincide con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Intereses conforme al Título que documenta los Certificados Bursátiles, el precio de los Certificados Bursátiles Adicionales deberá reflejar los intereses devengados desde la fecha en que dio inicio el Periodo de Intereses vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, así como informar a la CNBV, a la BMV y al INDEVAL, por escrito o a través de los medios que estos determinen, sobre el pago de los intereses conforme al presente título;

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

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

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

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

d) El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

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

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

#### **ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:**

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

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

c) Los Tenedores que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten un 10% (DIEZ POR CIENTO) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en

que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la Federación y/o en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (DIEZ) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

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

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

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

- 1) cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o nombrar a cualquier otro representante común;
- 2) cuando se trate de consentir o autorizar que la Emisora dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título;
- 3) cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles u otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses moratorios conforme al presente título.

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

h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias que expida el INDEVAL y el listado que al efecto expida la casa de bolsa correspondiente, respecto de los Certificados Bursátiles de las cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos, lo anterior a fin de cumplir con lo ordenado en los artículos 2555 y 2556, del Código Civil para el Distrito Federal.

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

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

k) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Tenedores que individualmente o en conjunto, tengan o acrediten Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que individualmente o en conjunto posean, tengan o acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

l) Las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

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

#### OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER, Y CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

##### Obligaciones de Dar:

1. Entregar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV") (i) la información trimestral y anual correspondiente de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores (la "LMV") y con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de marzo de 2003 (las "Disposiciones") y (ii) la información anual relacionada con la celebración de su asamblea anual ordinaria de accionistas, dentro de la que se incluyen los informes del consejo de administración presentados a la asamblea, los estados financieros anuales determinados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo periodo del año anterior.

2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten las Normas Internacionales de Información Financiera (los "IFRS") publicados por el International Accounting Standards Board (el "IASB"). Por lo anterior y a partir del año 2012, Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. ("INCARSO" o la "Emisora") debe preparar sus estados financieros mediante los IFRS.

3. Divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones, un ejemplar de los estados financieros de la Emisora y cualquier otra información que la Emisora deba divulgar al público trimestralmente conforme a las Disposiciones incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición de la Emisora a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre anterior.

##### Obligaciones de Hacer:

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias importantes (aquellas Subsidiarias que representen más del 15% del EBITDA de INCARSO y en las que INCARSO sea titular de más del 95% de su capital social) cumplan, con lo siguiente:

1. Revelación de Información. Divulgar al público inversionista la información requerida conforme a las Disposiciones, a través de los medios establecidos por la legislación aplicable, en las fechas que señalen las Disposiciones.

2. Existencia Corporativa, Contabilidad y Autorizaciones.

(a) Conservar su existencia legal y la de sus Subsidiarias importantes y mantenerse y mantenerlas como negocios en marcha, salvo por lo permitido en el párrafo 2 de la sección "Obligaciones de No Hacer" contenida más adelante.

(b) Mantener la contabilidad de la Emisora de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS" por sus siglas en Inglés.

A



(c) Mantener vigentes todos los permisos, licencias, concesiones o autorizaciones que sean necesarios para la realización de sus actividades y las de sus Subsidiarias importantes, salvo por aquellos que, de no mantenerse vigentes, no afecten en forma adversa e importante las operaciones o la situación financiera de la Emisora o sus Subsidiarias importantes.

3. Destino de Fondos. Usar los recursos de la colocación para los fines estipulados, los cuales son el refinanciamiento de deuda de corto plazo a largo plazo contratada con distintas instituciones de banca múltiple y para fines corporativos.

4. Inscripción y Listado. Mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y en el listado de valores de la BMV.

5. Prelación de Pagos (Parí Passu). Las obligaciones de la Emisora al amparo de los Certificados Bursátiles deberán constituir obligaciones directas y quirografarias de la Emisora y tendrán la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

6. El flujo que se deberá de tener será aquel que le permita mantener a la Emisora un nivel máximo de Deuda Neta Quirografaria / (EBITDA consolidado menos EBITDA de inmuebles con gravámenes) de 4.0x durante la vigencia de la emisión.

EBITDA: Utilidad de Operación más Depreciación más Amortización de los últimos 12 (doce) meses utilizando los últimos estados financieros entregados por "LA EMISORA".

Deuda Neta Quirografaria: significa pasivos que no tienen asociada ninguna garantía específica y que devenguen un Gasto Financiero, reflejados en los últimos estados financieros entregados por "LA EMISORA".

7. Gravámenes. Que el porcentaje de los activos inmobiliarios libres de gravamen deberá ser al menos del 60%.

#### Obligaciones de No Hacer.

Salvo que los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles autoricen por escrito lo contrario, a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y hasta que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad, la Emisora se obliga por sí misma, y en los casos específicamente previstos a continuación, hará que sus Subsidiarias importantes cumplan, con lo siguiente:

1. Giro del Negocio. No modificar el giro preponderante de sus negocios ni el de sus Subsidiarias importantes, consideradas en su conjunto.

