



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

**LAGO ZURICH # 245, EDIFICIO PRESA FALCÓN, PISO 20,
COLONIA AMPLIACIÓN GRANADA, CÓDIGO POSTAL 11529, MÉXICO, DISTRITO
FEDERAL**

**REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES
DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A
OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES POR EL AÑO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

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

**Acciones Serie “B-1” nominativas, sin expresión de
valor nominal, correspondientes al capital mínimo
fijo sin derecho a retiro en circulación al 31 de
diciembre de 2013:**

2,261'309,003 acciones Serie “B-1”

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

ÍNDICE

	Página
1) INFORMACIÓN GENERAL	3
a) Glosario de términos y definiciones	3
b) Resumen ejecutivo	9
c) Factores de riesgo	13
d) Otros valores	20
e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores	21
f) Documentos de carácter público	21
2) LA COMPAÑÍA	22
a) Historia y desarrollo de la Emisora	22
b) Descripción del negocio	28
i. Actividad principal	29
ii. Canales de distribución	33
iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos	34
iv. Principales clientes	37
v. Legislación aplicable y situación tributaria	37
vi. Recursos humanos	39
vii. Desempeño ambiental	40
viii. Información del mercado	40
ix. Estructura corporativa	42
x. Descripción de los principales activos	42
xi. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	47
xii. Acciones representativas del capital social	47
xiii. Dividendos	47
3) INFORMACIÓN FINANCIERA	49
a) Información financiera seleccionada	49
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	52
c) Informe de créditos relevantes	52
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora	53
i. Resultados de la operación	53
ii. Situación financiera, liquidez y recursos de capital	54
iii. Control interno	56
e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	57
4) ADMINISTRACIÓN	59
a) Auditores externos	59
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de Interés	59
c) Administradores y accionistas	60
d) Estatutos sociales y otros convenios	64

5) MERCADO ACCIONARIO	85
a) Estructura Accionaria	85
b) Comportamiento de la acción en el Mercado de Valores	86
6) PERSONAS RESPONSABLES	87
7) ANEXOS	89
a) Informe anual del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias de la Compañía	
b) Estados financieros consolidados y dictaminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 e informe del Auditor Externo	

Los anexos anteriormente señalados forman parte integrante de este documento.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la Emisora.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

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

"7470 Highway"	Significa 7470 Highway 530, LLC
"Acolman"	Significa Acolman, S.A. de C.V.
"Administradora de PCC"	Significa Administradora de Personal de Centros Comerciales, S.A. de C.V.
"ADRs"	Significa <i>American Depository Receipts</i> (por sus siglas en inglés), que son títulos cotizados en el mercado "over the counter" cuyos activos subyacentes son acciones representativas del capital social de la Compañía.
"AMX"	Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.
"Apaseo"	Significa Arrendadora Apaseo, S.A. de C.V.
"Asociación Pediátrica"	Significa Asociación Pediátrica, S.A. de C.V.
"Atrios de Chapultepec"	Significa Atrios de Chapultepec, S.A. de C.V.
"Bajasur"	Significa Bajasur, S.A. de C.V.
"Banco Inbursa"	Significa Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa.
"Bienes Raíces de Acapulco"	Significa Bienes Raíces de Acapulco, S.A. de C.V.
"BMV" o "Bolsa"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Castilleja Holdco"	Significa Castilleja Holdco Corporation
"Castilleja"	Significa Castilleja, S.A. de C.V.
"Central Inmobiliaria"	Significa Central Inmobiliaria de México, S.A. de C.V.
"Centro Histórico"	Significa Centro Histórico de la Ciudad de México, S.A. de C.V.
"Cervantes Saavedra"	Significa Conjunto Cervantes Saavedra, S.A.P.I. de C.V.
"Cetes"	Significa los Certificados de la Tesorería de la Federación.
"CICSA"	Significa Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.
"Circular Única de Emisoras"	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, modificadas conforme a las Resoluciones publicadas en el mismo Diario Oficial los días 7 de octubre de 2003, 6 de septiembre de 2004, 22 de septiembre de 2006, 19

	de septiembre de 2008, 27 de enero de 2009, 22 de julio de 2009, 29 de diciembre de 2009, 10 y 20 de diciembre 2010, 16 de marzo, 27 de julio, 31 de agosto, 28 de diciembre de 2011, 16 de febrero y 12 de octubre de 2012, 30 de abril y 15 de julio de 2013 y 30 de enero de 2014.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compañía de Servicios Ostar”	Significa Compañía de Servicios Ostar, S.A. de C.V.
“Convocatoria”	Significa el aviso (que contenga las principales características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión) conforme al cual se invite a inversionistas potenciales a participar en el proceso de subasta de Certificados Bursátiles y que sea publicado al público inversionista.
“Constructora de Inmuebles PLCO”	Significa Constructora de Inmuebles PLCO, S.A. de C.V.
“Club de Golf Cuernavaca”	Significa Club de Golf de Cuernavaca, S.A. de C.V.
“Desarrollos Sagesco”	Significa Desarrollos Sagesco, S.A. de C.V.
“Documentos”	Significa: (i) con respecto a los Certificados Bursátiles de Corto Plazo: el Título, la Convocatoria y el Aviso de Colocación; y (ii) con respecto a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo: el Título, el Suplemento, el Aviso de Oferta Pública o la Convocatoria (según sea el caso) y el Aviso de Colocación.
“DOF”	Significa el Diario Oficial de la Federación.
“Dólar, Dólares o US\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Días Hábiles”	Significa cualquier día en el que las instituciones de banca múltiple en la Ciudad de México, Distrito Federal, lleven a cabo sus operaciones y no estén autorizadas para cerrar.
“Emisora, La Compañía, o INCARSO”	Significa Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
“Estados Unidos o E.U.A.”	Significa los Estados Unidos de América.
“Grupo Ostar”	Significa Grupo Ostar, S.A. de C.V. (antes Grupo Calinda, S.A. de C.V.)
“Grupo Carso”	Significa Grupo Carso, S.A.B. de C.V.
“Grupo Financiero Inbursa”	Significa Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V.
“Grupo Inmobiliario San Feliú”	Significa Grupo Inmobiliario San Feliú, S.A. de C.V.
“Grupo Sanborns”	Significa Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V.
“Grupo Star Médica”	Significa Grupo Star Médica, S.A. de C.V. y sus subsidiarias.
“Hipocampo”	Significa Hipocampo, S.A. de C.V.
“Hospital Santa Fe”	Significa Hospital Santa Fe, S.A. de C.V.
“Hoteles Calinda”	Significa Hoteles Calinda, S.A. de C.V.

“Hotel Geneve”	Significa Hotel Geneve, S.A. de C.V.
“Hotel Roma”	Significa Hotel Roma, S.A. de C.V.
“IDEAL”	Significa Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V.
“Imsalmar”	Significa Imsalmar, S.A. de C.V.
“Impulsora de Exportaciones”	Significa Impulsora de Empresas y Exportaciones, S.A. de C.V.
“INDEVAL”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inelmec”	Significa Inelmec, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Aluder”	Significa Inmobiliaria Aluder, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Aluminio”	Significa Inmobiliaria Aluminio, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Buenavista”	Significa Inmobiliaria Buenavista, S.A.
“Inmobiliaria Cd. Del Sol”	Significa Inmobiliaria Ciudad del Sol, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Diana”	Significa Inmobiliaria Diana Victoria, S.A. de C.V.
“Inmobiliaria Insurgentes Acapulco”	Significa Inmobiliaria Insurgentes Acapulco, S.A. de C.V.
“IDP”	Significa Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S.A. de C.V.
“Inmose”	Significa Inmose, S.A. de C.V.
“Inmuebles Borgru”	Significa Inmuebles Borgru, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Grupo Sanborns.
“Inmuebles Cantabria”	Significa Inmuebles Cantabria, S.A. de C.V.
“Inmuebles CDX”	Significa Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S.A. de C.V.
“Inmuebles Cisgro”	Significa Inmuebles Cisgro, S.A. de C.V.
“Inmuebles Comerciales”	Significa Inmuebles Comerciales Mexicanos, S.A. de C.V.
“Inmuebles Ductin”	Significa Inmuebles Corporativos Ductin, S.A. de C.V.
“Inmuebles Eclo”	Significa Inmuebles Desarrollados Eclo, S.A. de C.V.
“Inmuebles Elmec”	Significa Inmuebles Elmec, S.A. de C.V.
“Inmuebles General”	Significa Inmuebles General, S.A. de C.V.
“Inmuebles Inseo”	Significa Inmuebles Inseo, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Industrias Apaseo, S.A. de C.V.
“Inmuebles Macote”	Significa Inmuebles Macote, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Tenedora de Empresas Materiales de Construcción, S.A. de C.V.

“Inmuebles Meisac”	Significa Inmuebles Industriales Meisac, S.A. de C.V.
“Inmuebles Riama”	Significa Inmuebles Riama, S.A. de C.V., sociedad escindida como resultado de la escisión de Minera María, S.A. de C.V.
“Inmuebles Sercox”	Significa Inmuebles Sercox, S.A. de C.V.
“Inmuebles Servicios Mexicanos”	Significa Inmuebles y Servicios Mexicanos, S.A. de C.V.
“Inmuebles SROM”	Significa Inmuebles SROM, S.A. de C.V.
“Inmuebles TTL”	Significa Inmuebles TTL, S.A. de C.V.
“Internet”	Significa el sistema mundial de conexión de equipos de cómputo a través del cual se prestan servicios de correo electrónico, envío de archivos y acceso a la red mundial de datos (worldwide web).
“Inversora Bursátil”	Significa Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa.
“IETU”	Significa el Impuesto Empresarial a Tasa Única.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
“IVA”	Significa Impuesto al Valor Agregado.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Minera Frisco”	Significa Minera Frisco, S.A.B. de C.V
“NIF”	Significa las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación de Normas de Información Financiera.
“NIIF o IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera o “International Financial Reporting Standards” (“IFRS” por sus siglas en inglés) que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board”
“Operaciones e Inversiones”	Significa Operaciones e Inversiones, S.A.
“Pesos, M.N.,o \$”	Significa pesos moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
“Plaza Carso II”	Significa Plaza Carso II, S.A. de C.V. (Antes Dorian's Tijuana, S.A. de C.V.)
“Productos Chase”	Significa Productos Chase, S.A de C.V.
“Programa de ADRs”	Significa el programa de ADRs establecido con Bank of New York-Mellon mediante el cual se han emitido ADRs para su negociación en el mercado “over the counter”.

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

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

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

b) RESUMEN EJECUTIVO E INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La Compañía

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

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

Las oficinas de la Compañía se encuentran ubicadas en el conjunto denominado “Plaza Carso”, con domicilio en Calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, Delegación Miguel Hidalgo C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7300.

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

Consecuentemente se espera que esta estrategia permita:

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

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

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

Descripción del negocio

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

Actividad principal

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

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

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

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

Plaza Carso II administra diversas propiedades inmobiliarias, destacando aquellas en las cuales están establecidas una tienda departamental Sears y una tienda Dax, un edificio de oficinas y es propietaria de varios inmuebles que constituyen una reserva territorial relevante en la zona de Polanco, Distrito Federal. Durante el año de 2013, el Teatro Telcel ubicado en Plaza Carso, inicio operaciones de manera exitosa, lo cual incrementó el alto volumen de flujo a la plaza. Con la operación de los Museos Soumaya y Jumex y del Teatro Telcel se ha venido consolidando un importante centro cultural al poniente de la Ciudad de México. Asimismo, se

encuentra en proceso la construcción de la segunda etapa de “Plaza Carso” misma que se espera concluir a finales de 2014.

