

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

DEFINITIVE SUPPLEMENT. These securities have been registered with the securities section of the Nacional Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.

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



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

SE LLEVOA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE HASTA 30'000,000 (TREINTA 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:

\$3,000'000,000.00 (TRES 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 Segunda Emisión al amparo del Programa (la "Emisión"):

Denominación del Emisor:	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (el "Emisor", la "Emisora" o "INCARSO").
Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:	\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) o su equivalente en UDis, con carácter revolvente.
Vigencia del Programa:	5 (CINCO) años contados a partir de la fecha de autorización que expida la CNBV.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Clave de Pizarra:	INCARSO 13
Número de Emisión Correspondiente:	Segunda.
Monto de la Emisión:	\$3,000'000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).
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 uno.
Número de Certificados Bursátiles:	30'000,000 (TREINTA MILLONES) de Certificados Bursátiles.
Denominación:	Moneda Nacional.
Recurso Neto que obtendrá la Emisora con la colocación:	\$2,987,304,542.54 (DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 54/100 M.N.)
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, 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. Ver página ____ Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días.
Tasa de Referencia:	Construcción de libro.
Mecanismo de Colocación:	
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	20 de Agosto de 2013.
Fecha de Cierre del Libro:	21 de Agosto de 2013.
Fecha Límite para la Recepción De Órdenes:	21 de Agosto de 2013.
Fecha de Publicación del Aviso con Fines Informativos:	21 de Agosto de 2013.
Fecha de Registro en Bolsa:	22 de Agosto de 2013.
Fecha de Liquidación:	22 de Agosto de 2013.
Fecha de Emisión:	22 de Agosto de 2013.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	1820 (MIL OCHOCIENTOS VEINTE) días equivalentes aproximadamente a 5 años.
Fecha de Vencimiento:	16 de Agosto de 2018.
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a la Emisión:	"HR AA+" la cual significa que la Emisora con esta calificación se considera con alta capacidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda, manteniendo muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios adversos. El signo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma escala de calificación
Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V., a la Emisión:	"AA(mex)" la cual indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.
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 regirá durante ese período y que será calculado conforme a lo siguiente: Adicionar 0.55 (CERO PUNTO CINCUENTA 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 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.

Emisión y en este supuesto la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al INDEVAL, por escrito o a través de los medios que ésta determine, 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 de 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

Bursátil es 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 28 (VEINTIOCHO) días a una Tasa de Interés Bruto Anual del 2,0% (DOS PUNTOS PORCENTUALES).

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.

La presentación del título correspondiente

Amortización: En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega de

Amortización: El un solo pago en la fecha de vencimiento de la Cédula.

Amortización Total Anticipada. El Emisor tendrá el derecho 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 y 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.

Amortización Parcial o Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de hacer y obligaciones de

Obligaciones de Hacer y de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de hacer y 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.

deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión. 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 2013, 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.

Los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (VEINTIOCHO) días durante la

Periodicidad en el Pago de Intereses: Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 20 (VENTIENAS) días vencidos 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.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses: El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Cetes Indevel Bursátillos se efectuará en la Ciudad de México, D.F., a través de INDEVAL, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 2553 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al INDEVAL. En caso de que en algún periodo de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el INDEVAL no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que el pago 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.

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 f 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: Ver capítulo de factores de riesgo inciso c) página 15 del Prospecto y capítulo tercero del presente Suplemento Informativo.
Factor de Riesgo Derivado de las Calificaciones emitidas por las Instituciones Calificadoras: Las calificaciones otorgadas por HR Ratings de México, S.A. de C.V. y por Fitch México, S.A. de C.V., se calcularon considerando hasta los estados financieros intermedios no auditados correspondientes al primer trimestre de 2013, por lo que no se puede conocer si dichas calificaciones se verán modificadas, en virtud de que la emisora acaba de reportar la información al segundo trimestre de 2013.

Certificados Bursátiles Adicionales: Conforme a lo establecido en el Título y en la sección "Certificados Bursátiles Adicionales" del presente

Certificados Bursátiles Adicionales. conforme a lo establecido en la legislación vigente.
Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a

Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente certificados de Depósito o INDEVAL: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES CONJUNTOS



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



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



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

COLIDER



Los títulos objeto de la presente Oferta Pública de Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores, con el número 3332-4.19-2012-001-02 y 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), de la CNBV (www.cnbv.gob.mx) y del Emisor (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 22 de Agosto de 2013.

Autorización de CNBV para su publicación: 153/7240/2013 de fecha 20 de Agosto de 2013.

ÍNDICE

1. LA OFERTA	8
a) Características de la oferta.	8
b) Destino de los fondos.	15
c) Forma de cálculo de los intereses.	16
d) Plan de distribución.	18
e) Gastos relacionados con la Oferta	20
f) Estructura de capital antes y después de la colocación.	21
g) Obligaciones de Dar, Hacer y de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado.	22
h) Representante Común.	26
i) Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.	27
j) Nombres de personas con participación relevante en la colocación.	29
2. ACONTECIMIENTOS RECIENTES	30
a) Presentación del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio 2012 ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2013, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx , www.cnbv.gob.mx , y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx	

3. FACTORES DE RIESGO	31
------------------------------	-----------

4. INFORMACIÓN FINANCIERA	32
----------------------------------	-----------

Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx, misma que contiene:

- a) Información financiera seleccionada

Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx.

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

Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx.

- c) Informe de créditos relevantes

Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

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

Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

- (i) Resultado de la operación

Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

- (ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

- (iii) Control interno

Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

- e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

5. PERSONAS RESPONSABLES 33

6. ANEXOS 38

- 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) Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

- e) Opinión Legal emitida por el Licenciado en Derecho Independiente.

- f) Documento explicativo que señala las diferencias relevantes entre las IFRS y NIFS

- g) 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; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, según corresponda.

1. LA OFERTA

a) 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

Segunda.

Clave de Pizarra

INCARSO 13

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 revolvente.

Vigencia del Programa

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

Monto Total de la Colocación

\$3,000'000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).

Número de Certificados Bursátiles

30'000,000 (TREINTA 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

20 de Agosto de 2013.

Fecha de Cierre del Libro

21 de Agosto de 2013.

Fecha Límite para la Recepción de Órdenes

21 de Agosto de 2013.

Horario de Inicio de la Construcción del Libro:

A partir de las 10:00 a.m.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos

21 de Agosto de 2013.

Fecha de Registro en la BMV

22 de Agosto de 2013.

Fecha de Liquidación

22 de Agosto de 2013.

Fecha de Emisión

22 de Agosto de 2013.

Plazo de Vigencia de la Emisión

1820 (MIL OCHOCIENTOS VEINTE) días equivalentes aproximadamente a 5 años.

Fecha de Vencimiento

16 de Agosto de 2018.

Garantía

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

Recursos Netos que obtendrá el Emisor

\$2,987,304,542.54 (DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 54/100 M.N.)

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

"HR AA+" la cual significa que la Emisora con esta calificación se considera con alta capacidad crediticia y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda, manteniendo muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios adversos. El signo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma escala de calificación.

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

"AA(mex)" la cual indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país.

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 primera semana de julio 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 Total 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 y 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.

Depositario o INDEVAL

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

Possibles 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 g 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 periodo de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.

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 2013, es decir, a la tasa del 0.60% (CERO PUNTO SESENTA POR CIENTO) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 179 y 195 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

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.

Calendario de Pago de Intereses

Período	Fecha de Inicio	Fecha de Pago
1	22 de Agosto de 2013	19 de Septiembre de 2013
2	19 de Septiembre de 2013	17 de Octubre de 2013
3	17 de Octubre de 2013	14 de Noviembre de 2013
4	14 de Noviembre de 2013	12 de Diciembre de 2013
5	12 de Diciembre de 2013	9 de Enero de 2014
6	9 de Enero de 2014	6 de Febrero de 2014
7	6 de Febrero de 2014	6 de Marzo de 2014
8	6 de Marzo de 2014	3 de Abril de 2014
9	3 de Abril de 2014	1 de Mayo de 2014
10	1 de Mayo de 2014	29 de Mayo de 2014
11	29 de Mayo de 2014	26 de Junio de 2014
12	26 de Junio de 2014	24 de Julio de 2014
13	24 de Julio de 2014	21 de Agosto de 2014
14	21 de Agosto de 2014	18 de Septiembre de 2014
15	18 de Septiembre de 2014	16 de Octubre de 2014
16	16 de Octubre de 2014	13 de Noviembre de 2014
17	13 de Noviembre de 2014	11 de Diciembre de 2014
18	11 de Diciembre de 2014	8 de Enero de 2015
19	8 de Enero de 2015	5 de Febrero de 2015
20	5 de Febrero de 2015	5 de Marzo de 2015
21	5 de Marzo de 2015	2 de Abril de 2015
22	2 de Abril de 2015	30 de Abril de 2015
23	30 de Abril de 2015	28 de Mayo de 2015
24	28 de Mayo de 2015	25 de Junio de 2015
25	25 de Junio de 2015	23 de Julio de 2015
26	23 de Julio de 2015	20 de Agosto de 2015
27	20 de Agosto de 2015	17 de Septiembre de 2015
28	17 de Septiembre de 2015	15 de Octubre de 2015
29	15 de Octubre de 2015	12 de Noviembre de 2015
30	12 de Noviembre de 2015	10 de Diciembre de 2015
31	10 de Diciembre de 2015	7 de Enero de 2016
32	7 de Enero de 2016	4 de Febrero de 2016
33	4 de Febrero de 2016	3 de Marzo de 2016
34	3 de Marzo de 2016	31 de Marzo de 2016
35	31 de Marzo de 2016	28 de Abril de 2016
36	28 de Abril de 2016	26 de Mayo de 2016
37	26 de Mayo de 2016	23 de Junio de 2016
38	23 de Junio de 2016	21 de Julio de 2016
39	21 de Julio de 2016	18 de Agosto de 2016
40	18 de Agosto de 2016	15 de Septiembre de 2016
41	15 de Septiembre de 2016	13 de Octubre de 2016
42	13 de Octubre de 2016	10 de Noviembre de 2016
43	10 de Noviembre de 2016	8 de Diciembre de 2016
44	8 de Diciembre de 2016	5 de Enero de 2017
45	5 de Enero de 2017	2 de Febrero de 2017
46	2 de Febrero de 2017	2 de Marzo de 2017
47	2 de Marzo de 2017	30 de Marzo de 2017
48	30 de Marzo de 2017	27 de Abril de 2017
49	27 de Abril de 2017	25 de Mayo de 2017
50	25 de Mayo de 2017	22 de Junio de 2017
51	22 de Junio de 2017	20 de Julio de 2017
52	20 de Julio de 2017	17 de Agosto de 2017
53	17 de Agosto de 2017	14 de Septiembre de 2017
54	14 de Septiembre de 2017	12 de Octubre de 2017
55	12 de Octubre de 2017	9 de Noviembre de 2017
56	9 de Noviembre de 2017	7 de Diciembre de 2017
57	7 de Diciembre de 2017	4 de Enero de 2018
58	4 de Enero de 2018	1 de Febrero de 2018
59	1 de Febrero de 2018	1 de Marzo de 2018
60	1 de Marzo de 2018	29 de Marzo de 2018
61	29 de Marzo de 2018	26 de Abril de 2018
62	26 de Abril de 2018	24 de Mayo de 2018
63	24 de Mayo de 2018	21 de Junio de 2018
64	21 de Junio de 2018	19 de Julio de 2018
65	19 de Julio de 2018	16 de Agosto de 2018

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 sus tenedores sesionarán conjuntamente en las mismas asambleas 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 documente 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, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex.

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 153/7240/2013 de fecha 20 de Agosto de 2013, 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 3332-4.19-2012-001-02

b) 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 \$2,987,304,542.54 (DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 54/100 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 INVERSIÓN
BANCO SANTANDER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	400,000.00	5.02%	30/09/2013	ADQUISICION DE INMUEBLES
THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.	59,681.00	9.85%	22/08/2013	CIUDAD JARDIN
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRANTE DEL, GRUPO FINANCIERO BANAMEX	350,000.00	4.75%	22/08/2013	ADQUISICION DE INMUEBLES
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRANTE DEL, GRUPO FINANCIERO BANAMEX	450,000.00	4.75%	14/08/2013	ADQUISICION DE INMUEBLES
THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.	61,874.00	9.67%	20/08/2013	CENTRO COMERCIAL
THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.	1,661,000.00	6.3160%	11/09/2013	CENTRO COMERCIAL
TOTAL	2,982,555.00			

c) 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 intereses 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 0.55 (CERO PUNTO CINCUENTA 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 telecommunicación, 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 = Tasa de interés de Referencia o Tasa Sustituta.PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar.
NDE= Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de cada período.