2. Fusiones, Ventas de Activos.

(a) No fusionarse, disolverse o liquidarse, ni permitir que sus Subsidiarias importantes se fusionen, disuelvan o liquiden, salvo por (i) fusiones en las que la Emisora o la Subsidiaria importante, según sea el caso, sea la sociedad fusionante, (ii) fusiones en las que la sociedad que resulte de la fusión asuma las obligaciones de la Emisora o de la Subsidiaria importante, según sea el caso, o (iii) disoluciones y liquidaciones de Subsidiarias importantes que la Emisora considere convenientes para el desarrollo de sus operaciones y que no tengan como consecuencia directa un Caso de Vencimiento Anticipado.

(b) No vender todos o una parte sustancial de sus activos o los de sus Subsidiarias importantes, si como resultado de dicha venta ocurre un Caso de Vencimiento Anticipado.

3. Operaciones con Afiliadas. No celebrar operaciones con Afiliadas, salvo por aquellas operaciones que realice la Emisora con sus Afiliadas en el curso normal del negocio y a precios de mercado, en términos de las disposiciones y leyes aplicables. "Afiliada" significa, respecto de una persona determinada, cualquier persona que, directa o indirectamente, controla, es controlada por, o está bajo el control común de, dicha persona determinada. Para efectos de esta definición "control", significa el derecho de dirigir o causar la dirección de las políticas de administración de una persona, directa o indirectamente, ya sea mediante el derecho de voto, por contrato o de cualquier otra manera.

4. Limitaciones al Pago de Dividendos. No permitir que ninguna de sus Subsidiarias importantes celebren algún contrato que les imponga una restricción para pagar dividendos u otras distribuciones en efectivo a sus accionistas, en el entendido que dicha obligación no aplicará a limitaciones o restricciones (i) legales o dictadas en un procedimiento judicial o arbitral, (ii) que existan en contratos o instrumentos celebrados antes de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles, o (iii) que se impongan en contratos relacionados con la venta de una Subsidiaria importante en tanto dicha venta concluye, siempre y cuando dichas limitaciones o restricciones apliquen exclusivamente a dicha Subsidiaria importante que será vendida.

#### Causas de Vencimiento Anticipado.

En el supuesto de que suceda cualquiera de los siguientes eventos (cada uno, un "Caso de Vencimiento Anticipado"), se podrán dar por vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles en los términos y condiciones establecidos más adelante:

1. Falta de Pago de Intereses. Si la Emisora deja de pagar intereses dentro de los 5 (CINCO) Días Hábiles siguientes a la fecha de su pago de cupón o en la fecha de su vencimiento, salvo tratándose del último pago de intereses, el cual deberá ser cubierto a la fecha de vencimiento.

2. Incumplimiento de Obligaciones Conforme a los Certificados Bursátiles. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias importantes incumplen con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título (salvo tratándose del incumplimiento del pago de principal el cual se regirá bajo los términos del Título), en el entendido que para el caso de incumplimiento de las obligaciones señaladas en la sección de "Obligaciones de Hacer" y en la sección de "Obligaciones de no Hacer" contenidas anteriormente, se considerarán que la Emisora o Subsidiaria importante de que se trate se encuentra en incumplimiento de dichas obligaciones si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.

3. Incumplimiento de Otras Obligaciones. Si (i) la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias importantes no realizan el pago, a su vencimiento (después de cualquier período de gracia aplicable), de cualquier cantidad de principal o intereses pagadera respecto de cualquier deuda bancaria o bursátil por un monto mayor a EUA\$30 (TREINTA) millones de dólares (o su equivalente en cualquier otra moneda), o (ii) se declarare el vencimiento anticipado de cualquier deuda que obligue a la Emisora o a sus Subsidiarias importantes a pagar una cantidad mayor a EUA\$30 (TREINTA) millones de dólares (o su equivalente en cualquier otra moneda) antes de su vencimiento programado y dicho pago no sea realizado por la Emisora.

4. Insolvencia. Si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias importantes fuere declarada en concurso mercantil o quiebra por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admita recurso alguno, o si la Emisora o cualquiera de sus Subsidiarias importantes admitiere por escrito su incapacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

5. Validez de los Certificados Bursátiles. Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de los Certificados Bursátiles.

6. Cambio de Control en la Emisora. Para estos efectos "Cambio de Control" significa un evento por el cual una persona o grupo de personas, actuando de manera coordinada o en conjunto con sus afiliadas o personas relacionadas, adquieran directa o indirectamente (i) la propiedad de acciones con derecho a voto que representen más del 50% (CINCUENTA POR CIENTO) del poder de voto de las acciones ordinarias del capital social de la Emisora o (ii) el poder para dirigir la administración o las políticas de administración de la Emisora, en el entendido que no se considerará como "Cambio de Control" si la persona o grupo de personas adquirentes son sociedades afiliadas de INCARSO o son controladas directa o indirectamente por la persona o grupo de personas que actualmente ejercen el control de INCARSO.

En el caso de que ocurran los eventos mencionados en los numerales 1 y 4 anteriores (y haya transcurrido el plazo de gracia aplicable), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme al Título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos un (1) Tenedor entregue dentro los 3 (tres) días hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado, una notificación por escrito al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de tenedor alguno una vez transcurridos los 3 (tres) días hábiles siguientes a aquél en el que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que resuelva en lo conducente, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días naturales.