IDP es una compañía tenedora de un grupo de sociedades cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles. Es propietaria de veintiún inmuebles los cuales son arrendados a largo plazo a diferentes operadores educativos, tales como: UNITEC bajo las marcas UNITEC y UVM, y Universidad del Tercer Milenio. Asimismo, en el mercado de servicios de salud, es propietaria de ocho hospitales en operación y cuatro predios destinados para hospitales actualmente en proyecto o en proceso de construcción, los cuales son o serán operados por Grupo Star Médica, uno de los grupos hospitalarios de mayor crecimiento en México, que atiende a un gran número de clientes del sector económico medio a medio alto. Cabe señalar que a principios de 2013 el hospital Star Medica en Querétaro inició sus operaciones, con instalaciones de primer nivel para incrementar las opciones en oferta de salud a los habitantes de la zona del bajío. Se encuentran en desarrollo y próximos a concluir 2 hospitales mas, uno en Veracruz y otro en Chihuahua, que se estima iniciaran operaciones en el tercer y cuarto trimestres de 2014, respectivamente.

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

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

Planes de Expansión

La Emisora a través de Inmobiliaria Aluminio se encuentra desarrollando un importante proyecto inmobiliario de carácter mixto en el estado de Veracruz, que es identificado como “Nuevo Veracruz”. Dicho proyecto es un desarrollo de carácter mixto con usos residenciales comerciales y de servicios y que contara con ofertá de servicios de salud, educación y hotelero. Como punta de lanza de este proyecto en diciembre de 2013 se inauguró con gran éxito el Centro Comercial Plaza Nuevo Veracruz con la participación de establecimientos de primer nivel como Sears, Sanborns, Chedraui y Cinemex.

La Compañía continua con sus planes de expansión con la construcción de la segunda etapa de Plaza Carso que contempla un desarrollo de uso mixto con 2 torres de viviendas, una torre de oficinas y un área comercial, esperando su conclusión durante el último trimestre de 2014, y con la construcción de una torre de viviendas en una zona contigua a Plaza Carso.

También se espera que durante el segundo trimestre de 2014 inicie operaciones el primer “Museo del mar” en el Distrito Federal, el cual estará situado en la intersección de Presa Falcón y Cervantes Saavedra frente al Museo Soumaya y del cual se tiene un contrato de arrendamiento con una vigencia a largo plazo de más de 10 años.

Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, la Compañía se encuentra en proceso de construcción de un desarrollo comercial de gran importancia en el municipio de Tlalnepantla, Estado de México y estima su terminación y apertura durante el ejercicio social de 2015. En el sector hospitalario continua con el proceso de construcción de dos hospitales, así como la ampliación del Hospital Infantil Privado en la Ciudad de México y se están analizando dos proyectos más.

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

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

Concepto	Dic-13	Dic-12	Dic. 2011
Ventas	3,983.9	3,417.3	4,723.9
Resultado de operación	2,183.7	1,814.1	1,850.3
Margen de operación	54.8%	53.09%	39.17%
Participación controladora	2,455.3	1,835.3	2,397.8
Utilidad por acción (últimos 12 meses)	1.08	0.81	1.05
EBITDA	3,965.7	2,995.7	3,423.4
Activo Total	49,338.2	45,873.0	42,863.9
Propiedades de Inversión	41,441.9	37,689.1	33,948.7
Deuda Total	9,336.7	8,670.2	7,239.8
Deuda Neta	8,467.6	7,917.4	6,358.0
Capital contable consolidado	32,893.3	30,285.5	28,295.2
Capital contable de la participación controladora	30,399.1	27,983.9	26,228.0
Razón EBITDA / Interese pagados (últimos 12 meses)	13.4	16.4	16.5

Concepto	variaci ones dic 2013 vs dic 2012
Ventas	14.2%
Resultado de operación	16.9%
Margen de operación	3.3%
Participación controladora	33.8%
Utilidad por acción (últimos 12 meses)	33.3%
EBITDA	32.4%
Activo Total	7.6%
Propiedades de Inversión	10.0%
Deuda Total	7.6%
Deuda Neta	6.9%
Capital contable consolidado	8.6%
Capital contable de la participación controladora	8.6%
Razón EBITDA / Interese pagados (últimos 12 meses)	-18.3%

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

c) FACTORES DE RIESGO

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

Riesgos relacionados con las operaciones de la Compañía.

Compañía de reciente creación y proviene de una escisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operaciones con partes relacionadas

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

Instrumentos financieros derivados

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

Existencia de créditos que obliguen la Emisora a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera

En los créditos que la Compañía o sus subsidiarias tienen celebrados con distintas instituciones financieras no existe ninguna restricción o limitante con relación a mantener determinada estructura financiera para que estos créditos continúen con sus mismas condiciones. Sin embargo, si la Compañía incumpliere con cualquiera de dichas obligaciones, los pasivos de la Compañía podrían darse por vencidos anticipadamente, caso en el cual es posible que la Compañía no pueda pagar simultáneamente todas sus obligaciones, incluyendo sus obligaciones conforme a los certificados bursátiles (ver inciso d) Otros Valores). En este sentido, existe la posibilidad de que los créditos que la Compañía o sus subsidiarias tengan celebrados y que tengan garantía específica, tengan prelación de pago ante los certificados bursátiles.

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

La Compañía en cumplimiento a lo establecido por la Circular Única de Emisoras y la LMV a partir del 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.

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

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

La industria inmobiliaria en México es sumamente competida.

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

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

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

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

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

Contingencias de carácter ambiental.

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

Riesgos de falta de pago en arrendamientos.

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

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

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

Eventualidades fuera del control de la Compañía.

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

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

Los rendimientos relacionados con los diversos proyectos inmobiliarios de la Compañía, ya sean actuales o futuros, están sujetos a diversos factores que podrían tener un efecto negativo adverso en los resultados de operación de la Emisora y sus Subsidiarias, incluyendo sin limitar, (i) las características y ubicación del proyecto inmobiliario; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) las condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) la calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumentos en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones

inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no asegurados o no cubiertos por los seguros existentes; (x) litigios relacionados con los inmuebles; (xi) disponibilidad de financiamientos y aumento del costo de los mismos; y (xii) caso fortuito y fuerza mayor. Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los proyectos inmobiliarios de la Compañía.

El desarrollo de proyectos depende de la disponibilidad de recursos.

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

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

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

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

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

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

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

Competencia en el sector hotelero.

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

Riesgos relacionados con las operaciones en México

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

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

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

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

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

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

Dependencia de marcas y avisos comerciales

La Compañía, a través de sus subsidiarias actualmente es propietaria de alrededor de 60 marcas y avisos comerciales los cuales se encuentran inscritos o en proceso de inscripción ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial. A pesar de que dichas marcas y avisos comerciales son y serán de importancia para posicionar los servicios inmobiliarios o de hotelería proporcionados por las subsidiarias de la Compañía, se considera que los mismos no son un factor determinante en los resultados de la Emisora.

Riesgos relacionados con la estructura de la Compañía

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

La Compañía tiene autorizadas 2,745'000,000 acciones de la Serie "B-1" y 2,261'309,003 acciones en circulación al 31 de diciembre de 2013. Considerando la información con la que cuenta la Compañía de acuerdo con lo establecido por el artículo 49 BIS 3 de la Circular Única de Emisoras, la familia Slim es dueña de aproximadamente el 81% de las acciones en circulación, ya que se encuentren en poder directa o indirectamente del Ing. Carlos Slim Helú y miembros de su familia inmediata. Por lo anterior dichas personas tienen la posibilidad para designar a la mayoría de los miembros del consejo de administración y determinar el resultado de otras acciones que requieran el voto de los accionistas.

Dependencia de funcionarios clave

A la fecha, la Compañía tiene cerca de 790 empleados, distribuidos en distintas áreas de la misma y su equipo directivo está integrado por diversos funcionarios altamente calificados, lo cual agiliza la toma de decisiones. No se considera que exista dependencia en personal clave, sin embargo, no se puede asegurar que la falta de alguno de estos funcionarios no afecte la operación de la Compañía.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

d) OTROS VALORES

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

Mediante oficio número DGE-153/8597/12012 de fecha 8 de agosto de 2012, la CNBV autorizó a la Compañía un programa revolvente de certificados bursátiles de corto y largo plazo por un monto de hasta \$8,000 millones de Pesos, con una vigencia de 5 años del programa. Las emisiones de los certificados bursátiles a ser emitidos al amparo del programa podrán ser indistintamente, de corto plazo (mínimo un día y máximo de hasta 365 días) ó de largo plazo (desde 1 año y hasta 40 años). Para tales efectos, se designó a Inversora Bursátil como intermediario colocador.

El 10 agosto de 2012 la Compañía dispuso de dicho programa \$5,000 millones de Pesos a un plazo de 5 años con vencimiento al 3 de agosto de 2017, el cual devenga una tasa TIIE más una sobre tasa de 0.75%. Los intermediarios colocadores fueron Inversora Bursátil, Accival Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, BBVA Bancomer Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer y Activer, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Activer.

El 22 agosto de 2013 la Compañía realizó una segunda emisión de dicho programa por \$3,000 millones de Pesos a un plazo de 5 años con vencimiento al 16 de agosto de 2018, el cual devenga una tasa TIIE más una sobre tasa de 0.55%. Los intermediarios colocadores fueron Inversora Bursátil, Accival Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, BBVA Bancomer Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer y Activer, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Activer.

Al 31 de marzo de 2014, la Compañía se encontraba al corriente en los pagos de intereses de los certificados bursátiles.

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

Además de cotizar las acciones de la Compañía en la BMV, ésta cuenta con un Programa de ADRs el cual se encuentra establecido con Bank of New York-Mellon cuyos activos subyacentes son acciones representativas del capital social de la Compañía, al 31 de diciembre de 2013 existían 279,355 ADRs en circulación, los cuales amparaban 1'117,418 acciones INCARSO B-1 a razón de 4 acciones por cada ADR.

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

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

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

f) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

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

A solicitud de cualquier inversionista, se proporcionará copia de los documentos mencionados mediante escrito dirigido al Lic. Diego Gómez Ruiz en su oficina ubicada en el conjunto denominado “Plaza Carso”, con domicilio en Calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7300, o a la dirección electrónica: d.gomez@incarso.com.

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

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

2. LA COMPAÑIA

a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA COMPAÑIA

Datos Generales

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

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

Las oficinas de la Compañía se encuentran ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", con domicilio en Calle Lago Zurich No. 245, Edificio Presa Falcón, Piso 20, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal. El teléfono de la Compañía es el (55) 1103-7300.

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

Consecuentemente se espera que esta estrategia permita:

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

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

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

La Reestructuración Societaria

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

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

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

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

Una vez aprobadas las escisiones anteriores, la asamblea general extraordinaria de accionistas de Grupo Carso celebrada el día 4 de noviembre de 2010, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones y término, aprobó la escisión de Grupo Carso, la cual, sin extinguirse, dio origen a la Compañía y a Minera Frisco. Como resultado del cumplimiento de las condiciones y término mencionados y de la consecuente constitución por escisión de la Emisora, Grupo Carso aportó

a ésta, entre otros, la propiedad de las acciones representativas del capital social de Inmuebles Cantabria, Inmuebles CDX, Inmuebles Borgru y Grupo Ostar de las que era propietaria, todas ellas sociedades propietarias de inmuebles y/o tenedoras de sociedades inmobiliarias y, en el caso de Grupo Ostar, tenedora de sociedades inmobiliarias y operadoras de hoteles.

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

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social totalmente suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$276,146'940.93 M.N. (Doscientos setenta y seis millones ciento cuarenta y seis mil novecientos cuarenta pesos 93/100 Moneda Nacional).

Al 31 de diciembre de 2012, el capital social totalmente suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$275,162'391.33 M.N. (Doscientos setenta y cinco millones ciento sesenta y dos mil trescientos noventa y un pesos 33/100 Moneda Nacional).

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social totalmente suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$274,742'305.38 M.N. (Doscientos setenta y cuatro millones setecientos cuarenta y dos mil trescientos cinco pesos 38/100 Moneda Nacional).