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

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales 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 de intereses que corresponda.VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.
TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
NDE= Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de cada período.

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 28 (VEINTIOCHO) días a una Tasa de Interés Bruto Anual igual a 4.85%.

d) Plan de Distribución

La presente emisión contempla la participación de Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex , 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 \$3,000'000,000.00 (TRES 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.

(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 prorrata 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. Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa como Intermediario Colocador Conjunto, estará encargado de concentrar las posturas.

(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 14.56% 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 36.05% del número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex; como Intermediario Colocador distribuyó aproximadamente el 18.97% 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 Colíder, distribuyó aproximadamente el 30.42% 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 0.00% 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 suscribirá 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 g) 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).

e) 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 \$3,000'000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).

El Emisor obtuvo de la Emisión un total de \$3,000'000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), monto del cual se deducirán los gastos relacionados con la Emisión que ascienden a \$12,745,457.46 (DOCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 46/100 M.N.), lo que resulta en que el Emisor obtuvo recursos netos por \$2,987,254,542.54 (DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 54/100 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 13	
CONCEPTO	MONTO
Cuota por Estudio y Trámite ante la CNBV (**)	\$17,610.00
Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles Bancarios (**)	\$1,050,000.00
Cuota de listado en BMV (*)	\$660,047.46
Comisión por Intermediación y Colocación Inbursa (*)	\$3'480,000.00
Comisión por Intermediación y Colocación Accival (*)	\$3'480,000.00
Comisión por Intermediación y Colocación Bancomer (*)	\$3'480,000.00
Honorarios del Representante Común (*) (***)	\$50,000.00
Honorarios del Licenciado en Derecho	\$50,000.00
Instituciones Calificadoras de Valores Fitch México, S.A. de C.V. (*) (***)	\$200,000.00
Instituciones Calificadoras de Valores HR Ratings de México, S.A. de C.V. (*) (***)	\$185,000.00
Costo SIPO (*)	\$92,800.00
Total de Gastos Relacionados con la Emisión	\$12,745,457.46

(*) Incluye IVA

(**) No incluye IVA

(***) El costo de ambas calificadoras, así como del Representante Común se encuentra incluido en el Programa

Monto de la Emisión INCARSO 13	\$3,000,000,000.00
Total de Gastos Relacionados con la Emisión	\$12,745,457.46
Total Recursos Netos	\$2,987,254,542.54

f) 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 \$3,000'000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.):

ESTRUCTURA DEL CAPITAL										
AL 30 DE JUNIO DE 2013										
MILES DE PESOS										
ANTES DE LA										
CONCEPTO			OFERTA		DESPUES DE LA					
			JUNIO 2013		OFERTA					
TOTAL ACTIVO			\$ 47,781,170		\$ 47,781,170					
PASIVO										
A Corto Plazo			5,575,917		2,575,917					
Otros Pasivos C.P.			1,793,695		1,793,695					
Créditos Bancarios			3,782,222		782,222					
Créditos Bursátiles			0		0					
A Largo Plazo			10,760,010		13,760,010					
Otros Pasivos L.P.			5,128,008		5,128,008					
Créditos Bancarios			652,651		652,651					
Créditos Bursátiles			4,979,351		7,979,351					
Otros Pasivos			149,309		149,309					
TOTAL PASIVO			16,485,236		16,485,236					
CAPITAL CONTABLE			31,295,934		31,295,934					
TOTAL DEL PASIVO Y CAPITAL			47,781,170		47,781,170					

g) 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 oblige 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 admite 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 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 causa de vencimiento anticipado referidas anteriormente, informara 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.

h) 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 asamblea 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 cualesquier 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.

i) 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 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 Título.

g) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualesquier de los asuntos señalados en los incisos (f) (1), (2) y (3) anteriores, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de obligaciones en ella representadas..

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

j) 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.
 - Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer:
 - Lic. Gonzalo Manuel Mañón Suárez.
 - Lic. Ángel Espinosa García.
 - Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex:
 - Lic. Francisco de Asis Vicente Romano Smith.
 - 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) Presentación del Reporte Anual de la Emisora correspondiente al ejercicio 2012 ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2013, La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

3. FACTORES DE RIESGO

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

La Compañía en cumplimiento a lo establecido por la Circular Única de Emisoras y la LMV a partir del 1º de enero de 2012 adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") o "International Financial Reporting Standards" ("IFRS" por sus siglas en inglés) que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "International Accounting Standards Board" para la elaboración de sus estados financieros, cumpliendo en tiempo y forma con las disposiciones legales aplicables en esta materia. Sin embargo y derivado de esta situación la información financiera por el ejercicio 2010 y los ejercicios subsecuentes, ha sido elaborada con base a diferentes normas de información financiera, por lo cual la misma no es comparable,

Riesgos derivados del destino de los recursos recibidos por la emisión.

Con los recursos que se obtenga de la emisión se liquidarán diversos créditos que tiene contratados la Emisora, entre los cuales uno de los acreedores pertenece al mismo grupo financiero que Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, por lo cual dicho intermediario colocador pudiera tener un interés adicional en la emisión.

Riesgos derivados de las calificaciones emitidas por las instituciones calificadoras de la presente emisión.

Las calificaciones otorgadas por HR Ratings de México, S.A. de C.V. y por Fitch México, S.A.de C.V., se calcularon considerando hasta los estados financieros intermedios no auditados correspondientes al primer trimestre de 2013 y de las proyecciones de los estados financieros de los ejercicios 2013, 2014 y 2015, por lo que no se puede conocer si dichas calificaciones se verán modificadas, de forma positiva o negativa, en virtud de que la emisora acaba de reportar la información financiera correspondiente al segundo trimestre de 2013 y que la misma no fue considerada en las calificaciones que se adjuntan a la presente emisión.

4. INFORMACION FINANCIERA

La información correspondiente a esta sección del Suplemento se incorpora por referencia al Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx, misma que contiene:

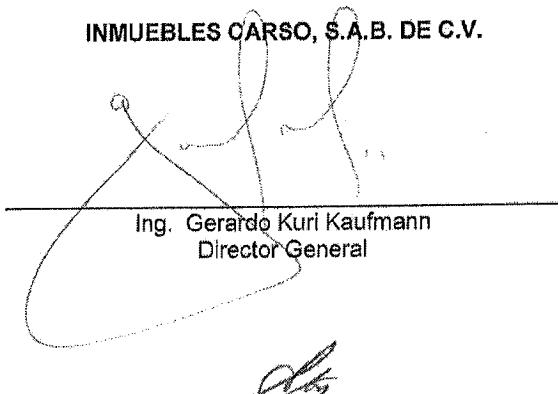
- a) Información financiera seleccionada
Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx.
- b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación
Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx.
- c) Informe de créditos relevantes
Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx
- d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora
Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx
 - (i) Resultado de la operación
Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx
 - (ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital
Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx
 - (iii) Control interno
Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx
- e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas
Se incorpora por referencia Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

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 a la Emisora 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

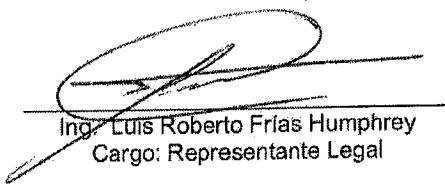
La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Segunda Emisión de largo plazo al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Inmuebles Carso S.A.B. de C.V.

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 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 Frias Humphrey
Cargo: Representante Legal

La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Segunda 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 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


Antonio Castaño Leal
Cargo: Representante Legal

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

Licenciado en Derecho Independiente

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



Lic. María Luisa Petricóni Castellón
Socio
Bufete Robles Miaja, S.C.

6. ANEXOS

a) Título

CERTIFICADOS BURSÁTILES EMITIDO POR

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

MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES 00/100 M.N.), O EN SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN

BUENO POR: \$3,000'000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

EL PRESENTE TÍTULO AL PORTADOR AMPARA 30'000,000 (TREINTA MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIENT PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO

VIGENCIA DEL PROGRAMA 5 AÑOS

CONTADOS A PARTIR DEL 8 DE AGOSTO DE 2012

Domicilio de la Emisora: Calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F.

El presente título al portador (el "Título") 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 dichas instituciones 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" o "INCARSO") al portador y ampara \$3,000'000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) representados en 30'000,000 (TREINTA MILLONES) de Certificados Bursátiles con un valor nominal de \$100.00 (CIENT PESOS 00/100 M.N.) cada uno, emitidos el 22 de Agosto de 2013. 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, 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 la correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que el 100% de la mayoría de sus acciones o partes sociales.

SUBDIRECCIÓN INSERCIÓN Y CANCELACIÓN DE TÍTULOS

S.D. INDEVAL INSTITUCIÓN PARA EL DEPÓSITO
DE VALORES, S.A. DE C.V.
CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE VALORES

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 todo 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 cualesquier 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.

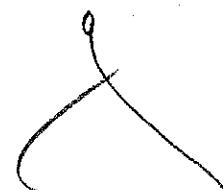
m) Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.

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 (la "Emisión") se lleva a cabo en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día 22 de Agosto de 2013 (la "Fecha de Emisión"). La vigencia (el "Plazo") de los Certificados Bursátiles es de 1,820 (MIL OCHOCIENTOS VEINTE) días, que empezará a correr y a contarse a partir del día 22 de Agosto de 2013, y concluirá en consecuencia, el día 16 de Agosto de 2018 (la "Fecha de Vencimiento"). La presente Emisión de Certificados Bursátiles es la segunda 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.

Período	Fecha de Inicio	Fecha de Pago
1	22 de Agosto de 2013	19 de Septiembre de 2013
2	19 de Septiembre de 2013	17 de Octubre de 2013
3	17 de Octubre de 2013	14 de Noviembre de 2013
4	14 de Noviembre de 2013	12 de Diciembre de 2013
5	12 de Diciembre de 2013	9 de Enero de 2014
6	9 de Enero de 2014	6 de Febrero de 2014
7	6 de Febrero de 2014	6 de Marzo de 2014
8	6 de Marzo de 2014	3 de Abril de 2014
9	3 de Abril de 2014	1 de Mayo de 2014
10	1 de Mayo de 2014	29 de Mayo de 2014
11	29 de Mayo de 2014	26 de Junio de 2014
12	26 de Junio de 2014	24 de Julio de 2014
13	24 de Julio de 2014	21 de Agosto de 2014
14	21 de Agosto de 2014	18 de Septiembre de 2014
15	18 de Septiembre de 2014	16 de Octubre de 2014
16	16 de Octubre de 2014	13 de Noviembre de 2014
17	13 de Noviembre de 2014	11 de Diciembre de 2014
18	11 de Diciembre de 2014	8 de Enero de 2015
19	8 de Enero de 2015	5 de Febrero de 2015
20	5 de Febrero de 2015	5 de Marzo de 2015
21	5 de Marzo de 2015	2 de Abril de 2015
22	2 de Abril de 2015	30 de Abril de 2015
23	30 de Abril de 2015	28 de Mayo de 2015
24	28 de Mayo de 2015	25 de Junio de 2015
25	25 de Junio de 2015	23 de Julio de 2015
26	23 de Julio de 2015	20 de Agosto de 2015
27	20 de Agosto de 2015	17 de Septiembre de 2015
28	17 de Septiembre de 2015	15 de Octubre de 2015
29	15 de Octubre de 2015	12 de Noviembre de 2015
30	12 de Noviembre de 2015	10 de Diciembre de 2015
31	10 de Diciembre de 2015	7 de Enero de 2016
32	7 de Enero de 2016	4 de Febrero de 2016
33	4 de Febrero de 2016	3 de Marzo de 2016
34	3 de Marzo de 2016	31 de Marzo de 2016
35	31 de Marzo de 2016	28 de Abril de 2016
36	28 de Abril de 2016	26 de Mayo de 2016
37	26 de Mayo de 2016	23 de Junio de 2016
38	23 de Junio de 2016	21 de Julio de 2016
39	21 de Julio de 2016	18 de Agosto de 2016
40	18 de Agosto de 2016	15 de Septiembre de 2016
41	15 de Septiembre de 2016	13 de Octubre de 2016
42	13 de Octubre de 2016	10 de Noviembre de 2016
43	10 de Noviembre de 2016	8 de Diciembre de 2016
44	8 de Diciembre de 2016	5 de Enero de 2017
45	5 de Enero de 2017	2 de Febrero de 2017
46	2 de Febrero de 2017	2 de Marzo de 2017
47	2 de Marzo de 2017	30 de Marzo de 2017
48	30 de Marzo de 2017	27 de Abril de 2017
49	27 de Abril de 2017	25 de Mayo de 2017
50	25 de Mayo de 2017	22 de Junio de 2017
51	22 de Junio de 2017	20 de Julio de 2017
52	20 de Julio de 2017	17 de Agosto de 2017
53	17 de Agosto de 2017	14 de Septiembre de 2017
54	14 de Septiembre de 2017	12 de Octubre de 2017
55	12 de Octubre de 2017	9 de Noviembre de 2017
56	9 de Noviembre de 2017	7 de Diciembre de 2017
57	7 de Diciembre de 2017	4 de Enero de 2018
58	4 de Enero de 2018	1 de Febrero de 2018
59	1 de Febrero de 2018	1 de Marzo de 2018
60	1 de Marzo de 2018	29 de Marzo de 2018
61	29 de Marzo de 2018	26 de Abril de 2018
62	26 de Abril de 2018	24 de Mayo de 2018
63	24 de Mayo de 2018	21 de Junio de 2018
64	21 de Junio de 2018	19 de Julio de 2018
65	19 de Julio de 2018	16 de Agosto de 2018

Los Certificados Bursátiles causarán Intereses en el primer período de 28 (VEINTIOCHO) días a una Tasa de Interés Bruto Anual igual a 4.85% (CUATRO PUNTO OCHENTA Y CINCO POR CIENTO).