En el caso de que ocurran cualquiera de los eventos mencionados en los numerales 2, 3, ó 6 anteriores (y, en su caso, hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando la asamblea de Tenedores resuelva declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. Para efectos de resolver sobre la declaración de

A

vencimiento anticipado, los quóruns de asistencia y votación en la asamblea de Tenedores, en virtud de primera o ulterior convocatoria, serán los que se indican en la sección "ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES" del Título. El Representante Común una vez que tenga conocimiento de que sea decretada cualquiera de las causas de vencimiento anticipado referidas anteriormente, informará a INDEVAL por escrito o por los medios que esta determine a la brevedad posible de tal circunstancia, y dará a conocer a BMV (a través del SEDI o de los medios que determine) en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado y en cuanto se declaren vencidos anticipadamente.


En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en el numeral 5 anterior, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

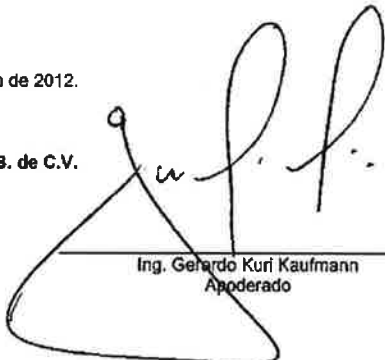
**LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:** El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y los Tenedores, expresamente se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiere corresponder.

México, D.F., a 10 de agosto de 2012.

LA EMISORA,

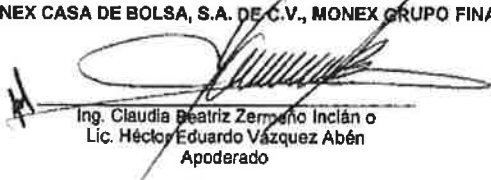
INMUEBLES CARSO, S.A.B. de C.V.

  
C.P. Armando Ibáñez Vázquez  
Apoderado

  
Ing. Gerardo Kuri Kaufmann  
Apoderado

EL REPRESENTANTE COMUN,

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

  
Ing. Claudia Beatriz Zermeno Inclán o  
Lic. Héctor Eduardo Vázquez Abén  
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

**b) Calificación otorgada a la Emisión por HR Ratings de México, S.A. de C.V.**



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

Programa Dual de Corto y Largo Plazo

Carta Calificación

**HR+1**

**HR AA+**

México D.F. a 20 de junio de 2012

**Armando Ibáñez Vázquez**  
**Director de Administración y Finanzas**  
**Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.**  
Lago Zurich # 245 Edificio Presa Falcón, Piso 20  
Col. Granada Ampliación  
CP 11529  
México, D.F.

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. ha procedido a determinar las calificaciones de corto y largo plazo de HR+1 y HR AA+, respectivamente a un Programa Dual de Certificados Bursátiles (CEBURS) de corto y largo plazo con carácter revolvente de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (Inmuebles Carso y/o la Empresa y/o la Emisora) por un monto acumulado de hasta \$8'000,000,000.00 M.N. (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en Unidades de Inversión y un plazo legal de cinco años contados a partir de su fecha de autorización (El Programa). El plazo de los CEBURS a ser emitidos al amparo del Programa podrán ser, indistintamente, de corto plazo (mínimo de 1 día y máximo de hasta 365 días) o de largo plazo (desde 1 año y hasta 40 años). El plazo será determinado para cada Emisión y se establecerá en los documentos correspondientes. **La perspectiva de la calificación de largo plazo es Estable.**

La calificación asignada de HR AA+ significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrecen gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda manteniendo muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma escala de calificación. La calificación de HR1 significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene el más bajo riesgo crediticio. Dentro de esta categoría a los instrumentos con relativa superioridad en las características crediticias se les asignará la calificación HR+1.

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

Las calificaciones otorgadas de HR+1 y HR AA+ corresponden a nuestra escala local y las emisiones de largo plazo realizadas al amparo del Programa sujeto a la presente acción de calificación podrían contar con una calificación distinta a la asignada al Programa dependiendo de los términos y condiciones de cada una de las emisiones.

En seguimiento a nuestra metodología el análisis incluyó un análisis cuantitativo y cualitativo de Inmuebles Carso, incluyendo una proyección de sus estados financieros bajo un escenario base y un escenario de estrés, con un periodo de proyección del 2012 al 2014.

Inmuebles Carso, a través de sus subsidiarias, se dedica principalmente a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios (incluyendo tiendas departamentales), hoteles (y su operación), universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales, así como clubes campestres y/o de golf.



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

Programa Dual de Corto y Largo Plazo

Carta Calificación

**HR+1**

**HR AA+**

Los ingresos de la Empresa provienen principalmente de la renta de inmuebles y de la venta de inmuebles. Pensamos que la naturaleza del negocio de rentas de Inmuebles Carso, la cual representa una porción importante de los ingresos de la Empresa, es de bajo riesgo; mientras que el negocio de venta podría verse más afectado en escenarios de estrés.