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

La Compañía es una controladora pura de acciones, cuyas Subsidiarias directas o indirectas son empresas inmobiliarias y, en el caso de las subsidiarias de Grupo Ostar, inmobiliarias y operadoras del negocio hotelero. En virtud de las diversas escisiones descritas anteriormente, la Emisora es propietaria, a través de sus Subsidiarias, de 318 inmuebles, así como titular de derechos fideicomisarios en seis fideicomisos cuyo patrimonio está integrado por diversos inmuebles.

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

Subsidiaria	Porcentaje de tenencia	Giro de negocios
• Grupo Ostar	100%	Tenedora de acciones
Subsidiarias de Grupo Ostar:		
○ Castilleja	99.99%	Arrendamiento de Inmuebles
Subsidiarias de Castilleja:		
● Castilleja Holdco	100%	Arrendamiento de Inmuebles
● 7470 Highway	100%	Tenedora de acciones
○ Hotel Geneve	99.99%	Administración y operación de hotel
○ Hotel Roma	99.99%	Administración y operación de hotel
○ Hipocampo	99.72%	Administración y operación de hotel
○ Sistema Traveler's Plus	100%	Administración y operación de hotel
○ Hoteles Calinda	99.99%	Administración y operación de hotel

			Comisión y mediación para la comercialización de bienes muebles e inmuebles Cobro de honorarios de administración y uso de marca
Subsidiaria de Hoteles Calinda:			
• Insalmar	99.99%	Administración y operación de hotel	
○ Compañía de Servicios Ostar	100%	Prestación de servicios administrativos de personal	
• Inmuebles CDX	99.60%	Tenedora de acciones y propietaria de inmuebles	
Subsidiarias de Inmuebles CDX			
○ Inmuebles Cisgro	100%	Inmobiliaria	
○ Inmuebles Eclo	100%	Inmobiliaria	
○ Inmuebles Macote	99.89%	Tenedora de acciones	
○ Inmobiliaria Aluminio	100%	Inmobiliaria	
○ Inmobiliaria Aluder	99.99%	Inmobiliaria	
○ Inmuebles Sercox	100%	Inmobiliaria	
○ Inmuebles Meisac	98.10%	Inmobiliaria	
○ Inmuebles Inseo	100%	Tenedora de acciones	
○ Apaseo	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
○ Inmuebles Elmec	99.84%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
○ Inelmec	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
○ Inmuebles Ductin	99.96%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
○ Inmuebles Riama	100%	Inmobiliaria	
• Inmuebles Cantabria	100%	Tenedora de acciones y propietaria de inmuebles	
Subsidiarias de Inmuebles Cantabria			
○ Promociones Pedregal	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
○ Inmuebles y Servicios Mexicanos	99.99%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
○ Club de Golf Cuernavaca	89.52%	Fomento de actividades deportivas, primordialmente campos de golf	
• Inmuebles Borgru	99.97%	Tenedora de acciones	
Subsidiarias de Inmuebles Borgru			
○ Inmuebles SROM	84.94%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
Subsidiaria de Inmuebles SROM:			
- Inmose	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
○ Plaza Carso II	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
○ Inmuebles General	99.99%		
Subsidiarias de Inmuebles General:			
- Atrios de Chapultepec	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
- Cervantes Saavedra	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles	
- Constructora de Inmuebles PLCO	100%	Desarrollo de proyectos inmobiliarios	
- Grupo Inmobiliario San Feliú	85%	Desarrollo de proyectos inmobiliarios	
- Inmuebles TTL, S.A. de C.V. *	50%	Desarrollo de proyectos inmobiliarios	
○ Promotora Inmobiliaria	99.96%	Desarrollo de proyectos	

Borgru		inmobiliarios
Subsidiarias de Promotora Inmobiliaria		
Borgru:		
- Bajasur	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Bienes Raíces de Acapulco	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Desarrollos Sagesco	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Productos Chase	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Inmuebles Comerciales	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Central Inmobiliaria	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Inmobiliaria Diana	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Inmobiliaria Buenavista	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Acolman	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Inmobiliaria Cd. Del Sol	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Operaciones e Inversiones	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Impulsora de Exportaciones	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Santepec	98.77%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Promotora Fresno	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
o IDP	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
Subsidiarias de IDP:		
- Inmobiliaria Insurgentes Acapulco	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Proyectos Educativos	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Asociación Pediátrica	99.90%	Arrendamiento de bienes inmuebles
- Hospital Santa Fe	100%	Arrendamiento de bienes inmuebles
o Centro Histórico	19.26%	Arrendamiento de bienes inmuebles
o Administradora PCC	100%	Prestación de servicios administrativos de personal

* Sociedad constituida en el primer trimestre de 2014.

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

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

Inversiones realizadas durante los últimos 3 años

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

INVERSIONES	2011 Monto mill. \$	% contrib.	2012 Monto mill. \$	% contrib.	2013 Monto mill. \$	% contrib.
Proyecto Plaza Carso II	668.7	22.87%	509.9	19.05%	968.3	36.7%
Construcción de Hospitales	162.3	5.5%	123.6	4.75%	253.6	9.6%
Reservas Territoriales, Construcción Centros Comerciales, Otros inmuebles	2,097.3	71.5%	1,994.8	75.1%	1,415.1	53.6%
Equipo y Adaptaciones Tiendas Departamentales Sear's	1.5	0.06%	.6	0.01%	.7	0.01%
Sector Hotelero	2.8	0.07%	.7	0.01%	.1	0.01%
TOTAL INVERSIONES	2,932.6	100%	2,629.6	100%	2,638.8	100%

Con fecha 17 de diciembre de 2013, la Compañía firmó un contrato de compra - venta a través de su subsidiaria Inmuebles General, para adquirir un inmueble ubicado en el Municipio de Tlalnepantla, Estado de México. El precio de compra fue de \$240 Millones de Pesos y dicha operación quedó completamente concluida durante el primer trimestre de 2014.

El 10 de diciembre de 2013, la Compañía adquirió, a través de su subsidiaria Inmuebles General, el 85% de las acciones de Grupo Inmobiliario San Feliú, en la cantidad de \$75.5 Millones de Pesos. Dicha sociedad fue adquirida por contar con una reserva territorial en la zona de Polanco para continuar la expansión del grupo en dicha zona.

Con fecha 18 de abril de 2013, la Compañía, a través de su subsidiaria Plaza Carso II adquirió una reserva territorial en la cantidad de \$393 Millones de Pesos, la cual se encuentra ubicada en la zona de Polanco en México, D.F.

Con fecha 18 de abril de 2013, la Compañía, a través de su subsidiaria Inmuebles Desarrollados Eclo, adquirió una reserva territorial en el municipio de Tlalnepantla, Estado de México con valor de \$342 Millones de pesos.

Con fecha 26 de octubre de 2012, la Compañía, a través de su subsidiaria Plaza Carso II, adquirió, una reserva territorial en una cantidad aproximada de \$1,308 millones de pesos, con el propósito de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto de construcción Plaza Carso en su tercera etapa.

Con fecha 24 de octubre de 2012, la Compañía adquirió, a través de su subsidiaria IDP, el 100% de las acciones del Hospital Santa Fe en la cantidad de \$196 Millones de Pesos. Dicho hospital es operado exitosamente por Grupo Star Medica.

Con fecha 23 de octubre de 2012, la Compañía adquirió a través de su subsidiaria Plaza Carso II, en la Zona de Polanco en México, Distrito Federal el condominio denominado "Condominio Arteria México-Teatro Cervantes" en la cantidad de USD \$13.3 millones de dólares (equivalentes a \$171 Millones de Pesos) el cual es actualmente operado como Teatro Telcel.

b) DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

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

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

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

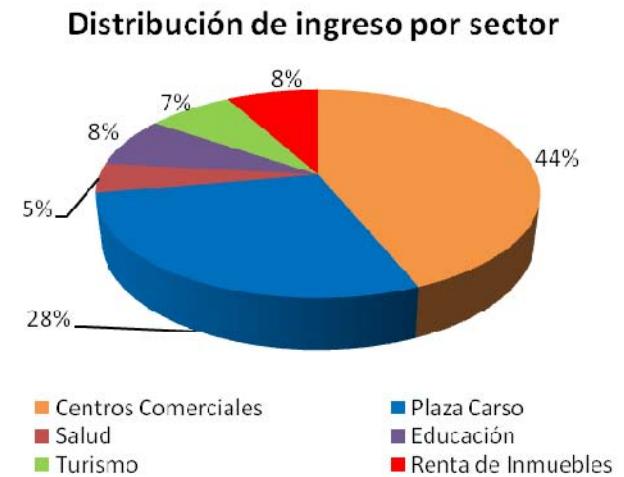
- Plaza Carso en su segunda etapa, con la construcción de oficinas corporativas, vivienda y comercio.
- Reconvertión de la antigua planta de aluminio de ALMEXA en la Ciudad de Veracruz en un centro de usos mixtos, que contará entre otros con viviendas, oficinas, centro comercial, escuela, hospital, vivienda residencial y áreas deportivas.
- Construcción de dos nuevos hospitales en las ciudades de Veracruz y Chihuahua, así como la ampliación del Hospital Infantil Privado y se encuentra en análisis los proyectos hospitalarios para las ciudades de León y Tijuana.
- La edificación del primer “museo del mar” en el Distrito Federal.
- La construcción de un desarrollo de usos mixtos en el municipio de Tlalnepantla, Estado de México.

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

Participación de las Subsidiarias en los ingresos de la Compañía.

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

El siguiente diagrama muestra las Subsidiarias que contribuyen con más del 10% de las utilidades y/o activos totales de la Emisora al día 31 de diciembre de 2013:



i) Actividad Principal

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

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

Inmuebles SROM, subsidiaria de Inmuebles Borgru

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

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

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

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

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

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

Plaza Carso II

Plaza Carso II administra diversas propiedades inmobiliarias, destacando aquellas en las cuales están establecidas una tienda departamental Sears y una tienda Dax, un edificio de oficinas, y es propietaria de varios inmuebles que constituyen una reserva territorial relevante en la zona de Polanco, Distrito Federal. Durante el año de 2013, el Teatro Telcel ubicado en Plaza Carso, inicio operaciones de manera exitosa, lo cual incrementó el alto volumen de flujo a la plaza. Con la operación de los Museos Soumaya y Jumex y del Teatro Telcel se ha venido consolidando un importante centro cultural al poniente de la Ciudad de México. Asimismo, se encuentra en proceso la construcción de la segunda etapa de "Plaza Carso" misma que se espera concluir a finales de 2014.

Inmuebles General

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

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

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

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

Durante el ejercicio social de 2013 se concluyó la construcción de un *inmueble de uso mixto* que incluye una torre de 65 departamentos de lujo distribuidos en 21 niveles y el Museo Jumex.

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

IDP

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

Es propietaria de 21 inmuebles educativos los cuales son arrendados a largo plazo a diferentes operadores educativos, tales como: UNITEC bajo las marcas UNITEC y UVM y Universidad del Tercer Milenio.

Actualmente (i) opera ocho hospitales ubicados en los estados de San Luis Potosí, Estado de México, Querétaro y Distrito Federal, (ii) dos hospitales se encuentran en fase final de construcción en los estados de Veracruz y Chihuahua, (iii) se encuentra en fase final la ampliación del Hospital Infantil privado en el Distrito Federal y (iv) dos hospitales se encuentran en etapa de análisis para su desarrollo en los estados de León y Tijuana todos ellos operados por Grupo Star Médica, uno de los grupos hospitalarios de mayor crecimiento en México, que atiende a un gran número de personas del sector económico medio a medio alto. IDP mantiene una sinergia con Star Médica mediante la cual el primero construye, equipa y desarrolla los hospitales operados por Grupo Star Médica bajo un esquema de arrendamiento a largo plazo.