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. Plsc, 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 entregara 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 totalmente amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un Interés Bruto Anual sobre su valor nominal, que el Representante Común determinará 2 (dos) días hábiles anteriores al inicio de cada periodo de Intereses 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 periodo y que será calculado conforme a lo siguiente:

Adicionar 0.55 (CERO PUNTO CINCUENTA 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 ésta 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:

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

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 = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta.
- PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de cada periodo.

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

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, y los cálculos para determinar las tasas y los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada periodo la tasa de interés bruto anual de cada periodo 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 "Períodicidad 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 periodo de intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

- I = Interés Bruto del periodo de intereses que corresponda.
- VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.
- TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de cada periodo.

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 de intereses, 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 de intereses, el monto de los intereses, así como la tasa de interés bruto 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 total 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 o si dicho día es inhábil, el día hábil inmediato siguiente.

INTERESES MORATORIOS: En caso de incumplimiento en el pago de las cantidades referidas conforme al calendario de pagos, se causará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 2.0% (DOS PUNTOS PORCENTUALES) a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada periodo en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora ubicadas en calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 011529, Miguel Hidalgo, México, D.F. 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 limplo 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 y 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 cualesquier 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 ésta 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 68 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 2013, 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 ADQUIERENTES: 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 g 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 INCARSO forman 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 plazos asignada por la BMV y sus Tenedores ejercerán conjuntamente en las mismas asambleas) 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). Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir los intereses correspondientes a todo el Período 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 existe 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 Hábili, en el entendido de que si dicho Día Hábili 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 Período 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: 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 presente título, ha aceptado dicho cargo, así como sus obligaciones y facultades, esto último, para dar cumplimiento a lo ordenado a la fracción XII, 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 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("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 asamblea de Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta). El Representante Común tendrá las siguientes facultades:

(1) vigilar el cumplimiento del destino de los recursos de la Emisión autorizada 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 cualesquier 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 demás 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 o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

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

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

ASAMBLEAS GENERALES DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

a) Las asambleas de los Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán, en todo caso, por las disposiciones del título que documenta la presente emisión, la LMV y en lo previsto y/o conducente en la LGTOC, 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 presentes en la misma, 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 sustituir o 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 si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes, 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 por mayoría de votos de los Tenedores presentes.
- h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias que explique el INDEVAL y el listado que al efecto explique 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.
- 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 los documentos que se refieren 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 costa, del Tenedor en cuestión, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- k) Salvo por lo previsto en el Inciso j) anterior, 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 hubieran 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 dictaminados por un despacho de auditores externos y la demás información aplicable. En el caso de la información financiera que se reporta trimestralmente, esta se debe presentar de manera acumulada y se acompañará de la información correspondiente al mismo período del año anterior.
 2. La CNBV, en conjunto con el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (el "IMCP") y el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (el "CINIF"), así como la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la "SHCP"), en su conjunto, han decidido que a partir del año 2012, las empresas que cotizan en la BMV adopten 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, herá 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 refinoramiento 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 (Parl 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 Quirrografaria / (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 Quirrografaria: 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 80%.

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, el 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 celebre 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 concluya, 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 sucede 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 subsana 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 pagaderos 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 fuera declarada en concurso mercantil o quiebra por una autoridad judicial competente mediante una resolución que no admite 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 adquirientes 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 solicitado 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.

HG

En el caso de que ocurran cualquiera de los eventos mencionados en los numerales 2, 3, ó 8 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 vencidas anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se harán exigibles de inmediato la suma principal e 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 BURSATILES" 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 e 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, 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 22 de Agosto de 2013.

LA EMISORA,

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

C.P. Armando Ibáñez Vázquez
Apoderado

Ing. Geraldo Kuri Kaufmann
Apostadero



EL REPRESENTANTE COMUN,

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



Ing. Claudia Beatriz Zárate Delarro
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.

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

México D.F. a 04 de julio de 2013

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.(HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR AA+ para los Certificados Bursátiles (CEBURS) de Largo Plazo por ser autorizados con clave de pizarra INCARSO 13 (INCARSO 13 y/o la Emisión y/o los CEBURS) por un monto de hasta P\$3,000m (tres mil millones de pesos 00/100 M.N.), sin garantía específica y por un plazo máximo de cinco años a partir de la fecha de autorización que expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), a ser emitidos por Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (Inmuebles Carso y/o la Empresa y/o la Emisora). La perspectiva de la calificación es Estable.

La calificación de HR AA+ 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 signo "+" representa una posición de fortaleza relativa dentro de la misma escala de calificación.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción 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".

Esta será la segunda emisión al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles con Carácter Revolvente (el Programa), el cual fue autorizado por la CNBV por un monto total de hasta P\$8,000m o su equivalente en unidades de inversión y con vigencia de 5 años a partir del 8 de agosto de 2012. A continuación se detallan las principales características de la Emisión:



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

Características de la Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo

Emisor	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Largo Plazo
Clave de la Emisión	INCARSO 13
Monto de la Emisión	Hasta por P\$3,000 millones
Plazo de la Emisión	1,820 días equivalentes a cinco años
Periodicidad de Pago de Intereses	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (VEINTIOCHO) días durante la vigencia de la Emisión
Amortización de Principal	En un solo pago en la fecha de vencimiento de la emisión contra la entrega del título correspondiente.
Garantía	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.
Tasa de la Emisión	TIE a plazo de hasta 29 días + Sobreta
Destino de los Fondos	Sustitución de Deuda
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Fuente: HR Ratings con información del suplemento preliminar entregado por la Empresa

HR Ratings se mantendrá atento al monto colocado de la Emisión, al igual que el destino de los recursos que se obtengan. No obstante, de acuerdo a lo discutido con la Empresa y plasmado en el suplemento preliminar, el destino de los recursos de la Emisión será para la sustitución de deuda a corto plazo, por lo que mejoraría el perfil de vencimiento, con un saldo de deuda neta similar al previo de la Emisión. El riesgo de la Emisión tiene como base el análisis de crédito realizado a Inmuebles Carso. Cualquier deterioro en la calidad crediticia del Emisor tendrá un efecto inmediato sobre la calificación en cuestión.

HR Ratings se encuentra en proceso de revisión anual de la calificación crediticia de Inmuebles Carso. El perfil de riesgos de la Empresa se describe a continuación y puede ser consultado con mayor detalle en www.hrratings.com

Sobre el Emisor

Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. 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, y clubes campestres y/o de golf. Inmuebles Carso se constituyó el 25 de noviembre 2010 como consecuencia de la escisión de diversos activos de Grupo Carso S.A.B. de C.V y sus subsidiarias. Una parte importante de los inmuebles propiedad de las subsidiarias de la Empresa es objeto de contratos de arrendamiento mediante los cuales Grupo Carso y sus subsidiarias son los arrendatarios (aproximadamente el 23.8% del total de los ingresos y el 31.8% de los ingresos por rentas de Inmuebles Carso provienen de empresas relacionadas).

Factores que influyeron en la calificación

- El segmento más estable de la Empresa, el segmento de renta de inmuebles creció 17.5% para alcanzar P\$2,356.0m en 2012 (vs. P\$2,004.5) representando el 68.9% del total de los Ingresos de 2012 vs. 42.4% en 2011. Al 1T13, los ingresos por arrendamiento incrementaron 31.5% llegando a P\$840.5m (vs. P\$639.3m al 1T12). Consideramos que la Empresa cuenta con clientes y activos de alta calidad en este segmento de renta de inmuebles, lo cual en nuestra opinión, es uno de los principales atributos de la Emisora.
- En 2012 gran parte de los ingresos (23.8% vs. 39.0% en 2011) y del flujo de efectivo para nuevos proyectos (a través de anticipos) provino de partes relacionadas.

- La Empresa cuenta con una diversificación de activos y proyectos con diferentes fines, como comerciales, industriales, escolares, hospitalarios, de turismo, entre otros. Como referencia el segmento más relevante, el correspondiente a centros comerciales (que representó 53.7% del total de ingresos de 2012), creció sus ingresos 43.5% a P\$1,833.8m en 2012 (vs. P\$1,277.5m en 2011) gracias a un nivel de ocupación del 95.3%, el cual se ha mantenido al 1T13.
- Consideramos como un factor positivo que la Empresa continua modificando su perfil financiero a un perfil de largo plazo acorde a la naturaleza del ciclo de negocios de la Emisora.
- Tomamos en cuenta la relación institucional que la Empresa tiene con Grupo Carso y empresas relacionadas, lo cual podría aportar un margen de maniobra financiero en caso de presentarse un escenario de estrés extremo.
- El sector de rentas tiene un ingreso fijo y constante, que ya no requiere de inversiones significativas, estimándose que los ingresos por rentas represente entre el 45% y 75% de los ingresos totales durante el periodo proyectado (2012 al 2014) del escenario base.
- Al 1T13 el monto total de deuda de la Empresa incrementó 19.8% a P\$8,642.0m (vs. P\$7,212m al 1T12). En 2012 la deuda total ascendió a P\$8,670.2m de los cuales P\$2,979.4m son pasivos a corto plazo (34.4% de la deuda total), a su vez P\$2,194.3m (25.3% de la deuda total) corresponden a financiamientos provenientes de Grupo Financiero Inbursa (parte relacionada con calificación por parte de HR Ratings de HR AAA) y P\$6,000.0m (57.7% de la deuda total) provienen de los CEBURS emitidos el 10 de agosto de 2012 a un plazo de 5 años.
- Mientras que la renta de inmuebles mantiene un costo fijo relativamente bajo, la venta de inmuebles requiere de inversiones sustanciales de largo plazo, las cuales consideramos son mas sensibles a ciclos económicos de baja actividad, especialmente si estos ciclos ocurren durante los procesos de edificación de inmuebles y en etapas iniciales de venta de proyectos.

Salvo por el perfil de deuda de la Empresa que actualmente consiste en financiamientos bancarios de corto plazo y revolventes para financiar proyectos y un ciclo de negocios de largo plazo, consideramos que por el momento, el riesgo que se aprecia en Inmuebles Carso es moderado.

Al 1T13 el monto total de la deuda asciende a P\$8,642.0m, de los cuales P\$2,980.4m corresponden a financiamientos bancarios que la Emisora tiene posibilidad de renovar cada 28 a 180 días, de los cuales P\$1,661.0m (55.7%) corresponden a financiamientos provenientes de Grupo Financiero Inbursa. Estos pasivos de corto plazo son los que la Empresa planea sustituir vía la Emisión, permitiéndole ampliar el plazo promedio de la deuda de aproximadamente 3.6 años a 5.0 años.

Eventos Relevantes y planes de crecimiento

Durante 2012 la Empresa realizó un total de inversiones en Propiedades de Inversión por un monto de P\$2,629.6m (vs. P\$2,932.6m en 2011):

- Durante el 4T12, la Empresa a través de su subsidiaria Dorian's adquirió una reserva territorial de 28,000 m² con el propósito de llevar a cabo la tercera etapa de Plaza Carso.
- A través de su subsidiaria IDP adquirió en el 4T12 el 100% de las acciones de Hospital Santa Fe, cuyo principal activo es el hospital identificado como Star Médica Centro, el cual es operado por el Grupo Star Médica.
- La Empresa compró en el 4T12, a través de su subsidiaria Dorian's, el condominio denominado "Condominio Arteria México-Teatro Cervantes" perteneciente al conjunto "Plaza Carso", en el cual se está construyendo un teatro con una capacidad aproximada de 1,500 personas y que se estima iniciará operaciones a finales de 2013.

De acuerdo a lo reportado por la Empresa para 2013 planea continuar con sus planes de expansión iniciando la segunda etapa de Plaza Carso que contempla un edificio de uso mixto, 3 torres de vivienda, 1 torre de oficinas y concluirán durante 2014.