En el segmento de renta de inmuebles, consideramos que la Empresa cuenta con clientes y activos de alta calidad, lo cual en nuestra opinión, es uno de los principales atributos de la Emisora. En este sentido, la Empresa realiza operaciones con empresas relacionadas como America Movil, Grupo Financiero Inbursa, CICSA, Telmex y principalmente, Grupo Carso. De este modo, aproximadamente el 60% de los ingresos de Inmuebles Carso provienen de empresas relacionadas a Grupo Carso, particularmente Grupo Sanborns quien a través de sus subsidiarias representa más del 10% de los ingresos totales de la Emisora.

Dentro de nuestras proyecciones del escenario base, incorporamos un ingreso que se puede considerar recurrente por la renta de inmuebles que alcanza aproximadamente P\$7,420 millones (m) para todo el periodo proyectado del 2012 al 2014. Vale la pena destacar que este ingreso no requiere de inversiones significativas, dada la naturaleza del negocio de arrendamiento.

Por otro lado, la venta de inmuebles requiere de inversiones sustanciales de largo plazo, las cuales son más sensibles a ciclos económicos de baja actividad, especialmente si estos ciclos ocurren durante los procesos de edificación de inmuebles y/o en etapas iniciales de venta de proyectos.

Dentro de nuestras proyecciones del escenario base, consideramos un ingreso en el 2012 de P\$2,055m por la venta de inmuebles provenientes principalmente del desarrollo "Plaza Carso". Posteriormente para los años 2013 y 2014 no consideramos ingresos por este concepto, al suponer que la Empresa aun no contaría con inmuebles listos para su venta. No obstante, sí se consideraron inversiones en CAPEX de P\$3,105m, P\$2,800m y P\$654m para los años 2012, 2013 y 2014, respectivamente. Las inversiones del 2013 y 2014 corresponden principalmente a la edificación de centros comerciales.

Los márgenes operativos de la Empresa pueden cambiar en mayor o menor medida al considerar mayores o menores niveles de inversiones para el segmento de venta de inmuebles. Esto se debe a la mezcla de costos fijos y variables de Inmuebles Carso, donde los segmentos de renta y hotelería tienen un componente mayor de costos y gastos fijos que la venta de inmuebles cuyos costos son mayoritariamente variables. Por esta razón, dentro de nuestro escenario base el margen EBITDA evoluciona de 55.72% en el 2012 a 70.5% en el 2013 (de 54.1% a 67.2% en el escenario de estrés).

Consideramos que la Empresa cuenta con cierto margen de maniobra al encontrarse ante un escenario de estrés, pudiendo limitar sus inversiones y generando recursos de la renta de inmuebles. Por esta razón, bajo el escenario de estrés consideramos para los años 2013 y 2014 un menor nivel de inversiones en CAPEX, que son en promedio anual de P\$1,382, comparadas con P\$1,727m en el escenario base. Ambos escenarios consideran inversiones de P\$3,105m para el año 2012.

Actualmente, el perfil de deuda de la Empresa consiste, en un 90%, en financiamientos bancarios de corto plazo, los cuales respaldan proyectos y un ciclo de negocios de largo plazo. Pensamos que esto representa un riesgo moderado para la Empresa y consideramos como un factor positivo que Inmuebles Carso busca cambiar su perfil financiero a uno de más largo plazo, posiblemente a través del Programa sujeto de la presente acción de calificación.



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

Programa Dual de Corto y Largo Plazo

Carta Calificación

**HR+1**

**HR AA+**

Al 1T12 el monto total de deuda de la Empresa asciende a P\$7,212m, de los cuales P\$4,634m corresponden a financiamientos bancarios que la Empresa tiene posibilidad de renovar cada 28 a 180 días y de los cuales, a su vez, P\$2,871m (62%) corresponden a financiamientos provenientes de Grupo Financiero Inbursa.

En cuanto a la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE = Flujos netos de efectivo de actividades de operación + dividendos cobrados – gasto de inversión por mantenimiento), estimamos que este se ubica, en promedio para el periodo de proyección del 2012 al 2014, en niveles de P\$2,555m dentro de nuestro escenario base y de P\$2,202m en el de estrés. Para el 2012 el FLE estimado es de P\$3,466m en el escenario base y de P\$3,200m en el de estrés. Este indicador del 2012 incluye un ingreso adicional por recuperación de impuestos que alcanza aproximadamente P\$1,000m.

En estricto sentido, suponiendo que la Empresa se encontrara bajo una situación en la que no pudiera renovar los créditos bancarios de corto plazo y tuviera que hacer frente a sus obligaciones financieras, consideramos que la Empresa requeriría recursos por aproximadamente P\$1,700m (correspondientes a la deuda de corto plazo que no pertenece a Grupo Financiero Inbursa). Para ello, la Empresa cuenta para el 2012 con una generación de FLE entre P\$3,200m y P\$3,466m, cubriendo más de 1x los eventuales requerimientos de efectivo. Adicionalmente, la Empresa puede acceder a líneas de crédito bancarias por aproximadamente P\$2,000m.

Tomando en cuenta lo anterior, estimamos que en el año 2014, bajo nuestro escenario base, la Empresa alcance una razón de años de pago de deuda neta de 2.8 años. Esta razón la medimos de la siguiente manera: (deuda neta financiera proyectada para cada periodo + intereses) / FLE ajustado por el capital de trabajo promedio de tres años. En el escenario de estrés, para el año 2014, esta razón se ubica en 3.4 años. Tomando en cuenta que nuestras proyecciones consideran que Inmuebles Carso refinanciará sus pasivos actualmente contratados, suponemos que la Empresa podría dar servicio a sus obligaciones financieras con relativa facilidad.