IDP también cuenta con diversas reservas territoriales, así como un centro comercial el cual se encuentra ubicado dentro del proyecto Ciudad Jardín Bicentenario en Cd. Nezahualcoyotl, Estado de México, mismo que fue desarrollado en dos lotes sobre 250 hectáreas e incluye el cierre y la limpieza de los vertederos Neza I. En uno de dichos lotes se construyó un complejo mixto de propiedad privada donde se encuentra un centro comercial que inició operaciones a finales de 2008, así como un instituto tecnológico de educación superior, un hospital especializado, consultorios médicos, un centro comunitario y un área de entretenimiento. Entre los beneficios de este proyecto, destaca (i) la eliminación de un foco contaminante, el mejoramiento urbano, creación de empleos y capacitación, enriquecimiento ambiental por la recuperación, la disponibilidad de servicios hasta antes inexistentes, el aumento de la seguridad, (ii) tratamiento de aguas residuales y (iii) la utilización de biogás derivado de los contaminantes que en el pasado fueron introducidos al subsuelo del inmueble. De esta manera

la compañía refiere su interés por contribuir al desarrollo sustentable de superficies originalmente industriales para proyectos comerciales y/o culturales.

Promotora Inmobiliaria Borgru

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

Plaza Altabrisa. Ubicada en la zona noreste de la Ciudad de Mérida, Yucatán, sobre la Av. Correa Racho en una zona de alta vocación comercial y de servicios conocida como Polígono Altabrisa. Actualmente, la zona se encuentra en un importante proceso de desarrollo respecto a su infraestructura urbana, a tal grado que ya se consolida como un subcentro urbano con servicios que incluyen desde clínicas de especialidades, edificios de oficinas, áreas comerciales y de esparcimiento, entre otros. El área donde se ubica el centro comercial cuenta con una población definida por los estratos medio, medio-alto y alto y tendrá dentro de su radio de influencia a vastas e importantes colonias de este sector de la Ciudad; aunado a todos aquellos desarrollos que se encuentran en proceso al otro lado del anillo periférico en la zona noreste de la Ciudad. Promotora Inmobiliaria Borgru participa en este centro comercial con el 57.47%, cuenta con una superficie rentable de 48,695 metros cuadrados contando con la presencia de una tienda Sears, un Sanborns, salas de cine y otros establecimientos. Asimismo durante 2011 se vendió la huella y entró en funcionamiento una tienda de autoservicio de la cadena comercialmente identificada como "Soriana". Durante 2013 se realizará una ampliación de este centro comercial para incorporar un fashion mall con restaurantes y boutiques de primer nivel.

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

Centro Comercial San Luis Potosí, el cual fue inaugurado en noviembre de 2011 y cuenta con un área de construcción comercial de 74,000 metros cuadrados y 58,600 metros cuadrados de área rentable, 130 locales, tiendas ancla de importancia como Sears y Liverpool, un estacionamiento con capacidad para 2,600 autos y se estima que genera aproximadamente 2,000 empleos permanentes.

Centro Comercial Villahermosa Tabasco, que inició operaciones en diciembre de 2011 y cuenta con 72,000 metros cuadrados de área rentable y 174 locales, tiendas ancla de importancia como Sears, Liverpool y Palacio de Hierro y genera más de 2,000 empleos permanentes para la zona. Es uno de los centros comerciales más importantes de la región y el único en la zona en reunir tres almacenes de primer nivel en el país.

Inmobiliaria Aluminio

Dentro de sus principales actividades se encuentra la operación de un Centro Comercial en Veracruz el cual fue inaugurado en diciembre de 2013 con un total de 95 locales comerciales, en los cuales se encuentran tiendas anclas y subanclas de importancia como Sears, Sanborns y Chedraui. Asimismo se encuentra en desarrollo la construcción en Veracruz de una escuela, un hospital y una extensa superficie destinada para vivienda de nivel socioeconómico medio, medio-alto y alto.

Grupo Ostar

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

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

Comportamiento Cíclico o Estacional de los Principales Negocios

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

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

ii) Canales de Distribución

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

Dentro de los inmuebles administrados por la Compañía, a través de sus Subsidiarias, a la fecha del presente reporte se encuentran 318 inmuebles y seis fideicomisos en los cuales se encuentran establecidas 39 tiendas Sears, dos tiendas departamentales Saks Fifth Avenue, veinticinco Tiendas Sanborns, once Sanborns Cafés, diez tiendas Dax y un centro de distribución. Asimismo, cuenta con participación en nueve centros comerciales, tres edificios de oficinas, veintinueve reservas territoriales, cinco casas, tres bodegas, un hotel, veintiún planteles educativos, ocho hospitales en operación, tres hospitales en proceso de terminación, dos proyectos de hospitales en proceso de análisis, trece inmuebles diversos y a la fecha de este reporte se encuentra en proceso de conclusión la segunda fase del complejo corporativo, cultural, comercial y residencial denominado "Plaza Carso".

Adicionalmente, conforme a una sinergia desarrollada con UNITEC se cuentan con contratos de arrendamiento a largo plazo para once inmuebles destinados a seis distintos campus para

educación media y superior bajo las marcas UNITEC y UVM y este mismo esquema se encuentra establecido con operadores en servicios educativos.

Por lo que respecta a la división hospitalaria se tiene la propiedad de ocho hospitales en operación, tres hospitales en fase final de construcción y dos hospitales en etapa de análisis para su desarrollo, los cuales son o serán operados por Grupo Star Médica. Se tiene establecido un esquema bajo el cual, la Compañía, a través de IDP o sus subsidiarias, construye, equipa, desarrolla y arrienda los inmuebles en los cuales se ubican sus hospitales y Grupo Star Médica opera y administra los mismos. Cabe señalar que los consultorios son vendidos o arrendados a largo plazo a Grupo Star Medica o a los médicos.

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

iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

Marcas

Titular	Denominación	Número de Registro	Clase	Vigencia
Conjunto Cervantes Saavedra, S.A.P.I. de C.V.	Museo del Mar	En trámite	41	En trámite
Inmuebles Borgru	Ciudad Jardín Neza	En trámite	35	En trámite
Inmuebles Borgru	Logo Plaza Carso	1162626	35	12 de agosto 2019
Inmuebles Borgru	Plaza Carso	1093210	35	16 de junio 2018
Inmuebles Borgru	Plaza San Luis	1157177	35	21 de abril 2020
Inmuebles SROM	Pabellón Polanco	377717	36	19 de diciembre 2014
Inmuebles SROM	Plaza Insurgentes	350729	36	15 de octubre 2018
Hoteles Calinda	Banneret	946176	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Calinda Beach Acapulco	946177	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Calinda Beach Acapulco y Diseño	996780	43	6 de julio 2017
Hoteles Calinda	Calinda Hoteles y Diseño	941502	43	27 de abril 2016
Hoteles Calinda	Calinda Viva Villahermosa	946178	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Calinda Viva Villahermosa y Diseño	962726	43	26 de septiembre 2016

Hoteles Calinda	Hoteles Calinda y Diseño	941501	43	27 de abril 2016
Hoteles Calinda	Hotel Racquet Cuernavaca	939682	43	2 de junio 2016
Hoteles Calinda	Hotel Racquet Cuernavaca y Diseño	941503	43	27 de abril 2016
Hoteles Calinda	Hotel Veracruz Centro Histórico	1010895	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Hotel Veracruz Centro Histórico y Diseño	1010894	43	6 de julio 2016
Hoteles Calinda	Hotel Francia Aguascalientes y Diseño	1065303	35	5 de septiembre 2018
Hoteles Calinda	Logo Shop Hotel Racquet Cuernavaca y Diseño	1068609	35	5 de septiembre 2018
Hoteles Calinda	La Terraza Racquet y Diseño	1072991	43	20 de octubre 2018
Hoteles Calinda	La Cava Medieval y Diseño	1072990	43	20 de octubre 2018
Hoteles Calinda	Hotel Raquet Cuernavaca y Diseño	1140102	43	19 de noviembre 2019
Hotel Geneve	Hotel Geneve y Diseño	950049	43	6 de julio 2016
Hotel Geneve	Hotel Geneve y Diseño	949362	43	6 de julio 2016
Hotel Geneve	Hotel Geneve Ciudad De Mexico 100 Años y Diseño	1067463	35	5 de septiembre 2018
Hotel Geneve	Phone Bar Y Diseño	1066014	43	5 de septiembre 2018
Hotel Geneve	Phone Bar Y Diseño	1064600	35	14 de agosto 2018
Hotel Geneve	La Terraza Geneve Restaurante Y Diseño	1058830	43	22 de julio 2018
Inmuebles Carso	INCARSO	1271277	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.inmueblescarso.com	1270824	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.incarso.com	1269855	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso	1254302	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso y Diseño	1270825	35	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	INCARSO	1268780	36	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.inmueblescarso.com	1268779	36	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.incarso.com	1268778	36	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso	1268781	36	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso y Diseño	1268782	36	16 de febrero de 2021

Inmuebles Carso	INCARSO	1222946	37	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.inmueblescarso.com	1222945	37	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	www.incarso.com	1222944	37	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso	1268505	37	16 de febrero de 2021
Inmuebles Carso	Inmuebles Carso y Diseño	1266067	37	16 de febrero de 2021
Inmuebles General	Plaza Carso y Diseño	1287401	35	25 de abril de 2021
Inmuebles General	Plaza Carso y Diseño	1287402	36	25 de abril de 2021
Inmobiliaria Aluminio	Plaza Nuevo Veracruz	En trámite	35	En trámite
Inmobiliaria Aluminio	Centro Comercial Nuevo Veracruz	En trámite	35	En trámite
Inmobiliaria Insurgentes Acapulco	Inmobiliaria Insurgentes Acapulco y Diseño	969008	36	28 de junio de 2016
Inmobiliaria Insurgentes Acapulco	Inmobiliaria Insurgentes Acapulco y Diseño	967496	37	28 de junio de 2016
Plaza Tlanepantla	Inmuebles Eclo	1459971	35	En trámite
Plaza Tlalne	Inmuebles Eclo	1473673	35	En trámite
Pabellón Tlanepantla	Inmuebles Eclo	1473674	35	En trámite

Avisos comerciales

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

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

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

Otros contratos

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

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

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

iv) Principales Clientes

Como se señaló con anterioridad (ver “*Información general – Factores de riesgo*”), a la fecha de este informe anual, los principales clientes de la Emisora son diversas subsidiarias de Grupo Carso, como (i) Grupo Sanborns, a través de sus subsidiarias operadoras de las tiendas departamentales Sears, Tiendas Sanborns y Sanborns Cafés y (ii) Grupo Condumex, quienes representan más del 31% de los ingresos totales de la Emisora. Con otros clientes como la UNITEC, se logró un acuerdo de arrendamiento de veintiún inmuebles para la operación y funcionamiento de once planteles educativos bajo las marcas UNITEC y UVM.

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

v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

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

Las diversas Subsidiarias de la Compañía en el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios están sujetas a diversas regulaciones federales, estatales y municipales tales como: (i) la Ley General de Sociedades Mercantiles; (ii) la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (iii) la Ley General de Asentamientos Humanos, que rige el desarrollo urbano, la planeación y la zonificación y delega a los gobiernos estatales la responsabilidad de promulgar leyes de desarrollo urbano en sus áreas de

competencia; (iv) los Reglamentos de Construcción del Distrito Federal y de los diferentes estados del país, que rigen los diversos tipos de construcción, incluyendo los permisos y las licencias correspondientes, así como sus respectivas normas complementarias; (v) los planes de desarrollo urbano estatales o municipales que determinan la zonificación local y los requerimientos del uso de suelo; (vi) la Ley Federal de Protección al Consumidor; y (vii) leyes en materia de establecimientos mercantiles, así como diversas disposiciones en materia de protección civil.