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, para el Centro Comercial identificado como Nuevo Veracruz la compañía estima su terminación y apertura durante el ejercicio social de 2014. La Empresa también planea la construcción de dos nuevos hospitales en las ciudades de Veracruz y Chihuahua, así como la ampliación del Hospital Infantil Privado y la posible construcción de dos hospitales en las ciudades de León y Tijuana.

Situación Financiera

Supuestos y Resultados: Inmuebles Carso	2011	2012	Escenario Base			Escenario Estrés		
			2012P	2013P	2014P	2012P	2013P	2014P
Ventas	4,724	3,417	5,216	3,323	3,513	4,573	2,825	2,680
Costo de Ventas / Ventas	24.5%	-2.1%	36.4%	19.0%	18.0%	37.5%	21.4%	20.5%
Gastos de Operación / Ventas	6.0%	10.3%	7.9%	10.5%	10.4%	8.4%	11.3%	11.2%
Margen Bruto	75.5%	102.1%	63.6%	81.0%	82.0%	62.5%	78.6%	79.5%
Margen EBITDA	69.6%	91.8%	55.7%	70.5%	71.6%	54.1%	67.2%	68.3%
Margen de Operación	68.4%	91.1%	55.4%	70.0%	71.1%	53.8%	66.7%	67.7%
Utilidad antes de Impuestos	3,190.4	2,746.2	2,699.7	2,154.3	2,307.0	2,266.0	1,703.0	1,774.1
Flujo Libre de Efectivo	3,424.9	2,325.6	3,465.9	2,472.1	1,728.4	3,203.4	2,108.6	1,294.2
Deuda Total	7,240	8,670	7,464	7,402	6,902	7,464	7,402	6,902
Deuda Neta	6,358	7,917	6,381	7,096	6,434	6,646	6,891	6,453
Años de Pago de la Deuda [FLE 12m]	2.0	3.1	2.3	3.3	2.8	2.7	3.7	3.4
Años de Pago de la Deuda [EBITDA 12m]	1.9	2.5	2.2	3.0	2.6	2.7	3.6	3.3
Cobertura de Intereses Netos	8.0	7.2	7.0	5.7	5.7	5.9	4.5	4.6
DSCR anual con caja	18.4	3.8	13.8	6.5	2.9	12.7	5.4	2.6
DSCR anual sin caja	13.7	2.9	10.6	4.5	2.5	9.5	3.8	2.1

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 2T12.

**Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación - CAPEX de Mantenimiento + Diferencia en Cambios + Ajustes al FLE

Los activos más importantes de la Emisora, que mantiene a través de sus subsidiarias, son los inmuebles o derechos fideicomisarios sobre inmuebles, por 310 inmuebles, que en conjunto tienen un área de terreno total de aproximadamente 67,765,344m² al cierre de 2012. Al 31 de diciembre de 2012 el porcentaje de ocupación de los centros comerciales fue del 95.3%.

La Emisora y sus subsidiarias realizan operaciones con algunas partes relacionadas como son: América Móvil, Grupo Financiero Inbursa, CICSA, Telmex y principalmente, Grupo Carso. Una parte importante de los inmuebles propiedad de las subsidiarias de la Empresa es objeto de contratos de arrendamiento mediante los cuales Grupo Carso y sus subsidiarias son los arrendatarios. En este sentido, aproximadamente el 31.8% de los ingresos por renta de inmuebles provienen de empresas relacionadas con Grupo Carso.

Actualmente, Inmuebles Carso cuenta con financiamientos bancarios de corto plazo y revolventes, mientras que las inversiones y activos en desarrollo son a largo plazo. Vía la emisión INCARSO 13 (por P\$3,000m), la Empresa busca obtener un mayor plazo sobre su deuda y con ello disminuir el riesgo de refinanciamiento. Al 1T13 el monto total de la deuda asciende a P\$8,642.0m, de los cuales P\$2,980.4m corresponden a financiamientos bancarios que la Emisora tiene posibilidad de renovar cada 28 a 180 días, de los cuales P\$1,661.0m (55.7%) corresponden a financiamientos provenientes de Grupo Financiero Inbursa. Estos pasivos son los que la Empresa planea sustituir vía la Emisión, permitiéndole ampliar el plazo de la deuda.

Los ingresos de la Empresa al 1T13 mostraron un avance del 14.3% alcanzando P\$1,040.7m (vs. P\$910.8m del 1T12). Este crecimiento se dio primordialmente en el segmento de renta de inmuebles el cual aumentó 31.5% a P\$840.5m (vs. P\$639.3m). Sin embargo, al comparar total año 2012 vs. 2011 se observó una caída de 27.7% (de P\$4,723.9m en 2011 a P\$3,417.5m en 2012) derivado principalmente por los ingresos de la venta de la primera etapa de "Plaza Carso" en 2011. En comparación con nuestro Escenario Base se observó una caída de los ingresos de 34.5% dado que el



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

Escenario Base contemplaba ingresos por P\$2,055m de la venta de departamentos en la segunda etapa de "Plaza Carso", la cual estima la Empresa que se llevará a cabo durante 2013.

El EBITDA generado al 1T13 alcanzó P\$780.7m (un aumento del 26.7% respecto al EBITDA del 1T12 de P\$616.2m). El total año 2012 mostró un EBITDA ligeramente menor en comparación con el 2011 (P\$3,136.7m en 2012 vs. P\$3,287.4m en 2011, una caída de 4.6%). Sin embargo el margen de EBITDA muestra un incremento en 2012 de 222 puntos base respecto a 2011 (91.8% en 2012 vs. 69.6% en 2011) dado principalmente por mejor margen bruto en el segmento de rentas alcanzando 80.1% de margen en 2012 (vs. 62.4% en 2011). Respecto a nuestras proyecciones, el EBITDA al cierre de 2012 observado fue 7.9% superior a nuestro Escenario Base (vs. P\$2,907.0m EBITDA del Escenario Base de 2012).

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), se observó un decremento del 32.1% al comparar 2012 contra 2011 (P\$2,326m y P\$3,425m, respectivamente) que se estima fue efecto de una menor actividad en el segmento de venta de inmuebles durante 2012. En comparación con nuestras proyecciones se vio una caída del 32.9% entre el año 2012 observado y nuestro Escenario Base derivado de que nuestro escenario estimaba un ingreso adicional por recuperación de impuestos de aproximadamente P\$1,000m.

Tomando en cuenta lo anterior, estimamos que la razón de años de pago de la deuda del año 2012 (Deuda neta / EBITDA) alcanzó 2.5 años en comparación con 2.2 años estimados para el mismo periodo bajo nuestro escenario base. Asimismo se estimó que los años de pago de la Deuda Neta a Flujo Libre (deuda neta financiera proyectada para cada periodo + pagos de interés del siguiente año / FLE ajustado por el capital de trabajo promedio de tres años) fue de 3.1 años en 2012 en contraste con los 2.3 años del Escenario Base. Tomando en cuenta que Inmuebles Carso refinanciará sus pasivos actualmente contratados, suponemos que la Empresa podría dar servicio a sus obligaciones financieras dentro del plazo proyectado.

Con base en lo anterior, HR Ratings otorgó la calificación crediticia de HR AA+ para la emisión INCARSO 13 por ser emitida al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles con Carácter Revolvente de Inmuebles Carso.

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

Atentamente,

Felix Boni Brandani
Director General de Análisis
HR Ratings



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

ANEXOS

Inmuebles Carso Base: Estado de Resultados en Pesos Nominales (m)	2010	2011	2012	2013P	2014P	1T12	1T13
Ventas Netas	2,758	4,724	3,417	3,323	3,513	911	1,041
Ingresos por rentas y hotelería	1,531	2,648	2,644	n.d.	n.d.	719	941
Ventas de Inventario Inmobiliario y Propiedades de Inversión	1,227	2,176	773	n.d.	n.d.	192	99
Costo de bienes vendidos (efectivo)*	912	1,156	(71)	631	632	222	176
Costo por rentas y hotelería	191	957	526	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Costo de ventas de Inventario Inmobiliario y Propiedades de Inversión	721	1,581	702	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Ganancia en valuación de propiedades de inversión		(1,383)	(1,300)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	1,846	3,568	3,489	2,692	2,880	689	865
Gastos de Operación	427	281	352	349	365	73	84
UOPADA (EBITDA)	1,419	3,287	3,137	2,343	2,515	616	781
Depreciación y Amortización	380	54	23	16	17	4	4
Utilidad Operativa	1,039	3,233	3,114	2,327	2,498	613	777
Otros Ingresos y (gastos) netos	80	138	(141)	16	16	1	7
Utilidad de Operaciones Normales	1,119	3,372	2,973	2,342	2,514	614	784
Resultado Integral de Financiamiento	(288)	(381)	(449)	(414)	(442)	(113)	(131)
Intereses Pagados	321	566	493	464	477	158	135
Otros Gastos Financieros	38	0	0	0	0	0	0
Ingresos por Intereses	79	154	56	50	35	57	9
Ingreso Financiero Neto	(280)	(412)	(437)	(414)	(442)	(101)	(126)
Resultado Cambiario	22	31	(12)	0	0	(12)	(5)
Utilidad después del RIF	861	2,991	2,524	1,928	2,072	501	652
Participación en Subsidiarias no Consolidadas	117	200	222	226	235	64	54
Utilidad antes de Impuestos	977	3,190	2,746	2,154	2,307	565	707
Impuestos sobre la Utilidad	120	605	676	452	484	139	112
Impuestos Causados	376	788	700	317	339	85	83
Impuestos Diferidos	(255)	(183)	(23)	136	145	54	29
Resultado antes de operaciones discontinuadas	857	2,585	2,070	1,702	1,823	426	595
Utilidad Neta Consolidada	851	2,585	2,070	1,702	1,823	426	595
Participación minoritaria en la utilidad	34	187	234	111	118	41	54
Participación mayoritaria en la utilidad	817	2,398	1,836	1,591	1,704	384	541
Margen Bruto	66.9	75.5	102.1	81.0	82.0	75.7	83.1
Margen EBITDA	51.4	69.6	91.8	70.5	71.6	67.7	75.0
Margen de Operación	37.7	68.4	91.1	70.0	71.1	67.3	74.6
Tasa de Impuestos (%)	12.3	19.0	24.6	21.0	21.0	24.6	15.8
Cobertura de Intereses Netos	5.9	8.0	7.2	5.7	5.7	8.1	6.2

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna e información anual drenada por un tercero.

*Incluye Ganancia por Valuación de Propiedades de Inversión. Proyección a partir del 2T12, sin embargo se consideran para el análisis el cierre de 2012 así como el 1T13.



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+**Inmuebles Carso Base: Balance en Pesos Nominales (m)**

	2010	2011	2012	2013P	2014P	1T12	1T13
ACTIVO TOTAL	30,026	42,863	46,873	46,586	47,915	42,888	46,909
Activo Circulante	6,447	4,889	4,030	1,366	1,417	4,262	4,651
Efectivo e Inversiones Temporales	1,238	881	753	306	468	815	844
Cuentas y Documentos por Cobrar	432	657	219	239	253	259	205
Impuestos por Recuperar y Otras Cuentas Por Cobrar	3,847	2,038	1,373	707	575	2,204	1,460
Otros Activos Circulantes	930	1,293	1,685	114	120	983	2,153
Inversiones en Subsidiarias No Consolidadas	1,125	2,143	2,216	2,241	2,305	2,199	2,282
Inmuebles, Planta y Equipo (Neto)	22,445	35,892	39,267	41,955	42,692	36,395	39,989
Otros Activos de Largo Plazo	9	159	360	1,024	1,801	13	6
PASIVO TOTAL	12,772	14,568	15,588	15,124	14,631	14,795	15,887
Pasivo Circulante	9,123	7,107	4,749	8,444	7,855	6,858	4,915
Proveedores	217	392	282	273	159	216	222
Pasivo con Costo de Corto Plazo	4,272	4,746	2,979	6,682	6,212	4,748	2,980
Impuestos por Pagar	1,442	380	167	545	702	351	159
Otros Pasivos Circulantes Sin Costo	3,192	1,588	1,320	964	782	1,543	1,553
Pasivo con Costo a Largo Plazo	2,666	2,493	5,681	740	690	2,484	5,662
Otros Pasivos Largo Plazo sin Costo	929	211	188	5,743	5,889	240	173
Impuestos Diferidos	894	196	189	5,604	5,649	193	154
Otros	34	16	19	240	240	46	19
CAPITAL CONTABLE	17,254	28,295	30,286	31,462	33,285	28,073	31,052
Minoritario	1,208	2,067	2,302	2,128	2,247	1,874	2,526
Capital Contribuido, Reservas, y Resultados Anteriores	1,174	1,880	2,068	2,018	2,128	1,833	2,473
Participación en la Utilidad del Ejercicio	34	187	234	111	118	41	54
Mayoralario	16,046	26,228	27,984	29,333	31,038	26,199	28,526
Capital Contribuido y Resultados Anteriores	14,473	22,050	20,349	3,190	4,781	13,454	25,742
Otros	756	1,780	5,799	24,552	24,553	12,360	2,242
Utilidad del Ejercicio	817	2,398	1,836	1,591	1,704	384	541
Deuda Total	6,937	7,240	8,670	7,402	6,902	7,212	8,842
Deuda Neta	5,700	6,358	7,917	7,056	6,434	6,397	7,798
Deuda Neta / EBITDA	4.02	1.93	2.52	3.03	2.56	10.38	9.99

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna e información anual dictaminada por un tercero.