Vale la pena destacar que la Empresa se encuentra en curso de obtener permisos y licencias de diversos proyectos. No obstante, estos no fueron considerados en las proyecciones realizadas al no haber aun planes concretos para comenzar a edificar.

Tomando en cuenta la naturaleza de la Empresa, la calidad de activos, el margen de maniobra y la relación estimada de años de pago de deuda neta, esta agencia calificadora asigna las calificaciones de HR+1 y HR AA+ al Programa de CEBURS antes mencionado.

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

Atentamente,

Felix Boni  
Director de Análisis  
HR Ratings



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

Programa Dual de Corto y Largo Plazo

Carta Calificación

**HR+1**

**HR AA+**

## Contactos

Francisco Guzman  
Director de Deuda Corporativa, HR Ratings  
E-mail: [francisco.guzman@hrratings.com](mailto:francisco.guzman@hrratings.com)

Paulina Revilla, HR Ratings  
Analista  
E-mail: [paulina.revilla@hrratings.com](mailto:paulina.revilla@hrratings.com)

Felix Boni  
Director General de Análisis, HR Ratings  
E-mail: [felix.boni@hrratings.com](mailto:felix.boni@hrratings.com)

C+ (52-55) 1500 3130

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que cuenta con una experiencia integral de más de 100 años en el análisis y calificación de la calidad crediticia de empresas y entidades de gobierno en México, así como de la capacidad de administración de activos, o desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social por parte de alguna entidad.*

*Los valores de HR Ratings son la Validez, Calidad y Servicio.*

*Paseo de los Tamarindos 400-A, Piso 26, Col. Bosque de Las Lomas, CP 05120, México, D.F. Tel 52 (55) 1500 3130*

**La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:**

**Metodología de Calificación Crediticia para Empresas Industriales, de Comercio y Servicio, de Abril de 2008**

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

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

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora.

Las calificaciones y/u opiniones otorgadas o emitidas no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base.

**c) Calificación otorgada a la Emisión por Fitch México, S.A. de C.V.**



# Fitch Ratings

Projl. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P. 8  
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920  
México T 81 8399 9100 F 81 8399 9158

Blvd. Manuel Avila Camacho No. 88 Piso 3  
México, D.F. 11950  
T 55 5202 6555 F 55 5202 7302

Junio 27, 2012

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

Lago Zurich # 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20,  
Col. Ampliación Granada, C.P. 11529,  
México, Distrito Federal

At'n. Armando Ibáñez Vázquez  
Director de Administración y Finanzas

**REF: Calificación PROGRAMA DUAL REVOLVENTE DE CERTIFICADOS BURSÁTILES de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.**

Por medio de la presente nos permitimos informarle que Fitch (ver definición al final de este documento) toma las siguientes acciones de calificación:

-- Calificación correspondiente a un Programa Dual Revolvente de Certificados Bursátiles por un monto de hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs), de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (Incarso), que, en su caso, sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización de la CNBV.

La estructura, una vez autorizado el Programa, permitirá realizar emisiones tanto de corto como de largo plazo al amparo del mismo; las emisiones de corto y largo plazo podrán ser por un monto de hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, sin exceder en conjunto el monto autorizado.

A partir de la fecha de autorización, que en su caso otorgue la CNBV, se podrán efectuar una o varias emisiones, hasta el monto total del Programa, ratificándose o modificándose la Calificación en el caso de emisiones de largo plazo. Cada emisión tendrá sus propias características en cuanto a monto, tasa de interés y plazo, pudiendo ser este último para el caso de emisiones de corto plazo de mínimo 1 día y máximo de 365 días contados a partir de la fecha de emisión; y de mínimo 1 año y máximo 40 años para emisiones de largo plazo. Estas emisiones podrán efectuarse en pesos o UDIs.

Las Calificaciones de corto plazo y largo plazo asignadas por Fitch México, S.A. de C.V. a este programa se definen a continuación:

**F1+(mex)**, la cual significa: **Alta calidad crediticia**. Indica la más sólida capacidad de cumplimiento oportuno de los compromisos financieros respecto de otras empresas domésticas. Bajo la escala de calificaciones domésticas de Fitch México, esta categoría se asigna aquellas empresas con la mejor calidad crediticia respecto de otras en el país. Cuando las características de la empresa son particularmente sólidas, se agrega un signo "+" a la categoría.



**AA(mex)**, la cual significa: **Muy alta calidad crediticia**. Implica una muy sólida calidad crediticia para el cumplimiento oportuno de sus compromisos financieros respecto de otras empresas del país. Su riesgo crediticio difiere levemente del correspondiente a las empresas domésticas mejor calificadas.

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

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

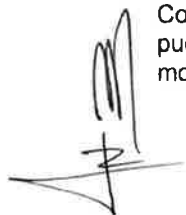
-- "Metodología de Calificación de Empresas no Financieras", publicado en Agosto 12, 2011.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) y [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com).