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

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

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

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

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

- Ley Federal del Trabajo;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;
- Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental;
- Códigos Civiles de las entidades federativas en las que se encuentran ubicados los bienes inmuebles propiedad de la Emisora y sus Subsidiarias;
- Códigos Financieros de las entidades federativas en las que se encuentran ubicados los bienes inmuebles propiedad de la Emisora y sus Subsidiarias;
- Leyes en materia de condominios de las entidades federativas en las que se encuentran ubicados los diversos inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Emisora.
- Leyes en materia de desarrollo urbano y construcción de las entidades federativas en las que la Compañía tenga desarrollos.
- Ley Federal de Derechos;

- Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita;
- Ley del Impuesto sobre la Renta;
- Ley del Impuesto al Valor Agregado;
- Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo *;
- Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única *;
- Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores;
- Ley del Seguro Social;
- Legislación estatal y normatividad municipal en materia ambiental, de uso de suelo, de licencias de construcción, de establecimientos mercantiles y de inmuebles destinados a la actividad hotelera;
- Normas Oficiales Mexicanas; y
- Títulos de las concesiones otorgadas por el Gobierno Federal a las Subsidiarias de la Emisora para el uso, aprovechamiento o explotación de superficies de playa y/o zona federal marítimo terrestre y/o terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito natural de aguas marinas.

* Estas leyes fueron abrogadas a partir del 1º de enero de 2014 mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de diciembre de 2013.

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

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

vi) Recursos Humanos

La Emisora no tiene empleados; sin embargo, a través de sus Subsidiarias, contaba al día 31 de diciembre de 2013 con 790 empleados, de los cuales, (i) el 0.2% son funcionarios; (ii) el 98.8% son empleados, de los cuales el 24% son sindicalizados.

	De confianza	Sindicalizados	Total
Funcionarios	2	0	2
Empleados	595	193	788
Total	597	193	790

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

vii) Desempeño Ambiental

La Compañía y Subsidiarias se encuentran en cumplimiento de las normas ambientales que le son aplicables, por lo que en cada uno de los inmuebles que se encuentran en operación o bien se encuentran en desarrollo, cuentan con las autorizaciones gubernamentales

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

De manera adicional a lo establecido por la legislación mexicana, la Emisora como sus subsidiarias buscan a través de programas internos, que el desarrollo de sus proyectos se lleven a cabo en pro del equilibrio ecológico.

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

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

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

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

viii) Información del Mercado

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

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

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

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

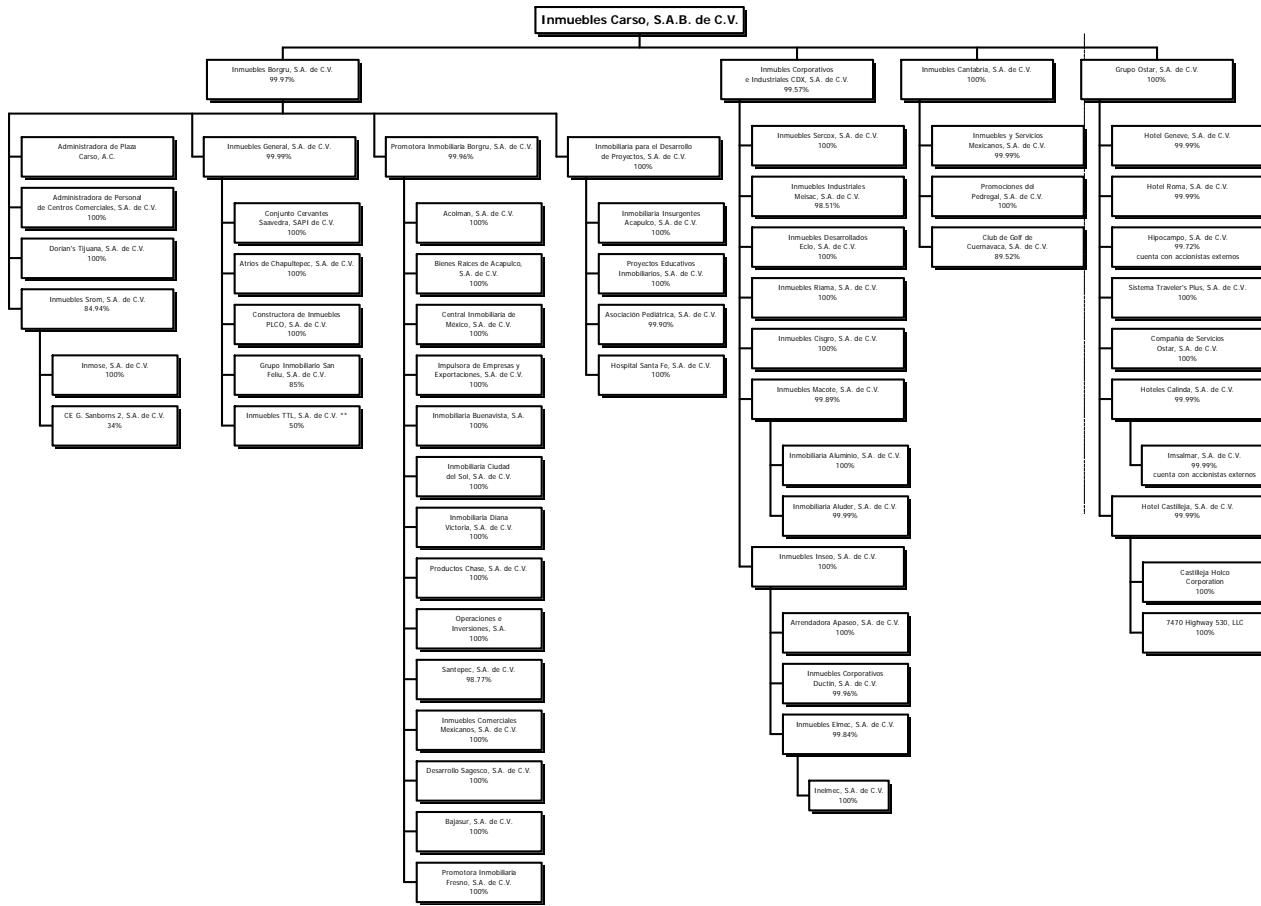
- Hotel Geneve Ciudad de México compite principalmente con Fiesta Inn Reforma, Galería Plaza, Melia, NH Mexico City, Royal Zona Rosa y Holiday Inn Express.
- Hotel Veracruz Centro Histórico compite principalmente con Hotel Diligencias, Fiesta Inn Centro Histórico y Holiday Inn Emporio.
- Hotel Francia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

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

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

ix) Estructura Corporativa

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



* Sociedad constituida en el primer trimestre de 2014.

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

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

x) Descripción de los Principales Activos

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

Indirectamente, los activos más importantes de la Compañía son los inmuebles o derechos fideicomisarios sobre inmuebles propiedad de sus Subsidiarias y todos los derechos derivados

de, e inherentes a, los mismos, incluyendo los contratos de arrendamiento respecto de locales comerciales, oficinas, universidades y hospitales y consultorios médicos.

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

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

Clasificación	Uso	No. Inmuebles	Área Terreno m ²	Construcción m ²
Inmuebles Borgru				
Inmuebles Comerciales	Tiendas departamentales	87	362,070	557,041
	Tienda - Restaurantes			
	Restaurantes			
	Farmacias			
Planteles Educativos	Escuelas y Universidades	21	365,209	503,416
Hospitales Operación	en Hospitales y Consultorios	10	108,486*	239,933
Hospital Santa Fe	Hospital	1	4,872	13,538
* Hospitales Construcción	en Hospitales y Consultorios	2	32,750	
** Plaza Carso	Centro Corporativo, Residencial, Cultural y Comercial	2	48,801	580,000
** Plaza Carso II	Terrenos	3	52,421	
Hotel	Hotel	1	3,192	14,593
Centros de Distribución	CDT - Sears	1	31,718	28,666
Corporativos	Oficinas	3	6,673	27,097
Reservas Territoriales	Terrenos	29	2,872,321	-
	Terrenos	1	4,378 Has	

Otros Inmuebles	Bodegas, Casas, Locales	21	41,400	10,520
	Terrenos y Bodegas	1	76,598	30,208

Centros Comerciales	Centro Comercial	10	1,026,371	1,374,576
SUB-TOTAL Inmuebles Borgru:		189	4,892,985	3,320,800
Grupo Ostar				
Hotel Geneve	Hotel	2	5,408	19,662
Hotel Raquet	Hotel	2	40,223	27,950
Hotel Francia	Hotel	1	1,864	5,060
Calinda Beach	Hotel	1	5,000	19,641
	Turístico		1,630,428	
Otros Inmuebles	Terrenos	2	13,563	0
			Aprox 38,758 Has	
SUB-TOTAL Grupo Ostar:		34	1,698,735	72,313

Inmuebles Cantabria				
Casa Habitación	Casa Habitación	6	7,709	3,389
Ambiental	Unidad de Manejo Ambiental	1	55,130,000	0
Terreno	Terrenos	3	506,837	0
Comerciales	Oficinas	2	1,430	4,798
Industrial	Industrial	1	12,400	24,162
Inmuebles Diversos	Terrenos	1	1,375	1,313
Desarrollo Inmobiliario	Terrenos para Desarrollo Turístico	1	44,283	0
SUB-TOTAL Inmuebles Cantabria:		15	55,702,659	32,349
Inmuebles Servicios Mexicanos				
Comercial	Bodegas	3	12,125	12,234
Industrial	Uso Industrial	6	281,679	103,026

Corporativos	Oficinas	4	6,693	19,425
Terreno	Terrenos para Desarrollo	2	80,290	0
SUB-TOTAL Mexicanos:	Inmuebles	Servicios	15	378,813
152,229				
Promociones del Pedregal				
Terreno	Terrenos para Desarrollo	1	2,334	0
SUB-TOTAL Promociones del Pedregal:				
1				
2,334				
0				
Club de Golf Cuernavaca				
Club de Golf	Club Privado de Golf	1	164,728	2,844
SUB-TOTAL Club de Golf Cuerna:				
1				
164,728				
2,844				
Inmuebles CDX				
Inmuebles Diversos	Industrial, Bodegas, y Oficinas	14	348,300	40,560
SUB-TOTAL Inmuebles CDX:				
15				
348,300				
40,560				
Inmuebles Sercox				
Terreno	Oficinas y uso Industrial	2	27,371	8,598
SUB-TOTAL Inmuebles Sercox:				
2				
27,371				
8,598				
Inmobiliaria Aluminio				
Terrenos	Terrenos	1	3,462,024	
*Centros Comercial	Centro Comercial	1	650,120	39,433
SUB-TOTAL Inmobiliaria Aluminio				
2				
4,112,144				
39,433				
Inmuebles Elmec				
Corporativos	Oficinas	3	2,155	1,116
SUB-TOTAL Inmuebles Elmec:				
3				
2,155				
1,116				
Inelmec				
Industrial	Uso Industrial	2	32,944	13,259
SUB-TOTAL Inelmec:				
2				
32,942				
13,259				

Apaseo					
Industrial	Uso Industrial	1	32,131	3,811	
SUB-TOTAL Apaseo:		1	32,131	3,811	
Inmuebles Ductin					
Industrial	Industrial y Otros	12	309,711	89,471	
SUB-TOTAL Inmuebles Ductin:		12	310,490	88,171	
Inmuebles Meisac					
Industrial	Uso Industrial	1	162,954	68,298	
SUB-TOTAL Inmuebles Meisac:		1	162,953	65,725	
Inmuebles Eclo					
Industrial	Uso Industrial	2	34,067	28,088	
Terreno	Centro Comercial (en construcción)	1	41,833		
SUB-TOTAL Inmuebles Eclo:		3	34,082	12,916	
Inmuebles Cisgro					
Industrial	Bodegas	2	2,547	1,614	
SUB-TOTAL Inmuebles Cisgro:		2	2,547	1,614	
Inmobiliaria Aluder					
Terreno	Terreno	1	581,601	31,376	
SUB-TOTAL Inmobiliaria Aluder:		1	581,601	31,376	
Inmuebles Riamá					
Comercial	Bodega	1	39,252	8,967	
SUB-TOTAL Inmobiliaria Riamá:		1	39,252	8,967	
TOTAL:		318	Has: Aprox. 38,831	3,970,694	
			m2: 67,946,821		

Como parte de la estrategia de desincorporación de activos no estratégicos, en el ejercicio de 2013 la Compañía, a través de una de sus subsidiarias vendió 1 piso de oficinas en la zona de Polanco, en un precio aproximado de \$97 Millones de Pesos.