*Proyección a partir del 2T12, sin embargo se consideran para el análisis el cierre del 2012 así como el 1T13



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

Inmuebles Carso Base: Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (m)

	2010	2011	2012	2013P	2014P	1T12	1T13
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	977	3,190	2,746	2,154	2,307	865	707
Partidas sin Impacto en el Efectivo							
Depreciación y Amortización	380	54	23	18	17	4	4
Participación en Subsidiarias No Consolidadas	(117)	(200)	(222)	(226)	(235)	(64)	(54)
Intereses a Favor	(79)	(154)	(56)	(50)	(35)	(57)	(9)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	433	(300)	(437)	(260)	(283)	(117)	(59)
Intereses Devengados	321	566	493	484	477	158	136
Otras Partidas	0	0	0	(578)	(578)	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	321	566	493	(114)	(101)	158	135
Flujo Derivado a Resul. antes de Impuestos a la Utilidad	1,732	3,456	2,802	1,761	1,953	606	783
Decremento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	(1,018)	1,689	720	204	(14)	398	(27)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(605)	826	(207)	717	125	(307)	(234)
Incremento (Decreimento) en Proveedores	380	175	(110)	32	(113)	(176)	(60)
Incremento (Decreimento) en Otros Pasivos	1,663	(2,493)	(504)	(88)	(25)	(62)	198
Movimientos en Capital de Trabajo	220	195	(100)	865	(27)	(148)	(123)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(323)	(348)	(472)	(317)	(339)	(85)	(83)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(104)	(152)	(572)	649	(366)	(233)	(206)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,628	3,304	2,230	2,329	1,587	373	576
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Inversión Neta en Inmuebles, Planta y Equipo	(2,193)	(3,348)	(3,389)	(2,800)	(654)	(316)	(304)
Intereses Cobrados	94	154	56	50	35	57	9
Dividendos Cobrados	0	143	118	171	171	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(1,986)	(3,050)	(3,215)	(2,579)	(449)	(254)	(286)
Efectivo Exced. / (Req.) para aplicar en Activid. de Financ.	(358)	255	(989)	(250)	1,139	119	281
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros	1,088	2,108	6,206	5,000	6,223	2	0
Amortizaciones Bancarias, Bursátiles y Otros	(62)	(1,805)	(4,776)	(5,062)	(5,723)	(29)	(23)
Intereses Pagados	(427)	(566)	(493)	(464)	(477)	(158)	(135)
Financiamiento "Ajeno"	589	(284)	938	(826)	(977)	(188)	(168)
Financiamiento "Propio"	38	(347)	(81)	0	0	(1)	(31)
Flujos Netos de Efectivo de Act. de Financiamiento	637	(611)	866	(626)	(977)	(187)	(195)
Incr. (Decr.) neto de Efectivo y Equivalentes	279	(356)	(129)	(776)	162	(68)	86
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equivalentes	0	0	0	0	0	2	4
Efectivo y equivalentes al Principio del Periodo	959	1,236	881	1,082	308	881	753
Efectivo y equivalentes al Final del Periodo	1,238	881	753	306	468	815	844
Gasto de Inversión por Mantenimiento	20	23	23	28	30	23	23
Ajustes al Flujo Libre de Efectivo	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	1,808	3,425	2,326	2,472	1,728	352	558
Flujo Libre de Efectivo en P\$ Nominales (m)							
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,628	3,304	2,230	2,329	1,587	373	576
- Gasto de Inversión por mantenimiento	(20)	(23)	(23)	(28)	(30)	(23)	(23)
+ Difer. en Cambios en el Efectivo y Equivalentes	0	0	0	0	0	2	4
+ Dividendos Cobrados	0	143	118	171	171	0	0
Flujo Libre de Efectivo	1,808	3,425	2,326	2,472	1,728	352	558

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna e información anual dictaminada por un tercero

*Proyección a partir del 2T12, sin embargo se consideran para el análisis el cierre de 2012 así como el 1T13



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

Inmuebles Carso Estrés: Estado de Resultados en Pesos Nominales (m)

	2010	2011	2012	2013P	2014P	1T12	1T13
Ventas Netas	2,758	4,724	3,417	2,825	2,880	910	1,041
Costo de bienes vendidos (efectivo) *	912	1,156	(71)	605	589	222	176
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	1,846	3,568	3,489	2,219	2,291	688	865
Gastos de Operación	427	281	352	320	324	73	84
UOPADA (EBITDA)	1,419	3,287	3,137	1,899	1,968	615	781
Depreciación y Amortización	380	54	23	16	17	4	4
Utilidad Operativa	1,039	3,233	3,114	1,883	1,951	612	777
Otros Ingresos y (gastos) netos	60	136	(141)	16	16	1	7
Utilidad de Operaciones Normales	1,119	3,372	2,973	1,899	1,967	613	784
Resultado Integral de Financiamiento	(268)	(381)	(448)	(421)	(428)	(113)	(131)
Intereses Pagados	321	566	493	464	477	158	135
Otros Gastos Financieros	38	0	0	0	0	0	0
Ingresos por Intereses	79	154	56	43	49	57	9
Ingreso Financiero Neto	(280)	(412)	(437)	(421)	(428)	(101)	(126)
Resultado Cambiario	22	31	(12)	0	0	(12)	(5)
Utilidad después del RIF	861	2,991	2,525	1,477	1,539	500	662
Participación en Subsidiarias no Consolidadas	117	200	222	226	235	64	54
Utilidad antes de Impuestos	977	3,190	2,747	1,703	1,774	564	797
Impuestos sobre la Utilidad	120	605	676	368	373	139	112
Impuestos Causados	376	788	700	250	261	85	83
Impuestos Diferidos	(255)	(183)	(23)	107	112	54	29
Resultado antes de operaciones discontinuadas	857	2,585	2,071	1,345	1,402	426	595
Utilidad Neta Consolidada	851	2,585	2,071	1,345	1,402	426	595
Participación minoritaria en la utilidad	34	187	234	87	91	41	54
Participación mayoritaria en la utilidad	817	2,398	1,837	1,268	1,310	384	541
Margen Bruto	66.9	75.5	102.1	78.6	79.5	75.6	83.1
Margen EBITDA	51.4	69.6	91.8	67.2	68.3	67.6	75.0
Margen de Operación	37.7	68.4	91.1	66.7	67.7	67.2	74.6
Tasa de Impuestos (%)	12.3	19.0	24.6	21.0	21.0	24.6	15.8
Cobertura de Intereses Netos	5.9	8.0	7.2	4.5	4.6	6.1	6.2

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna e información anual dictaminada por un tercero.

*Incluye Ganancia por Valoración de Propiedades de Inversión. Proyección a partir del 2T12, sin embargo se consideran para el análisis el cierre de 2012 así como el 1T13.

73



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+**Inmuebles Carso Estrés: Balance en Pesos Nominales (m)**

	2010	2011	2012	2013P	2014P	1T12	1T13
ACTIVO TOTAL	30,026	42,863	45,873	45,819	46,695	42,868	46,909
Activo Circulante	6,447	4,869	4,030	1,518	1,331	4,262	4,651
Efectivo e Inversiones Temporales	1,238	881	753	511	449	815	844
Cuentas y Documentos por Cobrar	3,847	657	219	203	207	259	205
Impuestos por Recuperar o Otras Cuentas Por Cobrar	432	2,038	1,373	707	575	2,204	1,450
Otros Activos Circulantes	930	1,293	1,685	97	99	983	2,153
Inversiones en Subsidiarias No Consolidadas	1,125	2,143	2,216	2,314	2,444	2,199	2,282
Inmuebles, Plantas y Equipo (Neto)	22,445	35,692	39,287	41,115	41,556	36,395	39,989
Otros Activos de Largo Plazo	9	159	380	873	1,365	13	6
PASIVO TOTAL	12,772	14,568	15,588	15,057	14,531	14,795	15,857
Pasivo Circulante	9,123	7,107	4,749	8,432	7,844	6,858	4,915
Proveedores	217	392	282	262	149	216	222
Pasivo con Costo de Corto Plazo	4,272	4,746	2,979	6,682	6,212	4,748	2,980
Impuestos por Pagar	1,442	380	167	545	702	351	159
Otros Pasivos Circulantes Sin Costo	3,192	1,588	1,320	964	782	1,543	1,583
Pasivo con Costo a Largo Plazo	2,666	2,493	5,691	740	690	2,484	6,862
Otros Pasivos Largo Plazo sin Costo	929	211	188	5,688	5,799	240	173
Impuestos Diferidos	894	196	169	5,448	5,560	193	154
Otros	34	16	19	240	240	46	19
CAPITAL CONTABLE	17,264	28,295	30,286	30,763	32,164	28,073	31,052
Minoritario	1,208	2,067	2,302	2,076	2,167	1,874	2,526
Capital Contribuido, Reservas, y Resultados Anteriores	1,174	1,880	2,068	1,989	2,076	1,833	2,473
Participación en la Utilidad del Ejercicio	34	187	234	87	91	41	54
Mayoritario	16,046	26,228	27,984	28,687	29,997	26,199	28,526
Capital Contribuido y Resultados Anteriores	14,473	22,050	20,349	2,876	4,134	13,455	25,742
Otros	756	1,780	5,799	24,552	24,553	12,360	2,242
Utilidad del Ejercicio	817	2,398	1,836	1,268	1,310	384	541
Deuda Total	6,937	7,240	8,670	7,402	6,802	7,212	8,642
Deuda Neta	5,700	6,358	7,917	8,891	6,463	6,397	7,798
Deuda Neta / EBITDA	4,02	1.93	2.52	3.63	3.28	10.39	9.99

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna e información anual dictaminada por un tercero

*Proyección a partir del 2T12, sin embargo se consideran para el análisis el cierre de 2012 así como el 1T13



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

Inmuebles Carso Estres: Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (m)

	2010	2011	2012	2013P	2014P	IT12	IT13
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Utilidad o Pérdida antes de Impuestos	977	3,190	2,748	1,703	1,774	505	707
Partidas sin Impacto en el Efectivo							
Depreciación y Amortización	380	54	23	16	17	4	4
Participación en Subsidiarias No Consolidadas	(117)	(200)	(222)	(226)	(235)	(64)	(54)
Intereses a Favor	(79)	(154)	(56)	(43)	(49)	(57)	(9)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	433	(300)	(437)	(262)	(267)	(117)	(69)
Intereses Devengados	321	568	493	464	477	158	135
Otras Partidas	0	0	0	(492)	(492)	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Financiamiento	321	568	493	(28)	(15)	158	135
Flujo Derivado a Result. antes de Impuestos a la Utilidad	1,732	3,468	2,802	1,423	1,492	605	783
Decreimiento (Incremento) en Cuentas por Cobrar	(1,918)	1,889	720	175	(4)	398	(27)
Decreimiento (Incremento) en Inventarios	0	0	0	0	0	0	0
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(905)	825	(207)	707	130	(307)	(234)
Incremento (Decreimiento) en Proveedores	380	175	(110)	47	(113)	(178)	(60)
Incremento (Decreimiento) en Otros Pasivos	1,683	(2,493)	(504)	(86)	(26)	(62)	198
Movimientos en Capital de Trabajo	220	196	(100)	841	(12)	(148)	(123)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(323)	(348)	(472)	(250)	(261)	(85)	(83)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(104)	(152)	(572)	590	(273)	(233)	(206)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,628	3,304	2,230	2,013	1,219	373	576
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Inversión Neta en Inmuebles, Planta y Equipo	(2,193)	(3,348)	(3,389)	(1,960)	(458)	(318)	(304)
Intereses Cobrados	94	164	58	43	49	57	9
Dividendos Cobrados	0	143	118	123	105	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(1,985)	(3,050)	(3,215)	(1,794)	(304)	(254)	(295)
<i>Efectivo Exced. (Req.) para aplicar en Activid. de Financ.</i>	<i>(356)</i>	<i>255</i>	<i>(985)</i>	<i>219</i>	<i>915</i>	<i>118</i>	<i>281</i>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros	1,088	2,108	6,206	5,000	6,223	2	0
Amortizaciones Bancarias, Bursátiles y Otros	(82)	(1,809)	(4,776)	(5,062)	(6,723)	(29)	
Intereses Pagados	(427)	(566)	(493)	(464)	(477)	(158)	(135)
Financiamiento "Ajeno"	599	(264)	938	(626)	(977)	(188)	(165)
Rec compra de Acciones	0	(347)	(81)	0	0	(1)	(31)
Financiamiento "Propio"	38	(347)	(81)	0	0	(1)	(31)
Flujos Netos de Efectivo de Act. de Financiamiento	637	(611)	656	(526)	(977)	(187)	(195)
Incr. (Decr.) neto de Efectivo y Equivalentes	279	(356)	(129)	(307)	(92)	(68)	86
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equivalentes	0	0	1	0	0	2	4
Efectivo y equivalentes al Principio del Período	959	1,238	881	818	511	881	753
Efectivo y equivalentes al Final del Período	1,238	881	818	511	449	815	844
Gasto de Inversión por Mantenimiento	20	23	23	28	30	23	23
Flujo Libre de Efectivo	1,608	3,426	2,327	2,109	1,294	352	558
Flujo Libre de Efectivo en P.S. Nominales (m)							
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	1,628	3,304	2,230	2,013	1,219	373	576
- Gasto de inversión por mantenimiento	(20)	(23)	(23)	(28)	(30)	(23)	(23)
+ Difer. en Cambios en el Efectivo y Equivalentes	0	0	1	0	0	2	4
+ Dividendos Cobrados	0	143	118	123	105	0	0
Flujo Libre de Efectivo	1,608	3,426	2,327	2,109	1,294	362	558