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch depende de información que recibe de los emisores y/o entidades calificadas, agentes financieros y otras fuentes que considera creíbles y confiables. Fitch lleva a cabo una investigación razonable sobre la información utilizada de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de esa información por parte de fuentes independientes, en la medida que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado instrumento y/o en una determinada jurisdicción.

La forma en la que Fitch realiza la investigación de información y el alcance de la verificación obtenida por un tercero o fuente externa puede variar en función de: la naturaleza del instrumento calificado y su emisor; los requerimientos y prácticas en la jurisdicción en la cual el instrumento calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor; la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante; el acceso al cuerpo directivo del emisor y sus asesores; la disponibilidad de verificaciones de terceras personas preexistentes, tales como auditorías externas, cartas de reconocimiento de procedimientos, valuaciones, reportes actuariales, reportes de ingeniería, opiniones legales y otros reportes proporcionados por terceros; la disponibilidad de fuentes de verificación de terceros independientes y competentes con respecto al instrumento en particular, o en la jurisdicción del emisor; entre otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación exhaustiva, ni una verificación por terceros, pueden asegurar que toda la información de la que Fitch depende en relación con una calificación va a ser precisa y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables por la precisión de la información que proveen a Fitch y al mercado a través de los documentos de la transacción y otros reportes. Al asignar sus calificaciones, Fitch depende del trabajo de expertos, incluyendo a auditores independientes con respecto a los estados financieros, y a abogados en relación a aspectos legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y premisas sobre eventos futuros que por su naturaleza no se pueden verificar como hechos. Consecuentemente, a pesar de cualquier verificación de hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstos en el momento en el que fueron asignadas o ratificadas.



Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación. Periódicamente actualiza en su página de Internet las descripciones de sus criterios y metodologías para instrumentos de determinado tipo. Los criterios y metodologías utilizados para determinar una acción de calificación son aquellos vigentes al momento en el que se toma ésta, cuya fecha es la del comentario que se emite sobre la misma. Cada uno de estos comentarios provee información sobre los criterios y metodologías utilizados para determinar la calificación mencionada, los cuales pudieran diferir de los criterios y metodologías generales aplicables para el tipo de instrumento y publicados en la página de Internet. Por tal motivo, para conocer la información actualizada respecto a los fundamentos de cualquier calificación, siempre se deberá consultar el comentario de acción de calificación correspondiente.

Estas calificaciones están basadas en las metodologías y criterios que Fitch continuamente evalúa y actualiza. Por tanto, las calificaciones son producto del trabajo colectivo de Fitch, y ninguna persona o grupo de personas en lo individual son responsables por ellas. Todos los reportes de Fitch tienen autoría compartida. Las personas identificadas en los reportes estuvieron involucradas en la elaboración de los mismos, pero no tienen una responsabilidad individual respecto a las opiniones ahí expresadas. Las personas son mencionadas en los reportes exclusivamente con el carácter de contactos.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirecta, hacia la entidad o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier tipo de inversión, crédito o instrumento, o para tomar cualquier tipo de estrategia de inversión respecto a una inversión, crédito o instrumento de cualquier entidad o emisor. Las calificaciones no comentan sobre la adecuación de los precios de mercado, ni la adaptabilidad de cualquier inversión, crédito o instrumento para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento regulatorio y/o contable), o la naturaleza fiscal y aplicación de impuestos a los pagos realizados en cualquier inversión, crédito o instrumento. Fitch no es un asesor, ni provee a la entidad o a cualquier tercero algún tipo de asesoría financiera o de servicios legales, contables, de estimaciones, de valuaciones o servicios actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución a dicho tipo de asesoría o servicios.

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

La asignación de una calificación por parte de Fitch, no constituye su consentimiento para usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro u otro proceso de colocación bajo las leyes que regulan instrumentos financieros en Estados Unidos, Reino Unido, u otras leyes relevantes.

Es importante que se nos provea en forma expedita de toda aquella información relevante a las calificaciones, para que éstas continúen siendo apropiadas. Las calificaciones pueden ser incrementadas, disminuidas, retiradas o colocadas en observación, debido a cambios, adiciones y precisiones en la información, y/o por información inadecuada, así como por cualquier otra razón que Fitch considere suficiente.



# Fitch Ratings

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y la entidad o cualquier otro usuario de las calificaciones. Nada en esta carta debe limitar el derecho de Fitch a publicar, distribuir o permitir a un tercero la publicación y distribución de las calificaciones y/o el fundamento de las mismas.

En esta carta, "Fitch" significa Fitch, Inc. y Fitch Ratings Ltd., así como cualquier subsidiaria de alguna de éstas en conjunción con cualquier sucesor en interés de dichas entidades.

Atentamente,



---

**Alberto Moreno Arnáiz**  
Director Senior



---

**Indalecio Riojas Garza**  
Director Asociado

c. c. p. **Comisión Nacional Bancaria y de Valores**  
Lic. Rafael Colado Ibarreche  
Director General Adjunto Dirección General de Supervisión de Mercados

## Anexo I – Fundamentos de las Calificaciones

La calificación de Incarso se soporta en su sólida posición de negocios, reflejando estabilidad y consistencia en la generación de efectivo, base de clientes diversificada en distintos segmentos de actividad, fortaleza y flexibilidad financiera que le brinda la integración operativa con partes relacionadas y accionistas de control, amplias reservas propias de terrenos e inmuebles, así como alta proporción de activos libres de gravámenes en relación al nivel de deuda.