Planes de Expansión

La Emisora a través de Inmobiliaria Aluminio se encuentra desarrollando un importante proyecto inmobiliario de carácter mixto en el estado de Veracruz, que es identificado como

“Nuevo Veracruz”, en el cual a finales del año 2013 se inauguró un Centro Comercial identificado como “Centro Comercial Nuevo Veracruz”.

Dicho proyecto es un desarrollo de carácter mixto con usos residenciales comerciales y de servicios y que contara con oferta de servicios de salud y educación, como punta de lanza de este proyecto en diciembre de 2013 se inauguró con gran éxito el Centro Comercial Plaza Nuevo Veracruz con la participación de establecimientos de primer nivel como Sears, Sanborns, Chedraui y Cinemex.

La Compañía continua con sus planes de expansión con la construcción de la segunda etapa de Plaza Carso que contempla un desarrollo de uso mixto con 2 torres de viviendas, una torre de oficinas y un área comercial, esperando su conclusión durante el último trimestre de 2014, y con la construcción de una torre de viviendas en una zona contigua a Plaza Carso.

También se espera que durante el segundo trimestre de 2014 inicie operaciones el primer “Museo del mar” en el Distrito Federal, el cual estará situado en la intersección de Presa Falcón y Cervantes Saavedra frente al Museo Soumaya y del cual se tiene un contrato de arrendamiento con una vigencia a largo plazo de más de 10 años.

Por lo que respecta al desarrollo de centros comerciales, la Compañía se encuentra en proceso de construcción de un desarrollo comercial de gran importancia en el municipio de Tlalnepantla, Estado de México y estima su terminación y apertura durante el ejercicio social de 2015. En el sector hospitalario se tiene en proceso de construcción dos hospitales, así como la ampliación del Hospital Infantil Privado en la ciudad de México y se están analizando dos proyectos más.

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

xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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

xii) Acciones Representativas del Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013, el capital social totalmente suscrito y pagado de la Compañía ascendía a la cantidad de \$274,742'305.38 M.N. (Doscientos setenta y cuatro millones setecientos cuarenta y dos mil trescientos cinco pesos 38/100 Moneda Nacional), considerando las acciones adquiridas por la propia Compañía mediante operaciones de adquisición de acciones propias conforme a lo previsto por el artículo 56 de la LMV. Al 31 de diciembre de 2013, el capital social en circulación se encuentra representado por 2,261.3 millones de acciones Serie “B-1”, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte mínima fija del capital social.

xiii) Dividendos

En la asamblea anual ordinaria de accionistas, el Consejo de Administración presenta para consideración de los accionistas los estados financieros de la Compañía por el ejercicio fiscal previo, junto con un reporte sobre los mismos. Los accionistas, una vez que han aprobado los estados financieros, determinan la distribución de las utilidades netas de la Compañía correspondientes al ejercicio anterior. Se requiere por ley que se separe el 5% de dichas

utilidades netas para la constitución de una reserva legal, la cual no estará disponible para distribución hasta que la cantidad de dicha reserva legal sea igual al 20% del capital social nominal de la Compañía (antes de dar efecto a la reexpresión de los mismos en Pesos constantes). Las cantidades en exceso de aquellas destinadas al fondo de reserva legal podrán distribuirse a los demás fondos de reserva que los accionistas determinen. El remanente de las utilidades netas, si hubiere, está disponible para distribución en forma de dividendos según lo determine la asamblea de accionistas o el consejo de administración de la Compañía.

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

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

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información financiera consolidada seleccionada por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, seleccionada que se presenta a continuación se ha derivado en parte de los estados financieros preparados por la Compañía y revisados por los auditores del despacho independiente Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, Limited, quien emitió su opinión respecto de los estados financieros consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

La información financiera consolidada por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013, y 31 de diciembre de 2012, cumple con las NIIF o IFRS por sus siglas en inglés.

La información financiera consolidada combinada seleccionada para la elaboración del presente Reporte se deberá leer conjuntamente con los estados financieros dictaminados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2013 y 2012, mismos que han sido incorporados en la sección de Anexos de este Reporte.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

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

Concepto	Dic-13	Dic-12	Dic. 2011
Ventas	3,983.9	3,417.3	4,723.9
Resultado de operación	2,183.7	1,814.1	1,850.3
Margen de operación	54.8%	53.09%	39.17%
Participacion controladora	2,455.3	1,835.3	2,397.8
Utilidad por accion (ultimos 12 meses)	1.08	0.81	1.05
EBITDA	3,965.7	2,995.7	3,423.4
Activo Total	49,338.2	45,873.0	42,863.9
Propiedades de Inversion	41,441.9	37,689.1	33,948.7
Deuda Total	9,336.7	8,670.2	7,239.8
Deuda Neta	8,467.6	7,917.4	6,358.0
Capital contable consolidado	32,893.3	30,285.5	28,295.2
Capital contable de la participacion controladora Razon EBITDA / Interese pagados (ultimos 12 meses)	30,399.1 13.4	27,983.9 16.4	26,228.0 16.5

v a r i a c i o n e s

Concepto	dic 2013 vs dic 2012
Ventas	14.2%
Resultado de operación	16.9%
Margen de operación	3.3%
Participacion controladora	33.8%
Utilidad por accion (ultimos 12 meses)	33.3%
EBITDA	32.4%
Activo Total	7.6%
Activo Fijo Neto	10.0%
Deuda Total	7.6%
Deuda Neta	6.9%
Capital contable consolidado	8.6%
Capital contable de la participacion controladora Razon EBITDA / Interese pagados (ultimos 12 meses)	8.6% -18..3%

La CNBV, estableció la obligación a cargo de las sociedades anónimas bursátiles que divulgan su información financiera al público a través de la BMV, para que a partir de este ejercicio de 2012 elaboren y divulguen obligatoriamente su información financiera con base en las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

A continuación una descripción de los cambios a las principales políticas contables de la Compañía que provoca la adopción de las IFRS.

- a) De acuerdo con la norma “IAS 29, Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”, los efectos de la inflación únicamente deben reconocerse en una economía hiperinflacionaria, que se identifica por diversas características del entorno económico de un país. El parámetro más objetivo para calificar una economía como hiperinflacionaria es cuando la inflación acumulada durante tres años se aproxima o sobrepasa el 100%. Dado que la Compañía y sus principales subsidiarias se encuentran en un entorno económico no hiperinflacionario, los efectos de inflación reconocidos bajo NIF hasta 2007 fueron cancelados, por los períodos no hiperinflacionarios, excepto por los activos por los que se utilizó la excepción de costo asumido de la IFRS 1 que se menciona en la Nota 2 en los estados financieros adjuntos al presente Reporte.
- b) La “IAS 19 Beneficios a los empleados” establece que los beneficios por terminación se refieren a una obligación que surge de la terminación del vínculo laboral y no de un servicio prestado. Por lo tanto solo se puede registrar hasta que se genere la obligación de pago, o bajo la exigencia de los planes formales de retiro. Así mismo, la Compañía optó por reconocer las ganancias y pérdidas actuariales no amortizadas a la fecha de transición, de acuerdo con la exención voluntaria de “IFRS 1 Primera adopción”.
- c) La Compañía reajustó sus impuestos diferidos conforme a la “IAS 12, Impuestos a la Utilidad”, utilizando el valor en libros de los activos y pasivos reconocidos bajo IFRS.
- d) De acuerdo con la “IAS 40, Propiedades de inversión” la Compañía realiza anualmente la valuación de sus propiedades de inversión con la asistencia de peritos valuadores independientes.
- e) De acuerdo con el “IAS 28, Inversiones en Asociadas” la Compañía reconoce su inversión en acciones en asociadas de acuerdo con el método de participación debido a que dichas asociadas reconocieron el valor razonable de las propiedades de inversión a través de avalúos por peritos independientes se modificó la inversión en acciones de asociadas para reconocer el nuevo valor del método de participación.
- f) Conforme a la “IAS 19, Beneficios a Empleados” el gasto por PTU reconocida se refiere únicamente a la causada, porque requiere, entre otros requisitos, que el empleado haya prestado sus servicios a la entidad, y que la obligación presente, legal o asumida, para realizar dicho pago, sea resultado de eventos pasados. Por lo anterior la Compañía eliminó el saldo por PTU diferida a partir de la fecha de transición de los estados financieros.
- g) La Compañía aplicó la exención de diferencias acumuladas por el efecto de conversión.

[Espacio dejado en blanco intencionalmente]

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

Adjunto se presenta información financiera seleccionada de la Emisora por la línea de negocio por los ejercicios 2013 y 2012.

2013	Centros comerciales	Plaza Carso	Salud	Educación	Otros arrendamientos	Hotelería	Consolidado 2013
Ingresos	<u>\$ 1,750,252</u>	<u>\$ 1,136,134</u>	<u>\$ 185,730</u>	<u>\$ 311,170</u>	<u>\$ 319,750</u>	<u>\$ 280,837</u>	<u>\$ 3,983,873</u>
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	<u>\$ 968,709</u>	<u>\$ 206,390</u>	<u>\$ 95,575</u>	<u>\$ 198,750</u>	<u>\$ 211,037</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,680,461</u>
Gastos de operación	<u>\$ 176,100</u>	<u>\$ 139,850</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,857</u>	<u>\$ 66,041</u>	<u>\$ 411,848</u>
Depreciación y amortización	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,857</u>	<u>\$ 18,989</u>	<u>\$ 48,846</u>
Intereses y gastos financieros	<u>\$ 202,410</u>	<u>\$ 87,990</u>	<u>\$ 66,100</u>	<u>\$ 86,050</u>	<u>\$ 49,298</u>	<u>\$ 91</u>	<u>\$ 491,939</u>
Utilidad neta del año	<u>\$ 1,815,229</u>	<u>\$ 330,461</u>	<u>\$ 164,900</u>	<u>\$ 347,850</u>	<u>\$ 55,151</u>	<u>\$ (17,983)</u>	<u>\$ 2,695,608</u>
Cuentas por cobrar	<u>\$ 553,348</u>	<u>\$ 321,538</u>	<u>\$ 6,750</u>	<u>\$ 9,758</u>	<u>\$ 295,784</u>	<u>\$ 73,778</u>	<u>\$ 1,260,956</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 22,417,142</u>	<u>\$ 5,880,370</u>	<u>\$ 1,710,370</u>	<u>\$ 5,450,170</u>	<u>\$ 6,438,170</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 41,896,222</u>
Inventarios inmobiliarios a corto plazo	<u>\$ -</u>	<u>\$ 565,455</u>	<u>\$ 191,256</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 756,711</u>
Inmuebles, maquinaria y equipo	<u>\$ 27,683</u>	<u>\$ 11,265</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 60,180</u>	<u>\$ 1,587,837</u>	<u>\$ 1,686,965</u>
Pasivos totales	<u>\$ 8,778,497</u>	<u>\$ 2,628,451</u>	<u>\$ 249,593</u>	<u>\$ 2,338,140</u>	<u>\$ 2,324,108</u>	<u>\$ 126,107</u>	<u>\$ 16,444,896</u>
2012	Centros comerciales	Plaza Carso	Salud	Educación	Otros arrendamientos	Hotelería	Consolidado 2012
Ingresos por servicios	<u>\$ 1,833,753</u>	<u>\$ 679,110</u>	<u>\$ 129,120</u>	<u>\$ 301,020</u>	<u>\$ 216,130</u>	<u>\$ 258,340</u>	<u>\$ 3,417,473</u>
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	<u>\$ 859,635</u>	<u>\$ 142,647</u>	<u>\$ 16,030</u>	<u>\$ 194,760</u>	<u>\$ 86,665</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,299,737</u>
Gastos de operación	<u>\$ 176,003</u>	<u>\$ 115,734</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,161</u>	<u>\$ 50,751</u>	<u>\$ 374,649</u>
Depreciación y amortización	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,238</u>	<u>\$ 19,519</u>	<u>\$ 22,757</u>
Intereses y gastos financieros	<u>\$ 202,871</u>	<u>\$ 79,839</u>	<u>\$ 58,350</u>	<u>\$ 72,450</u>	<u>\$ 21,451</u>	<u>\$ 1,712</u>	<u>\$ 436,673</u>
Utilidad neta del año	<u>\$ 1,378,307</u>	<u>\$ 174,511</u>	<u>\$ 110,120</u>	<u>\$ 281,120</u>	<u>\$ 114,769</u>	<u>\$ 11,203</u>	<u>\$ 2,070,030</u>
Cuentas por cobrar	<u>\$ 726,245</u>	<u>\$ 361,850</u>	<u>\$ 11,330</u>	<u>\$ 10,480</u>	<u>\$ 170,130</u>	<u>\$ 54,480</u>	<u>\$ 1,334,515</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 23,214,481</u>	<u>\$ 1,984,869</u>	<u>\$ 1,504,560</u>	<u>\$ 1,185,790</u>	<u>\$ 5,695,110</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 37,584,810</u>
Inventarios inmobiliarios a corto plazo	<u>\$ -</u>	<u>\$ 142,948</u>	<u>\$ 264,699</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 606,272</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,013,919</u>
Inmuebles, maquinaria y equipo	<u>\$ 128,486</u>	<u>\$ 8,761</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 59,799</u>	<u>\$ 1,542,355</u>	<u>\$ 1,739,401</u>
Pasivos totales	<u>\$ 9,773,462</u>	<u>\$ 1,670,925</u>	<u>\$ 136,170</u>	<u>\$ 2,198,750</u>	<u>\$ 1,695,130</u>	<u>\$ 113,064</u>	<u>\$ 15,587,501</u>

c) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

El pasivo consolidado con costo de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 ascendía a \$9,364 millones de pesos. A continuación se presentan los créditos relevantes de la Compañía y sus Subsidiarias:

1. El 10 de diciembre de 2013, la Compañía contrató un crédito con Banco Nacional de México, S.A., por importe de \$450 millones de pesos con vencimiento renovable cada 90 días a una tasa de 4.31%.
2. Con fecha 22 de agosto de 2013 la Compañía emitió su segunda emisión al amparo del Programa dual Certificados Bursátiles por \$3,000 millones de pesos a un plazo de 5 años con vencimiento el 16 de agosto de 2018. Dicho programa devenga una tasa TIE a 29 días más una sobretasa de 0.55%.
3. El 26 de octubre de 2012, la Compañía contrató un crédito con BBVA Bancomer, S.A., por un importe de \$800 millones de pesos con vencimientos renovables cada 90 días a una TIE

más una sobre tasa de 0.87%. El saldo total de dicho crédito al 31 de diciembre de 2013 era por la cantidad de \$200 millones de pesos.

4. El 8 de agosto de 2012, la Compañía obtuvo la autorización de CNVB para un programa de Certificados Bursátiles de corto y largo plazo, Con fecha 10 de agosto de 2012 la Compañía emitió su primera emisión al amparo de dicho programa por \$5,000 millones a un plazo de 5 años con vencimiento el 3 de agosto de 2017. Dicha emisión devenga una tasa TIIE a 29 días más una sobretasa de 0.75%.
5. El 18 de diciembre de 2008, IDP celebró un contrato de fideicomiso con The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fiduciario, con la finalidad de ceder los cobros producto de las rentas de los locales comerciales ubicados en los inmuebles de su propiedad. Dicho contrato establece que IDP podrá recuperar los derechos de cobro cedidos previa liquidación del crédito recibido como resultado de la cesión de los derechos de cobro. El crédito recibido por \$700 millones de pesos tiene vencimiento en enero de 2019, está sujeto a una tasa de interés de 11.35% y se realizan amortizaciones al capital de forma mensual. El saldo al 31 de diciembre de 2013 era por la cantidad de \$477 millones de pesos.
6. El 20 de agosto de 2009, Promotora Inmobiliaria Borgru a través de su Fideicomiso 569/2005 Centro Comercial Altabrisa Merida, celebró un contrato de crédito con garantía hipotecaria con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, por la cantidad de \$449 millones de pesos, el crédito se encuentra sujeto a una tasa de interés anual del 9.67%, con vencimiento el 20 de octubre de 2017 y al 31 de diciembre de 2013, el saldo de dicho crédito era por la cantidad de \$237 millones de pesos..

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

i) Resultados de la Operación

Comentarios del año de 2013 contra el año de 2012

Inmuebles Carso durante el ejercicio de 2013, alcanzó ventas de \$3,983.9 millones de pesos, 26% menores en comparación con el año anterior. La ganancia en revaluación de propiedades de inversión alcanzó los \$ 1,680 millones de pesos. Los costos ascendieron a \$1,388.3 millones de pesos durante 2013, por su parte, los gastos de operación alcanzaron \$411.8 millones de pesos y, la utilidad de operación alcanzó \$2,183.7 millones de pesos. El resultado integral de financiamiento de 2013 fue un cargo que ascendió a \$486 millones de pesos. El flujo operativo ascendió a \$3,825.1 millones de pesos, comparado con los \$2,995.7 millones de pesos generados el año anterior. El aumento en los márgenes de operación y flujo operativo se explican por las mayores ventas de inmuebles.

Comentarios del año de 2012 contra el año de 2011

Inmuebles Carso durante el ejercicio de 2012, alcanzó ventas de \$3,417.4 millones de pesos, 27.6% menores en comparación con el año anterior. La ganancia en revaluación de propiedades de inversión alcanzó los \$ 1,299 millones de pesos. Los costos ascendieron a \$1,228.6 millones de pesos durante 2012, por su parte, los gastos de operación alcanzaron \$374.6 millones de pesos, la utilidad de operación alcanzó \$1,814 millones de pesos. El resultado integral de financiamiento de 2012 fue un cargo que ascendió a \$448 millones de pesos, mostrando un incremento de 17.5% respecto del año anterior. El flujo operativo ascendió a \$1,951 millones de pesos, comparado con los \$1,336.1 millones de pesos generados el año anterior. El aumento en los márgenes de operación y flujo operativo se explican por los márgenes de operación que empezaron a generar en 2012 por la apertura de 2 centro comerciales.

Comentarios del año de 2011 contra el año de 2010

Durante 2011 Inmuebles Carso alcanzó ventas de \$4,723.9 millones de pesos, 71.3% mayores en comparación con el año anterior. La ganancia en revaluación de propiedades de inversión alcanzo los \$ 1,382 millones de pesos. Los costos ascendieron a \$2,538 millones de pesos durante 2011. Por su parte, los gastos de operación alcanzaron \$335 millones de pesos. La utilidad de operación alcanzó \$1,850 millones de pesos, El resultado integral de financiamiento de 2011 fue un cargo que ascendió a \$381 millones de pesos, mostrando un decremento de 47.6% respecto del año anterior. El flujo operativo ascendió a \$1,951 millones de pesos, comparado con los \$1,336.1 millones de pesos generados el año anterior. El aumento en los márgenes de operación y flujo operativo se explican por los márgenes de operación que empezaron a generar en 2011 el proyecto de “Plaza Carso”.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Fuentes internas y externas de liquidez

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

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

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

El 8 de agosto de 2012, la Compañía obtuvo la autorización de CNVB de un programa de certificados bursátiles de corto y largo plazo. Con fecha 10 de agosto de 2012 la Compañía realizó su primera emisión al amparo de dicho programa por \$5,000 millones a un plazo de 5 años con vencimiento el 3 de agosto de 2017, el cual devenga una tasa TIIE a 29 días más una sobretasa de 0.75%.

Con fecha 20 de agosto de 2013 la Compañía emitió su segunda emisión al amparo de dicho programa por \$3,000 millones a un plazo de 5 años con vencimiento el 16 de agosto de 2018, el cual devenga una tasa TIIE a 29 días más una sobretasa de 0.76%.

Al 31 de diciembre de 2013, los créditos bancarios devengaban intereses a tasas variables con una sobretasa específica, principalmente sobre la tasa TIIE. El costo promedio ponderado de dicha deuda (incluyendo intereses e impuestos retenidos, pero excluyendo comisiones) fue de aproximadamente 4.61%. Para mayor detalle ver la Sección 3 *Información financiera inciso c) Informe de Créditos Relevantes*” en este Reporte.

Comentarios al cierre de 2013 contra 2012

Al cierre de 2013 la deuda total alcanzó \$9,364 millones de pesos, comparada con los \$8,670 millones de pesos del año anterior. El incremento en la deuda total se debe principalmente a la contratación de los pasivos siguientes:

- El 10 de diciembre de 2013, la Compañía contrató un crédito con Banco Nacional de México, S.A., por un importe de \$450 millones con vencimiento renovable cada 90 días a una tasa de 4.31%.
- Con fecha 22 de agosto de 2013 la Compañía emitió su segunda emisión al amparo del programa de Certificados Bursátiles por \$3,000 millones a un plazo de 5 años con vencimiento el 16 de agosto de 2018, el cual devenga una tasa TIIE a 29 días más una sobretasa de 0.55%.
- La Compañía contrató un crédito con Banco Santander, S.A., por un importe de \$400 millones con vencimientos renovables cada 28 días a una tasa de TIIE más una sobre tasa de 1.08%. Cabe señalar que el saldo total de dicho crédito al 31 de diciembre de 2013 fue liquidado.
- La Compañía contrató un crédito con Banco Inbursa, S.A., por un importe de \$1,661 millones con vencimientos renovables cada 28 días a una tasa de TIIE más una sobre tasa de 0.75%. Cabe señalar que el saldo total de dicho crédito al 31 de diciembre de 2013 fue liquidado.
- La Compañía contrató un crédito con BBVA Bancomer, S.A., por un importe de \$800 millones de pesos con vencimientos renovables cada 90 días a una TIIE más una sobre tasa de 0.87%. El saldo al 31 de diciembre de 2013 de este préstamo era por un importe de \$200 millones.

El 100% de la deuda al cierre de diciembre de 2013 estaba concertada en moneda nacional y el 91.8% de la deuda total estaba a largo plazo.

Comentarios al cierre de 2012 contra 2011

Al cierre de 2012 la deuda total alcanzó \$8,670 millones de pesos, comparada con los \$7,240 millones de pesos del año anterior. El incremento en la deuda total se debe principalmente a:

- La Compañía contrató un crédito con Banco Santander, S.A., por importe de \$400 millones con vencimientos renovables cada 28 días a una tasa de TIIE más una sobre tasa de 1.08%.
- La Compañía contrató un crédito con BBVA Bancomer, S.A., por importe de \$800 millones con vencimientos renovables cada 90 días a una TIIE más una sobre tasa de 0.87%.

El 100% de la deuda al cierre de diciembre de 2012 estaba concertada en moneda nacional y el 65.6% de la deuda total estaba a largo plazo.

Comentarios al cierre de 2011 contra 2010

Al cierre de 2011 la deuda total alcanzó \$7,240 millones de pesos, comparada con los \$6,937 millones de pesos del año anterior. El incremento en la deuda total se debió principalmente a que al cierre de diciembre de 2011 se incluyó deuda por \$647 millones de pesos de Plaza Carso II.

El 100% de la deuda al cierre de diciembre de 2011 estaba concertada en moneda nacional y el 34.4% de la deuda total estaba a largo plazo.