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna e información anual dictaminada por un tercero

*Proyección a partir del 2T12, sin embargo se consideran para el análisis el cierre de 2012 así como el 1T13.

g/s



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

Contactos

Jose Luis Cano
Director Corporativos /ABS
E-mail: joseluis.cano@hrratings.com

Mariela Moreno
Analista, HR Ratings
E-mail: mariela.moreno@hrratings.com

Felix Boni
Director General de Análisis, HR Ratings
E-mail: felix.boni@hrratings.com

C+ (52-55) 1500 3130



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

HR Ratings Alta Dirección

Dirección General

Presidente y Director General
Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General Adjunto
Aníbal Habelca +52 55 1500 3130
anibal.habelca@hrratings.com

Análisis

Director General de Análisis
Félix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

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

Finanzas Públicas/ABS
Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Instituciones Financieras/ABS
Pedro Latapi +52 55 1253 6532
pedro.latapi@hrratings.com

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

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

Deuda Corporativa/ABS
José Luis Cano +52 55 1500 0763
jose.luis.cano@hrratings.com

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

Regulación

Director General de Riesgo
Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Directora General de Cumplimiento
Claudia Ramírez +52 55 1500 0761
claudia.ramirez@hrratings.com

Negocios

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

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

Carlos Fries +52 55 1500 3134
carlos.fries@hrratings.com

Administración

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

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

22



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

INCARSO 13

Carta Calificación

HR AA+

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

Manual de Clasificación 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.bringingup.com/es/metodología.aspx](http://www.bringingup.com/es/metodologia.aspx)

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

aplicables a las instituciones calificadoras de valores.	Inicial
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Período que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T10 al 1T13
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Financiera proporcionada por la Empresa.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adyuvantes de dichos Valores, (en su caso)	N/A

ADVERTENCIA: La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) no autoriza la constitución calificadora de valores.

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

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

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan en la evaluación de la entidad, considerando su 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 puedan 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 entidades de valores y a otros instrumentos 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 valide, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o fiabilidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de anotación. 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 de cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las señas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o cuestiones de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/o 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, en cada metodología consideramos escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base.

Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde USD1,000 a USD1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre

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

Fitch Ratings

Frid. Arbo-Saavedra #10, 10102 Edif. Condesa # 10
Col. Del Paseo, Residential, Monterrey, N.L., 64000
Méjico. T: +52 8339 9100 F: +52 8339 9102

Ped. Márquez Avila Gómez 100, Col. Centro, 11900
Méjico, D.F. 11900
T: +52 8339 6156 F: +52 8339 7502

Julio 05, 2013

Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Lago Zurich # 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20,
Col. Ampliación Granada, C.P. 11529,
Méjico, Distrito Federal

Attn. Armando Ibáñez Vázquez
Director de Administración y Finanzas

REF: Calificación emisión de Certificados Bursátiles INCARSO 13

Por medio de la presente nos permitimos informarle que Fitch (ver definición al final de este documento) asigna la siguiente calificación:

- **AA(mex)**, correspondiente a la segunda emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra INCARSO 13 por un monto de hasta \$3,000,000,000.00 (Tres Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 1,820 (mil ochocientos veinte) días, que será emitida a tasa variable, en moneda nacional, de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (Incarso), a efectuarse al amparo de un Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo, autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio número 153/7976/2012 de fecha 08 de Agosto de 2012, por un monto acumulado de hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de autorización de la CNBV.

La calificación asignada por Fitch México, S.A. de C.V. a esta emisión, se define a continuación:

AA(mex), la cual indica una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento inherente sólo difiere ligeramente de la de los más altos emisores u obligaciones calificados del país.

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 Marzo 14, 2013.

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

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

FitchRatings

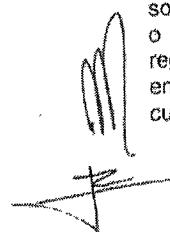
La forma en la que Fitch realiza la investigación de información y el alcance de la verificación obtenida por un tercero o fuente externa puede variar en función de: la naturaleza del instrumento calificado y su emisor; los requerimientos y prácticas en la jurisdicción en la cual el instrumento calificado es ofrecido 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



FitchRatings

estimaciones, de valuaciones o servicios actuariales. Una calificación no debe ser vista como una substitución 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.

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 Ríojas Garza
Director Asociado

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

Anexo I – Fundamentos de las Calificaciones

FACTORES CLAVES DE CALIFICACION

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.

La calificación está restringida por el nivel actual de apalancamiento de la empresa medido como Deuda / EBITDA, asociado por un lado a menor generación operativa como resultado de menores ingresos por venta de activos en el 2012 en comparación con los que se registraron en el 2011, principalmente en Plaza Carso; así como un aumento en la deuda consolidada producto de las inversiones en curso. De igual forma, la calificación considera los financiamientos respaldados con flujos de arrendamientos que presentan mejor prelación con respecto a los pasivos quirografarios. Al 31 de Marzo de 2013 la proporción de deuda con garantía específica a deuda total fue de 28.4%. Asimismo, la calificación está limitada por la volatilidad en los resultados de la empresa a lo largo del ciclo debido a variaciones en la venta de inventario inmobiliario.

La calificación asignada a la emisión de Certificados Bursátiles considera que los recursos obtenidos en la misma serán destinados para refinanciar deuda de corto plazo a largo plazo contratada con distintas instituciones de banca múltiple, financiar 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.

El perfil de negocios de Incarso refleja la estabilidad y consistencia de la generación de ingresos provenientes 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, soportada en buena medida en que aproximadamente el 32% 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 mantendrá 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.

La 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 (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 arrendamiento que mantiene la compañía en los segmentos de negocio de salud y educación establecen plazos normalmente de 20 años; en opinión de Fitch, estos sectores presentan buenas perspectivas de crecimiento en México debido a la situación demográfica y social del país.

La calificación también refleja que un alto porcentaje (85%) de los activos de Incarso están libres de gravámenes; la relación de deuda total a activos totales (activos fijos netos y propiedades de inversión) es de 21.6% (loan-to-value) al cierre de marzo 2013, 22.1% y 20.3% cierre de año

FitchRatings

2012 y 2011 respectivamente, la relación de deuda neta a activos totales (activos fijos y propiedades de inversión netos) es de 19.5% (net loan-to-value) al cierre de marzo 2013, 20.2% y 17.8% al cierre de año 2012 y 2011 respectivamente; por lo que la situación de la empresa presenta amplia solvencia.

Fitch considera positivamente la diversidad del portafolio de negocio de Incarso, compuesto por 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, 27 inmuebles industriales, 19 planteles educativos, 14 edificios de oficinas, 12 centros comerciales, 7 hoteles, 8 hospitales, entre otros bienes inmuebles; con una superficie total de 3.9 millones de m² de construcción y 67.8 millones de m² de terreno.

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

A los últimos doce meses (UDM) terminados el 31 de marzo del 2013 la compañía registró Ingresos y EBITDA (incluye revaluación de propiedades de inversión) por MXN3,547.4 millones y MXN3,165.9 millones, respectivamente, reflejando crecimientos de 3.8% y 5.7% comparado con el cierre del 2012. Por su parte, para los UDM a marzo 2013 y cierre de año 2012 los márgenes EBITDA fueron 89.2%, 87.7%, respectivamente.

Con la emisión de los MXN5,000 millones en Certificados Bursátiles realizada en 2012 el perfil de vencimientos de deuda con costo de la compañía mejoró al disminuir la concentración en el corto plazo a MXN2,980.3 millones al 31 de marzo del 2013, que representan el 34.5% de la deuda con costo total, desde los MXN4,748.1 millones al 31 de marzo del 2012, (65.8% de la deuda con costo total a dicha fecha). El saldo de deuda total con costo al 31 de marzo del 2013 ascendió a MXN8,642.0 millones, comparado con el registrado al cierre de 2012 y 2011 de MXN8,670.2 millones y MXN7,239.8 millones respectivamente. La estrategia financiera de Incarso incluye la emisión de nuevos certificados bursátiles por hasta MXN3,000 millones para sustituir deuda de corto a largo plazo y mejorar el perfil de vencimientos de deuda de la compañía.

La razón^b de apalancamiento Deuda con costo/EBITDA para los últimos doce meses (UDM) terminados al primer trimestre del 2013 fue 2.7x y la de deuda neta/EBITDA UDM para el mismo período fue 2.5x. Estos indicadores fueron de 2.9x y 2.6x en el 2012; y 2.1x y 1.9x en el 2011 de acuerdo a cifras registradas bajo IFRS. La razón de apalancamiento Deuda con costo/EBITDA ajustada (sin incluir el efecto de revaluación de propiedades de inversión) a los UDM terminados en marzo 2013 fue de 5.0x, y en términos de deuda neta fue de 4.5x. Para el cierre del 2012 estos valores fueron 5.1x y 4.7 y para cierre de año 2011 de 3.5x y 3.1x, respectivamente.

Fitch estima que la razón Deuda neta/EBITDA (incluyendo revaluación de propiedades de inversión) de la compañía a lo largo del ciclo se ubique alrededor de 3.0x ya que se continuará con el desarrollo y venta de espacios comerciales y de oficinas.

Fitch espera que las necesidades de Capex se mantengan similares a las del último ejercicio. Durante 2012 y 2011 se erogaron MXN2,629.6 millones y MXN2,932.6 millones respectivamente; las inversiones esperadas para el 2013 estarán relacionadas con los proyectos de construcción de centros comerciales en Veracruz y Tlancapantla, Estado de México, la segunda etapa de Plaza Carso, la construcción de 2 nuevos hospitales, así como la construcción de edificios de oficinas y departamentos. El flujo de efectivo libre fue negativo por MXN2,131 millones y MXN2,162

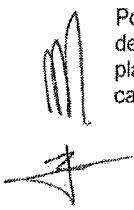
FitchRatings

millones en el 2012 y 2011 respectivamente, asociado a la construcción de Plaza Carso y Centros Comerciales. Fitch estima que el flujo de efectivo libre para el 2013 sea neutro y para el 2014 sea negativo alrededor de MXN1,000 millones conforme se vaya ejecutando el plan de crecimiento de la compañía.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACION

Acciones positivas de calificación podrían derivar de una combinación de los siguientes factores: Una disminución en los niveles de apalancamiento de manera sostenida y generación de flujo de efectivo libre positivo que permita fortalecer la posición financiera de la compañía.

Por el contrario, niveles de apalancamiento consistentemente superiores a lo esperado por Fitch debido a mayores requerimientos de Capex, pérdida de contratos de arrendamiento de largo plazo y volatilidad en la generación de flujo de efectivo pudiera derivar en una acción de calificación negativa.



d) Reporte Trimestral al 30 de junio de 2013, presentado a la CNBV y la BMV el 26 de julio de 2013. La información que se incorpora por referencia podrá consultarse en: www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página de la Emisora www.incarso.com.mx

e) Opinión Legal emitida por el Licenciado en Derecho Independiente.