Las calificación está restringida por su nivel actual de apalancamiento, asociado en gran medida, por fuertes requerimientos de inversión (Capex) que demandó la construcción de la Plaza Carso, que durante los 3 años comprendidos de 2009 a 2011, representó MXN\$3,637.9 millones. La inversión de Capex total en ese mismo período ascendió a MXN\$8,000.6 millones. De igual forma, la calificación considera la actual estructura de deuda concentrada en el corto plazo (66% a Marzo de 2012) y financiamientos respaldados con flujos de arrendamientos.

Las calificación de Incarso refleja la estabilidad y consistencia de la generación de efectivo de los contratos de arrendamiento, generalmente de largo plazo, mostrando altas tasas de ocupación históricas así como la solidez de la generación de flujo de efectivo, debido a que aproximadamente el 46% de los ingresos recurrentes (arrendamientos) provienen de partes relacionadas con calificación AA+(mex) otorgada por Fitch; los contratos de arrendamiento con las partes relacionadas son usualmente por 15 años con opción a renovación. La estrategia de crecimiento de la compañía es analizada y ejecutada en conjunto con las empresas de Grupo Carso (Sanborns, Sears y Condumex, entre otras) dándosele prioridad a las actuales reservas de propiedades de la compañía, por lo que la inversión en nuevas reservas territoriales se mantendría en niveles relativamente bajos. De igual forma, Incarso se beneficia de sinergias con partes relacionadas en la construcción y remodelación de inmuebles, financiamientos, entre otros.

Las calificación incorpora el sólido y estable perfil crediticio de los clientes más representativos de la compañía, incluyendo tiendas anclas en los centros comerciales de Inmuebles Carso, como lo es El Puerto de Liverpool, empresa calificada AAA(mex) por Fitch, y El Palacio de Hierro. También toman en cuenta la estabilidad en la operación de la compañía como consecuencia del alto porcentaje de ocupación (93%) de los arrendatarios en los centros comerciales así como la naturaleza de largo plazo de los contratos con Instituciones Educativas de nivel superior (Unitec y UVM) y Centros Hospitalarios (Grupo Star Medica). Los contratos de arrendamientos que mantiene la compañía en los segmentos de negocio de salud y educación son firmados a plazos normalmente de 20 años; sectores que en opinión de Fitch tienen buenas perspectivas de crecimiento en México debido a la situación demográfica y social del país.

Las calificación también refleja que un alto porcentaje (84%) de los activos de Incarso están libres de gravámenes; la relación de activos totales (activos fijos netos y propiedades de inversión) a deuda total es de 5.0 veces(x), la relación de los activos sin gravámenes (activos fijos netos y propiedades de inversión) a deuda no garantizada es de 6.6x, de la misma manera la relación de activos total a pasivo total es de 2.9x. por lo que la situación de la empresa presenta amplia solvencia.

Fitch considera positivamente la diversidad del portafolio de negocio de Incarso, consistente de propiedades comerciales, como tiendas departamentales, edificios de oficinas, centros comerciales, bodegas, hospitales, universidades y hoteles; así como la flexibilidad financiera de sus accionistas. La compañía es propietaria de las instalaciones de 87 tiendas departamentales y restaurantes, 66 terrenos, 25 inmuebles industriales, 19 planteles educativos, 14 edificios de

oficinas, 9 centros comerciales, 7 hoteles, 6 hospitales entre otros bienes inmuebles; con una superficie total de 3.9 millones de m<sup>2</sup> de construcción y 67.8 millones de m<sup>2</sup> de terreno.

Positivamente considerado en la calificación se encuentra el flujo de efectivo proveniente por los anticipos de partes relacionadas y clientes estratégicos en el desarrollo y construcción de centros comerciales, instalaciones educativas y hospitalarias; así como también los dividendos recurrentemente recibidos por su portafolio de inversión en diversos centros comerciales.

Durante 2011 la compañía registró Ingresos y EBITDA por MXN\$4,723.9 y MXN\$1,951.2 respectivamente, reflejando crecimientos de 71.3% y 37.5% comparado con el año previo. Por su parte, en 2011 y 2010 los márgenes EBITDA fueron 41.3%, 51.4% respectivamente, el incremento en Ingresos y EBITDA refleja en buena medida la venta de espacios comerciales y de oficinas en Plaza Carso. Fitch anticipa que la rentabilidad de Incarso podría mejorar en los siguientes años, como consecuencia de una mezcla de ventas con mayor proporción de ingresos por arrendamiento.

El perfil actual de vencimientos de deuda con costo de la compañía está concentrado en el corto plazo con MXN\$4,748.1 millones al 31 de marzo del 2012, que representan el 65.8% de la deuda con costo total. Sin embargo, Fitch estima que la compañía equilibrará su estructura de deuda con la emisión propuesta de Certificados Bursátiles a largo plazo, ya que le permitiría extender la totalidad de los vencimientos de corto plazo. El saldo de deuda total con costo al 31 de marzo del 2012 fue MXN\$7,212.0 millones, comparado con el registrado al cierre de 2011 y 2010 de MXN\$7,239.8 millones y MXN\$6,937.3 millones respectivamente. La razón de apalancamiento deuda con costo/EBITDA para los últimos doce meses (UDM) terminados al primer trimestre del 2012 fue 3.4x y la razón deuda neta/EBITDA UDM para el mismo período fue 3.0x. Estas razones financieras fueron de 3.7x y 3.3 en el 2011; y 4.9x y 4.0x en el 2010.

Fitch estima que para el año 2012 la razón deuda neta/EBITDA se ubique alrededor de 3.0x ya que se continuará con el desarrollo y venta de espacios comerciales y de oficinas; para los años posteriores, Fitch estima que este indicador financiero se ubique alrededor de 3.5x.

Fitch espera que las necesidades de Capex se mantengan similares a los del último ejercicio. Durante 2011 y 2010 se erogaron MXN\$2,932.6 millones y MXN\$2,291.5 millones respectivamente, las inversiones esperadas para el 2012 estarán relacionadas con los proyectos de construcción de centros comerciales en San Luis Potosí, Villahermosa y Veracruz, la segunda etapa de Plaza Carso y la construcción de 2 nuevos hospitales. El flujo de efectivo libre fue negativo por MXN\$2,162 millones y MXN\$904 millones en el 2011 y 2010 respectivamente, asociado a la construcción de Plaza Carso y Centros Comerciales. Fitch estima que el flujo de efectivo libre para el 2012 sea una cifra negativa de alrededor de MXN\$200 millones conforme se vaya ejecutando el plan de crecimiento de la compañía.

Factores clave de calificación:

Acciones positivas de calificación podrían derivar de una combinación de los siguientes factores: Niveles de apalancamiento deuda neta/EBITDA de manera sostenida por debajo de 3.0x y generación de flujo de efectivo libre positivo que permita fortalecer la posición financiera de la compañía.

Por el contrario, niveles de apalancamiento deuda neta/EBITDA de manera sostenida por encima de 4.0x debido a mayores requerimientos de Capex, pérdida de contratos de arrendamiento de largo plazo y volatilidad en la generación de flujo de efectivo pudiera desencadenar una acción de calificación negativa.

**d) Carta formato de inversionistas de INBURSA para compra de Certificados Bursátiles.**

México, D.F., a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2012.

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

Referencia: Contrato No. \_\_\_\_\_

(Nombre del cliente) en mi calidad de titular del Contrato de Intermediación Bursátil celebrado con esa institución bajo el número de referencia que se indica, por este medio manifiesto que previo a girar instrucciones de compra de valores de la emisión INCARSO12, he consultado el Prospecto de Colocación y el Suplemento correspondiente de la misma, el cual se encuentra en la página electrónica de la red mundial (Internet) de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. correspondiente en las siguientes direcciones: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) respectivamente, y se me ha informado de los riesgos asociados a esa clase de instrumentos, por lo que es de mi conocimiento que:

a) La Emisora es Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., por lo que forma parte del mismo grupo empresarial, financiero o consorcio al que pertenece la entidad financiera a través de la cual se adquieren estos valores y por tanto, sus intereses pueden diferir a los de sus posibles inversionistas.

b) Estoy enterado del plazo de la emisión en la que pretendo adquirir y reconozco que en determinado momento podría no ser acorde con mis necesidades de liquidez, por lo que en caso de desear vender parcial o totalmente los valores de esta emisión, como en cualquier instrumento de deuda, la posibilidad de una venta de los mismos antes de su fecha de vencimiento, depende de que exista algún inversionista interesado en adquirirlos y de las condiciones que pudiera tener el mercado en la fecha en que se pretendiera vender, lo cual puede reflejarse tanto en el precio como en la oportunidad para realizar dicha venta.

c) Como en cualquier instrumento de deuda, entiendo que los rendimientos de estos valores podrían sufrir fluctuaciones favorables o desfavorables atendiendo a la volatilidad y condiciones de los mercados, por lo que he sido informado de los riesgos que implica su adquisición, así como de la calificación otorgada tanto por HR Ratings de México, S.A. de C.V. "HR AA+" como por Fitch México, S.A. de C.V. "AA(mex)", a esta emisora.

d) Tratándose de operaciones de reporto con valores cuyo plazo de vencimiento sea mayor a un año calendario: Estoy enterado que las operaciones de reporto con valores cuyo plazo de vencimiento es mayor a un año, a cargo del emisor Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., por lo que forma parte del mismo grupo empresarial, financiero o consorcio al que pertenece la entidad financiera a través de la cual se adquieren estos valores y por tanto, sus intereses pueden diferir a los de sus posibles inversionistas.

Toda vez que conozco las características de los valores INCARSO12 emitidos por Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., y sus riesgos, el que suscribe manifiesta su conformidad para invertir en estos instrumentos.

\_\_\_\_\_  
Nombre y firma del cliente

**SUPLEMENTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos.

**DEFINITIVE SUPPLEMENT.** The Securities mentioned in this Definitive Supplement have been registered in the National Registry of Securities (RNV) maintained by the National Banking and Securities Commission (CNVB). They cannot be offered or sold outside the United Mexican States.