ROBLES MIAJA
A B O G A D O S

RAFAEL ROBLES MIAJA
CLAUDIA AGUILAR BARROSO
MARÍA LUISA PETRICIOLI CASTELLÓN
EDGAR ROMO REYNOSO
XIMENA ROBLES MIAJA

BOSQUE DE ALISOS 47 A-PB
COLONIA BOSQUES DE LAS LOMAS
México 05120, DISTRITO FEDERAL

TEL: 211051301
FAX: 2167-2148
WWW.ROBLESMAJA.COM.MX

15 de agosto de 2013

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisiones Bursátiles
Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte
Col. Guadalupe Inn, Del. Álvaro Obregón
01020, México, Distrito Federal

Re: Emisión al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo

Hacemos referencia a la solicitud de **INMUEBLES CARSO, S.A.B. DE C.V.** ("INMUEBLES CARSO") relativa a la autorización para la emisión de certificados bursátiles de largo plazo al amparo del programa autorizado por esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "COMISIÓN") con número de oficio 153/7976/2012 por un monto revolvente de hasta \$8,000'000,000.00 (ochos mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (el "PROGRAMA") que pretende llevar a cabo por un monto de hasta \$3,000'000,000.00 (tres mil millones de pesos 00/100 M.N.) (los "CERTIFICADOS BURSÁTILES").

Hemos revisado la documentación e información legal de INMUEBLES CARSO que se señala más adelante a efecto de rendir una opinión legal de conformidad con lo previsto por la fracción IV del artículo 85 y por la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, así como por el inciso h) de la fracción I del artículo 2 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las



BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Emisión al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 2

emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de esa H. Comisión y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido modificadas.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado:

a. **Constitutiva y estatutos sociales – INMUEBLES CARSO.** Copia certificada de la escritura pública número 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado señor Hector Manuel Cárdenas Villareal, notario público número 201 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 427522-1, en la que consta la constitución de INMUEBLES CARSO.

b. **Autorización corporativa – INMUEBLES CARSO.** Certificación de fecha 9 de julio de 2013, emitida por Raúl Humberto Zepeda Ruiz, Secretario del Consejo de Administración de INMUEBLES CARSO, en la que se hace constar que en la asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 29 de abril de 2011, se aprobó el establecimiento del PROGRAMA y que mediante sesión del Consejo de Administración de INMUEBLES CARSO de fecha 23 de octubre de 2012, se autorizó la emisión de deuda bursátil hasta por la cantidad \$3,000'000,000.00 (tres mil millones de pesos 00/100 M.N.).

c. **Poderes – INMUEBLES CARSO.** Copia certificada de la escritura pública número 37,613 de fecha 25 de noviembre de 2010, otorgada ante la fe del señor Hector Manuel Cárdenas Villareal, notario público número 201 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 427522-1, en la que se hace constar, entre otros: (1) el poder general para actos de administración, así como el poder para suscribir títulos de crédito para su ejercicio de forma individual, otorgados por INMUEBLES CARSO en favor del señor Alfonso Salem Slim; (2) el poder general para actos de administración para ser ejercido de forma individual, así como, el poder para suscribir títulos de crédito para ser ejercido en forma mancomunada por cuando menos dos apoderados que gocen de esta facultad, otorgados por INMUEBLES CARSO a favor de los señores Gerardo Kuri Kaufmann, Armando Ibañez Vázquez, y Raúl Humberto Zepeda Ruiz; (conjuntamente con Alfonso Salem Slim los "APODERADOS INMUEBLES CARSO").

d. **Constitutiva y estatutos sociales – MONEX.** (i) Copia certificada de la escritura pública número 5,940 de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del señor José Alfredo Domínguez Martínez, notario público número 140 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 686, en la que consta la



BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Emisión al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 3

constitución de Casa de Bolsa Interamericana, S.A., hoy MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO ("MONEX"); y (ii) Copia certificada de la escritura pública número 33,558 de fecha 22 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del señor Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 del Distrito Federal, en la que se hace constar la compulsa de los estatutos sociales del Representante Común.

e. **Poderes – MONEX.** Copia certificada de la escritura pública número 34,063 de fecha 15 de julio de 2011, otorgada ante la fe del señor Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio en el Distrito Federal bajo el folio mercantil número 686, en la que se hace constar el poder general para actos de administración limitado a que acepten el cargo, y cuando Monex tenga el carácter de representante común de tenedores de valores, en términos de lo dispuesto en la fracción XIII del artículo ciento setenta y uno de la Ley Mercado de Valores, otorgado por Monex a favor de Patricia Flores Milchorena, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, Claudia Beatriz Zermeño Inclán y Héctor Eduardo Vázquez Abén (los "APODERADOS DE MONEX").

f. **Títulos.** El proyecto del título al amparo del cual serán emitidos los CERTIFICADOS BURSÁTILES (el "TÍTULO").

Asimismo, hemos presumido, sin haber realizado investigación independiente alguna o verificación de cualquier índole:

i. La legitimidad de todas las firmas y la autenticidad de los documentos que nos fueron proporcionados por INMUEBLES CARSO y por MONEX para efectos de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión legal;

ii. La fidelidad y suficiencia de todas las copias de documentos originales que nos fueron proporcionados;

iii. Que los CERTIFICADOS BURSÁTILES serán emitidos al amparo del título que estará en sustancialmente los términos del TÍTULO;

iv. Que, a la fecha de la presente y a la fecha en que sean emitidos los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (i) los poderes otorgados en favor de los APODERADOS INMUEBLES CARSO y de los APODERADOS MONEX a que se refieren los incisos c. y e. anteriores, no han ni habrán sido revocados, modificados o limitados en forma alguna, y (ii) INMUEBLES CARSO y MONEX no han ni habrán modificado sus estatutos sociales respecto de los estatutos sociales a que se refieren los incisos a. y d. anteriores; y



BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Emisión al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 4

V. Que, a la fecha de la presente opinión, INMUEBLES CARSO no se encuentra en estado de insolvencia o de concurso y que la suscripción y emisión de los CERTIFICADOS BURSÁTILES no constituye ni constituirá una operación en fraude de los acreedores de INMUEBLES CARSO.

Considerando las presunciones anteriores, y sujeto a las limitaciones y salvedades mencionadas más adelante, manifestamos a esa H. COMISIÓN que a la fecha de la presente opinión y a nuestro leal saber y entender:

1. INMUEBLES CARSO se encuentra constituida y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública a que se refiere el inciso a. anterior;

2. MONEX se encuentra constituida y existe de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos y, conforme a sus estatutos sociales y a la legislación aplicable, tiene la capacidad para actuar como representante común de tenedores de valores, según consta en las escrituras públicas a que se refiere el inciso d. anterior;

3. A la fecha de la presente opinión, los APODERADOS INMUEBLES CARSO cuentan con facultades suficientes para suscribir los CERTIFICADOS BURSÁTILES en representación de INMUEBLES CARSO, en el entendido de que dichos poderes sean ejercidos conforme a sus limitaciones, según consta en las escrituras públicas a que se refiere el inciso c. anterior;

4. A la fecha de la presente opinión, los APODERADOS MONEX cuentan con facultades suficientes para firmar los CERTIFICADOS BURSÁTILES en representación de MONEX, según consta en la escritura pública a que se refiere el inciso e. anterior;

5. Los acuerdos corporativos referidos en el inciso b. anterior y que autorizan el establecimiento del PROGRAMA han sido válidamente adoptados por INMUEBLES CARSO; y

6. Si (i) la COMISIÓN inscribe en el Registro Nacional de Valores los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (ii) la COMISIÓN autoriza la difusión del aviso de oferta pública y/o de convocatoria a subasta, según corresponda, así como del aviso de colocación relativos a la emisión de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (iii) la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. autoriza el listado de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (v) si S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. recibe en depósito los CERTIFICADOS BURSÁTILES, (vi) los poderes de los APODERADOS INMUEBLES CARSO y los APODERADOS MONEX no son revocados, limitados o modificados antes de



BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Emisión al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 5

la suscripción de los CERTIFICADOS BURSÁTILES, y (vii) el título que ampare la emisión de los CERTIFICADOS BURSÁTILES es suscrito por los APODERADOS INMUEBLES CARSO y los APODERADOS MONEX en sustancialmente los términos del TÍTULO, entonces los CERTIFICADOS BURSÁTILES habrán sido válidamente emitidos por INMUEBLES CARSO y serán exigibles en su contra.

Lo anterior se basa en la documentación e información referida en los incisos a. a f. anteriores que nos fue proporcionada por INMUEBLES CARSO y MONEX y no implica, en modo alguno, haber realizado diligencia de investigación, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos en que está involucradas INMUEBLES CARSO o MONEX. Nuestra asesoría a INMUEBLES CARSO se ha limitado a las cuestiones particulares indicadas en la presente y no ha consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos contenciosos o de litigio o en el examen de obligaciones contractuales asumidas por INMUEBLES CARSO frente a terceros. Asimismo, nuestra opinión está sujeta a las siguientes limitaciones específicas:

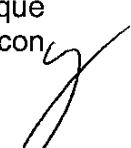
I. Se basa en documentación proporcionada por INMUEBLES CARSO y MONEX que se encuentra en nuestro poder y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tenemos conocimiento;

II. Se limita a las cuestiones a las que hace referencia la fracción IV del artículo 85 y la fracción II del artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores, respecto de las cuales hemos recibido instrucciones expresas de actuar y sobre las cuales hemos puesto atención especial;

III. No emitimos opinión respecto del tratamiento y régimen fiscal aplicable a los CERTIFICADOS BURSÁTILES; y

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

Las manifestaciones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas u otras situaciones similares. No expresamos manifestación alguna ni adquirimos compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o información descritas que resulten de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a nuestra atención con



BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Emisión al amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo
Página No. 6

fecha posterior a la de la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

Atentamente,

BUFETE ROBLES MIAJA, S.C.



María Luisa Petricchi-Castellón
Socio

* * * *

f) Documento explicativo que señala las diferencias relevantes entre las IFRS y NIFS

DOCUMENTO EXPLICATIVO QUE SEÑALA LAS DIFERENCIAS RELEVANTES ENTRE LAS IFRS Y NIFS

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS QUE EMITIRÁ LA COMPAÑÍA POR EL AÑO QUE TERMINARÁ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 SERÁN SUS PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES QUE CUMPLAN CON IFRS. LA FECHA DE TRANSICIÓN SERÁ EL 1 DE ENERO DE 2011 Y, POR LO TANTO, EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 SERÁ EL PERÍODO COMPARATIVO COMPRENDIDO POR LA NORMA DE ADOPCIÓN IFRS 1, ADOPCIÓN INICIAL DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA. DE ACUERDO A IFRS 1, LA COMPAÑÍA APlicará LAS EXCEPCIONES OBLIGATORIAS RELEVANTES Y CIERTAS EXENCIONES OPCIONALES A LA APlicACIÓN RETROPECTIVA DE IFRS.

A CONTINUACIÓN UNA DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES DIFERENCIAS RELEVANTES QUE LA COMPAÑÍA QUE LA COMPAÑÍA ADPTO PARA IFRS Y NIFS.

DIFERENCIAS	IFRS	NIF
Inversiones en Asociadas	<p>Se permite reconocer una ganancia en la adquisición de una inversión en una asociada cuando el valor razonable de la proporción de los activos y pasivos adquiridos de una asociada es superior a la contraprestación pagada.</p> <p>La Compañía reconoció el valor razonable de los activos fijos de las asociadas.</p>	<p>Se establece que cuando el valor razonable de la contraprestación pagada es menor que el valor razonable de la proporción de los activos netos de la asociada, este último debe ajustarse al valor razonable de la contraprestación pagada.</p>
Propiedades, Planta y Equipo.	<p>Establece que después del reconocimiento inicial de estos activos al costo de adquisición, la entidad puede elegir valuarlos al modelo del costo, o al modelo de revaluación.</p> <p>La Compañía elige valuar sus propiedades, plantas y Equipo, consolidados al modelo de revaluación.</p> <p>Adicionalmente la norma internacional requiere de revelaciones no requeridas por la norma nacional.</p>	<p>El componente de activo debe valuarse al costo menos su depreciación acumulada y en su caso, el monto acumulado de pérdidas por deterioro.</p>
Propiedades de Inversión	<p>Las propiedades de inversión se definen específicamente en la IAS 40, Propiedades de inversión, como un activo destinado a la obtención de ingresos por rentas o por plusvalía (o ambos), y puede incluir propiedades que el arrendatario haya otorgado en arrendamiento financiero u operativo.</p> <p>La Compañía eligió valuar sus propiedades planta y equipo a Propiedades de inversión.</p>	<p>La Circular 55, Aplicación supletoria de la Nic 40, contempla la aplicación supletoria de la IAS 40, Esta Circular solo permite la utilización del modelo del costo histórico y no el de valor razonable.</p>
Propiedades de Inversión	<p>Los arrendatarios que tengan activos clasificados como propiedades de inversión, otorgados en arrendamiento operativo, solo podrán utilizar el modelo de valor razonable.</p> <p>La Compañía determinó el valor razonable a</p>	<p>La Circular 55, Aplicación supletoria de la Nic 40, contempla la aplicación supletoria de la IAS 40, Esta Circular solo permite la utilización del modelo del costo histórico y no el de valor razonable.</p>

	todas sus propiedades de inversión.	
Propiedades de Inversión	<p>En las propiedades de inversión una vez que se adopta el modelo de revaluación, la Compañía de revaluar la inversión de propiedad en cada fecha de balance general, reconociendo en el estado de resultados cualquier cambio en su valor razonable.</p> <p>La Compañía esta revaluando sus propiedades y reconociendo a resultados la revaluación de las propiedades de inversión a cada fecha del balance.</p>	La Circular 55, Aplicación supletoria de la Nic 40, contempla la aplicación supletoria de la IAS 40, Esta Circular solo permite la utilización del modelo del costo histórico y no el de valor razonable.
Impuestos Diferidos	<p>Contiene una excepción para reconocer un pasivo o un activo por impuesto diferido por las diferencias temporales acumulables o deducibles que surgen de reconocer por primera vez un activo o un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que su reconocimiento inicial no afecta la ganancia o pérdida fiscal/contable.</p> <p>La Compañía determina el impuesto diferidos por todas las diferencias temporales de todos sus activos y pasivos.</p>	No incluye ninguna excepción similar a la norma internacional.
Beneficios a los Empleados	<p>La entidad puede elegir por reconocer el pasivo de transición de forma inmediata o, reconocerlo en mediante su amortización en línea recta en un plazo de cinco años o menos.</p> <p>La Compañía conforme a la decisión de la adopción anticipada de la IAS 19 "Beneficios a empleados" revisada en 2011, la Compañía reconocerá las ganancias y pérdidas actuariales en la utilidad integral.</p>	La amortización del pasivo de transición se debe efectuar en el plazo menor entre la vida laboral remanente promedio o cinco años.
Hiperinflación / Inflación	<p>Los efectos de la inflación en la información financiera se reconocerán en los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional es la moneda de una economía <u>hiperinflacionaria</u>, que se identifica por diversas características del entorno económico de un país, entre ellas, se considera que para calificar una economía como hiperinflacionaria es cuando la inflación acumulada durante los últimos tres años</p>	Se debe reconocer los efectos de la inflación en la información financiera, a partir que el entorno económico de la entidad es calificado como <u>inflacionario</u> , o sea, cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es igual o superior al 26%. Cabe señalar que son dos términos distintos, por lo cual los porcentajes de reconocimiento son

	<p>se aproximó o sobrepasó el 100%. De conformidad con IAS 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias", La Compañía canceló los efectos de inflación desde 1999 y hasta 2007; excepto por los activos fijos ya que se utilizará la excepción conforme a IFRS 1.</p>	<p>distintos y de la misma manera, su impacto en la información financiera no será igual. Adicionalmente, existen reglas de revelación que deben ser contempladas en la norma nacional.</p>
Presentación de algunas partidas del Estado de Resultados	<p>Establece normas para la presentación de participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa, para las partidas no ordinarias y para las pérdidas por deterioro distintas a la norma nacional.</p> <p>La compañía adoptó la presentación de participación de los trabajadores en las utilidades de las subsidiarias.</p>	<p>La norma internacional no especifica los renglones de presentación para dichas partidas, sólo las indica que son gastos y deberán clasificarse por función o naturaleza.</p>

A CONTINUACIÓN UNA DESCRIPCIÓN DE LA CONCILIACION DEL PATRIMONIO A LA FECHA DE TRANSICION A LAS NIFF

BALANCE INICIAL 1 DE ENERO DE 2011	2010 NIF	EFFECTO IFRS DEBE(HABER)	CIFRAS AJUSTADAS 1 ENERO 2011
BALANCE GENERAL:			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 1,237,776	0	\$ 1,237,776
CLIENTES	1,766,397	0	1,766,397
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2,512,631	0	2,512,631
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	930,355	1,279,281	2,209,636
DOCTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	3,800	0	3,800
INVERSIÓN EN ASOCIADAS	1,005,521	721,377	1,726,898
INVENTARIO INMOBILIARIO L.P.	0	227,268	227,268
OTRAS INVERSIONES	115,940	0	115,940
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	22,445,296	(20,685,146)	1,760,150
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	30,877,566	30,877,566
OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	8,647	0	8,647
TOTAL ACTIVO	\$ 30,026,363	12,420,346	\$ 42,446,709
CREDITOS BANCARIOS	4,271,684	0	4,271,684
PROVEEDORES	216,771	0	216,771
IMPUESTOS POR PAGAR	333,924	0	333,924
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	4,300,640	0	4,300,640
CREDITOS BANCARIOS LARGO PLAZO	2,665,662	0	2,665,662
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDOS	906,806	(3,592,134)	4,498,940
INGRESOS DIFERIDOS	54,886		54,886
BENEFICIO A EMPLEADOS	21,811	12,745	9,066
TOTAL PASIVO	\$ 12,772,184	(3,579,389)	\$ 16,351,573
CAPITAL SOCIAL	\$ 2,266,453	1,058,142	1,208,311
PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	755,923	319,666	436,257
UTILIDADES RETENIDAS	12,206,425	(9,521,722)	21,728,147
RESULTADO DEL EJERCICIO	817,299	0	817,299
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0
PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	1,208,079	(697,044)	1,905,123
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 17,254,179	(8,840,957)	\$ 26,095,136

A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:

1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$30,877,566. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$20,685,146 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$721,377.

B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.

C. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$1,943.

D. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$3,592,134.

E. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

BALANCE 2011	31 DIC 2011 NIF	EFFECTO IFRS DEBE(HABER)	CIFRAS AJUSTADAS 31 DIC 2011 IFRS
BALANCE GENERAL:			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 881,412	0	\$ 881,412
CLIENTES	657,136	0	657,136
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2,049,843	0	2,049,843
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	678,507	602,190	1,280,697
INVENTARIO INMOBILIARIO L.P.	0	142,946	142,946
DOCTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	4,299	0	4,299
INVERSIÓN EN ASOCIADAS	986,777	1,048,628	2,035,405
OTRAS INVERSIONES	103,307	0	103,307
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	23,355,453	(21,611,796)	1,743,657
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	33,948,377	33,948,377
OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	15,884	0	15,884
<hr/>			
TOTAL ACTIVO	\$ 28,732,618	14,130,345	\$ 42,862,963
CREDITOS BANCARIOS	4,746,426	0	4,746,426
PROVEEDORES	391,854	0	391,854
IMPUESTOS POR PAGAR	380,450	0	380,450
OTROS PASIVOS CIRCULANTES	1,588,377	0	1,588,377
CREDITOS BANCARIOS LARGO PLAZO	2,493,366	0	2,493,366
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	763,377	(3,992,582)	4,755,959
INGRESOS DIFERIDOS	195,649	0	195,649
BENEFICIO A EMPLEADOS	26,389	10,709	15,680
<hr/>			
TOTAL PASIVO	\$ 10,585,888	(3,981,873)	\$ 14,567,761
<hr/>			
CAPITAL SOCIAL	\$ 2,262,806	1,058,142	1,204,664
PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	755,923	319,666	436,257
UTILIDADES RETENIDAS	12,671,566	(9,326,609)	21,998,175
RESULTADO DEL EJERCICIO	1,168,071	(1,416,981)	2,585,052
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	(3,425)	7,293	3,869
PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	1,291,789	(775,397)	2,067,186
<hr/>			
TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 18,146,730	(10,148,472)	\$ 28,295,202
<hr/>			
	AL 31 DIC 2011 NIF	EFFECTO IFRS DEBE(HABER)	CIFRAS AJUSTADAS DIC 2011 IFRS
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES:			
INGRESOS NETOS	\$ 4,723,930	\$ 1,124,986	\$ 5,848,916
COSTO DE VENTAS	2,954,283	(327,203)	2,627,080
GASTOS GENERALES	180,723	0	180,723
RESULTADO DE OPERACIÓN	1,588,924	0	3,041,113
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO	135,008	0	135,008
INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS, NETO	(381,242)	0	(381,242)
PART. RESULT. DE ASOCIADAS	137,592	70,720	208,312

IMPUESTOS A LA UTILIDAD	205,567	399,823	605,390
UTILIDAD (PERDIDA) NETA CONSOLIDADA	1,274,715	1,123,086	2,397,801
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	106,658	80,623	187,251
PARTICIPACION CONTROLADORA	1,168,057	1,416,981	2,585,052
OTROS RESULT. INTEG. (NETO) IMPOTOS.	0	0	0
PARTICIPACION NO CONTROLADORA	106,658	0	187,251
PARTICIPACION CONTROLADORA	1,168,057	1,416,981	2,585,052

A. DE CONFORMIDAD CON IAS 40, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" Y BAJO EL MODELO DE VALOR RAZONABLE, LA COMPAÑÍA DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA COMO SIGUE:

1. INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS ACTIVOS IDENTIFICADOS COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$33,948,377. SE RECLASIFICÓ DE INMUEBLES MAQUINARIA Y EQUIPO \$21,611,796 COMO PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
2. INCREMENTO EN EL VALOR DE LAS INVERSIONES EN ASOCIADAS POR \$1,048,628. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS FUE UN INGRESO DE \$70,720.
3. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO POR INGRESOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$1,124,986.
4. INCREMENTO EN LA UTILIDAD DEL EJERCICIO DEBIDO A QUE YA NO HUBO DEPRECIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR \$327,203.

B. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REVALUÓ SUS ACTIVOS FIJOS A LA FECHA DE TRANSICIÓN. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN EL VALOR DE LOS INMUEBLES POR \$668,738.

C. DE CONFORMIDAD CON IAS 16 "PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO" SE CALCULÓ LA DEPRECIACIÓN POR COMPONENTES. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN DECREMENTO DE LA DEPRECIACIÓN POR \$7,153.

D. DE CONFORMIDAD CON IFRS 1, "ADOPCIÓN INICIAL DE IFRS" LA COMPAÑÍA REGISTRÓ A LA FECHA DE TRANSICIÓN LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS ACTUARIALES ACUMULADAS NO RECONOCIDAS EN EL PASIVO LABORAL. EL IMPACTO SE ESTIMA EN UN INCREMENTO EN LOS BENEFICIOS A EMPLEADOS POR \$10,709.

E. LA COMPAÑÍA RECALCULÓ SUS IMPUESTOS DIFERIDOS DE ACUERDO CON IAS 12, "IMPUESTOS A LA UTILIDAD", CON LOS VALORES AJUSTADOS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS SEGÚN LAS IFRS MENCIONADAS ANTERIORMENTE. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$3,992,582. EL EFECTO EN EL ESTADO DE RESULTADOS SE ESTIMA EN UN GASTO DE \$334,468.

F. DE CONFORMIDAD CON IAS 29 "INFORMACIÓN FINANCIERA EN ECONOMÍAS HIPERINFLACIONARIAS, LA COMPAÑÍA CANCELÓ LOS EFECTOS DE INFLACIÓN DESDE 1999 Y HASTA 2007; EXCEPTO POR LOS ACTIVOS FIJOS YA QUE SE UTILIZARÁ LA EXCEPCIÓN CONFORME A IFRS 1. EL IMPACTO SE ESTIMA POR \$1,377,808.

g) Carta formato de inversionistas de INBURSA para compra de Certificados Bursátiles.

México, D.F., a __ de _____ de 201__.

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

Referencia: Contrato No. _____

(Nombre del cliente) en mi calidad de titular del Contrato de Intermediación Bursátil celebrado con esa institución bajo el número de referencia que se indica, por este medio manifiesto que previo a girar instrucciones de compra de valores de la emisión INCARSO 13, he consultado el Prospecto de Colocación y el Suplemento correspondiente de la misma, el cual se encuentra en la página electrónica de la red mundial (Internet) de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. correspondiente en las siguientes direcciones: www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx respectivamente, y se me ha informado de los riesgos asociados a esa clase de instrumentos, por lo que es de mi conocimiento que:

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

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

c) Como en cualquier instrumento de deuda, entiendo que los rendimientos de estos valores podrían sufrir fluctuaciones favorables o desfavorables atendiendo a la volatilidad y condiciones de los mercados, por lo que he sido informado de los riesgos que implica su adquisición, así como de la calificación otorgada tanto por HR Ratings de México, S.A. de C.V. "HR 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 INCARSO13 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 el Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

DEFINITIVE SUPPLEMENT. These securities have been registered with the securities section of the Nacional Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.