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

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

Políticas que rigen la tesorería

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

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

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

iii) Control Interno

Toda vez que la Compañía, en su carácter de controladora pura, no tiene empleados ni personal a su cargo, el cumplimiento de sus normas de control interno es vigilado permanentemente a través de las áreas de administración y finanzas y auditoría interna de una parte relacionada, las cuales revisan y analizan, en su caso, las desviaciones que se llegaran a presentar con respecto a las operaciones aprobadas por el Consejo de Administración de la Compañía y su registro, así como con respecto a los lineamientos generales, criterios y NIIF aplicables.

La Compañía, a través del Consejo de Administración, constituyó un Comité de Auditoria y Prácticas Societarias integrado por consejeros independientes. Dicho comité se encarga de implementar los sistemas de control interno con el fin de verificar que las transacciones que celebra la Compañía se efectúen y registren conforme a las políticas establecidas por la administración de la Sociedad y las NIIF.

La Compañía y sus Subsidiarias no cuentan con un departamento de auditoría interna sin embargo, son auditadas por una compañía parte relacionada cuyo alcance no tiene limitantes y tiene como objetivo principal asegurarse que la Compañía y sus subsidiarias estén cumpliendo con las políticas y procedimientos que les son aplicables en materia de control interno, habiendo emitido en su caso, su informe de sugerencias sobre dichos controles al Comité de Auditoria y Prácticas Societarias.

Los auditores externos estudiaron y evaluaron el sistema de control interno para efecto de su auditoría de los estados financieros, habiendo emitido, en su caso, su reporte de sugerencias sobre dichos controles al Comité de Auditoria y Prácticas Societarias.

e) ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

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

Los comentarios están dirigidos solo a aquellas estimaciones que se consideran de mayor importancia con base en el nivel de incertidumbre y la probabilidad de un impacto importante si usamos una estimación diferente. Hay muchas otras áreas en las que se usan estimaciones en relación con asuntos inciertos, pero razonablemente el efecto probable de cambio o estimaciones diferentes no son materiales a nuestra presentación financiera.

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

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

Obligaciones Laborales al Retiro por Primas de Antigüedad y Pensiones

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

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

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

Estimación de Ingresos por Avance de Obra

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

Los ingresos por trabajos extraordinarios se reconocen cuando su monto puede ser cuantificado de manera confiable y existe evidencia razonable de su aprobación por parte del

cliente. Los ingresos por reclamaciones se reconocen cuando pueden ser cuantificados confiablemente y cuando, derivado del avance en la negociación, existe evidencia razonable de que el cliente aceptará su pago.

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

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

4. ADMINISTRACIÓN

a) AUDITORES EXTERNOS

En la sesión celebrada el 21 de octubre 2013, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias recomendó al Consejo de Administración de la Compañía, la ratificación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu, Limited ("Deloitte"), como auditor externo de la Compañía y sus Subsidiarias para el ejercicio social concluido el día 31 de diciembre de 2013, considerando que es recomendable que dicha designación recaiga sobre la firma mencionada pues dicho despacho de auditores funge como auditor externo de Grupo Carso y conoce los detalles del proceso de Reestructuración Societaria de Grupo Carso realizado para constituir a la Emisora. El Consejo de Administración en su sesión celebrada el 22 de octubre de 2012, previa opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, aprobó la ratificación de Deloitte como auditor externo de la Compañía y sus Subsidiarias para el ejercicio social con cifras al 31 de diciembre de 2013.

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

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

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

Durante los últimos tres ejercicios anteriores, los auditores externos no han emitido una opinión con salvedad, una opinión negativa ni se han abstenido de emitir opinión acerca de los estados financieros de la Compañía

Honorarios por servicios de auditoría

En 2013, la Compañía y sus subsidiarias realizaron pagos de honorarios y servicios complementarios a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. El importe de los honorarios y servicios complementarios pagados durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, corresponden a \$8,800, \$7,348 y \$ 6,056 cifras en miles de pesos, respectivamente.

b) OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía y sus Subsidiarias tienen contemplado seguir celebrando en el futuro una amplia variedad de transacciones de carácter financiero y

comercial con partes relacionadas como subsidiarias y asociadas de AMX, Grupo Financiero Inbursa, CICSA, Telmex y, principalmente, Grupo Carso.

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

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

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

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

c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

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

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

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

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

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

A continuación se indican los nombres de los miembros del Consejo de Administración de la Compañía y el cargo que desempeña cada uno de ellos. Dichos miembros fueron ratificados en sus cargos en la asamblea general ordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de abril de 2012 y las personas así designadas continuarán ocupando sus puestos, aun habiendo concluido dicho ejercicio, hasta que la asamblea haga nuevos nombramientos y los consejeros recién designados tomen posesión de sus cargos.

Consejo de Administración de la Compañía *

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

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

Funcionarios del Consejo de Administración

Presidente	Ing. Alfonso Salem Slim
Secretario no miembro	Lic. Raúl Humberto Zepeda Ruiz
Prosecretario no miembro	Lic. Verónica Ramírez Villela

Directivos Relevantes

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

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

Alfonso Salem Slim.- Es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac. Tiene 52 años de edad. Es miembro de los Consejos de Administración de Grupo Carso, Centro Histórico, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V, y miembro y Vicepresidente del Consejo de Administración de IDEAL y Elementia, S.A.

Gerardo Kuri Kaufmann.- Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 30 años de edad. De 2008 a 2010 fungió como Director de Compras de CICSA. A partir de la constitución de la Compañía asumió la Dirección General de la misma. Adicionalmente se desempeña

como miembro de los Consejos de Administración de Minera Frisco, Elementia, S.A. y Phillip Morris México, S.A. de C.V.

Carlos Slim Helú.- Es Ingeniero Civil por la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 74 años de edad. Es Presidente de las Mesas Directivas de la Fundación Carlos Slim, A.C. y del Instituto Carlos Slim de la Educación, A.C., ha fungido como Presidente Honorario Vitalicio de los Consejos de Administración de Telmex y AMX y es miembro de los Consejos de Administración de IDEAL, MFRISCO, Grupo Sanborns y Phillip Morris Internacional, Inc.

Alejandro Aboumrad González.- Es Ingeniero Civil por la Universidad Anáhuac. Tiene 34 años de edad. Ha trabajado en subsidiarias y empresas relacionadas con Grupo Carso por los últimos 11 años, de los cuales cinco años trabajó en Inbursa en el área de Evaluación de Proyectos y Evaluación de Riesgos. Actualmente es director general y consejero de Minera Frisco y de IDEAL y consejero de diversas subsidiarias de IDEAL

José Shedid Merhy.- Es Ingeniero Civil por la Universidad Nacional Autónoma de México con maestría en Ciencias (Administración), por la Universidad de Stanford. Tiene 74 años de edad. En la década de los sesentas laboró en Organización e Ingeniería Civil, S.A. de C.V. Posteriormente fungió como Director General de Constructora Kaley, S.A. y de Constructora Mazaryk, S.A. Ha participado en proyectos para la construcción y desarrollo de diversos edificios urbanos de oficinas y departamentos en la Ciudad de México. Actualmente se desempeña como consejero en IDEAL, MFRISCO, en diversos fondos de inversión operados por Operadora Inbursa de Sociedades de Inversión, S.A. de C.V., Grupo Financiero Inbursa y Sinca Inbursa, S.A. de C.V. Sociedad de Inversión de Capitales.

Antonio Cosío Pando.- Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y ocupa el puesto de Gerente General de Compañía Industrial de Tepeji del Río, S.A. de C.V. Tiene 44 años de edad. Es miembro de los Consejos de Administración de Grupo Carso, Telmex, Grupo Financiero Inbursa, Grupo Sanborns y diversas de sus subsidiarias, Kimberly-Clark de México, S.A.B. de C.V., Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., Corporación Moctezuma, S.A.B. de C.V., Bodegas de Santo Tomás, S.A. de C.V., Hoteles Las Brisas, S.A. de C.V., Hoteles Las Hadas, S.A. de C.V., La Suiza, S.A. de C.V., y Compañía Industrial de Tepeji del Rio, S.A. de C.V.

Ernesto Vega Velasco.- Es contador público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Nació el 17 de diciembre de 1937. Desempeñó diversos cargos en Grupo Desc, S.A.B. de C.V. (actualmente Grupo Kuo, S.A.B. de C.V.), llegado a ser Vicepresidente Corporativo del mismo. Actualmente es miembro del consejo de administración y de los comités de auditoría y Prácticas Societarias de Grupo Kuo, S.A.B. de C.V. y Dine, S.A.B. de C.V. Es miembro del Consejo de Administración de Wal-Mart de México, S.A.B de C.V. y presidente de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias, asimismo es miembro de los Consejos de Administración de Banco Wal-Mart de México Adelante, S.A., Institución de Banca Múltiple, IDEAL, AMX e Industrias Peñoles, S.A.B. de C.V.

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

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

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

Participación accionaria de consejeros y directivos relevantes

Sobre la participación accionaria de (i) los consejeros y directivos relevantes de la Compañía cuya tenencia individual sea mayor del 1% de las acciones representativas del capital social, (ii) la persona o grupo de personas o principales accionistas que ejerzan control, poder de mando o influencia significativa, (iii) las personas físicas o morales que sean accionistas beneficiarios del 5% o más de cada serie de acciones con derecho a voto de la Compañía, y (iv) los 10 mayores accionistas de la Compañía, aunque su tenencia individual no alcance este último porcentaje, así como la identidad de los principales accionistas personas físicas de los accionistas personas morales que sean accionistas beneficiarios del más del 10% de las acciones de la Compañía, cabe señalar que la Compañía no tiene información completa y exacta sobre dichas participaciones, sin embargo conforme a la información proporcionada a la Compañía en términos del artículo 49 BIS 3 de las Disposiciones se desprende que:

1. El ingeniero Carlos Slim Helú en su carácter de Consejero de INCARSO mantiene una participación accionaria superior al 1%.
2. Los 7 miembros de la familia Slim son los principales accionistas de la Compañía al ser beneficiarios, de manera directa e indirecta, de 81.87% del capital social en circulación de la Compañía.
3. El fideicomiso de administración e inversión F/127 constituido en Banco Inbursa e Inmobiliaria Carso, S.A. de C.V. son accionistas directos de más del 10% del capital social de INCARSO, cada uno de ellos.
4. Por su porcentaje de participación accionaria, los integrantes de la familia Slim en lo individual constituyen a los accionistas más importantes de INCARSO.

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

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

Compensación de consejeros y funcionarios

La asamblea general anual ordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el 30 de abril de 2013, determinó que los miembros del Consejo de Administración, el Secretario y Prosecretario de la Compañía recibieran como contraprestación por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración la cantidad de \$17,000.00 Pesos por concepto de honorarios, por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración que se celebre en el ejercicio de 2013. Adicionalmente, a los Consejeros que tengan el carácter de miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como al Secretario y Prosecretario de dicho comité, se les pagará un honorario de \$9,000.00 Pesos por cada junta de dicho Comité a la que asistan durante dicho ejercicio, ambas cantidades sujetas a las retenciones a las que haya lugar.

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

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Compañía está integrado por los siguientes consejeros propietarios: Ing. Luis Ramos Lignan, Presidente; C.P. Ernesto Vega Velasco e Ing.

José Shedad Merhy. El presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias es experto financiero según se define en la Circular Única de Emisoras, al contar con una amplia trayectoria como empresario y consejero en diversas empresas y organismos autorregulados.

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

d) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

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

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

CAPÍTULO PRIMERO.

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

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

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

ARTÍCULO TERCERO.- La Sociedad tendrá por objeto:

- a) Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones, y la realización de todos los actos procedentes que le correspondan como sociedad controladora de aquellas sociedades de las que llegare a ser titular de la mayoría de sus acciones o partes sociales.
- b) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles.
- c) Comprar, vender, construir, edificar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, explotar y negociar con terrenos, casas, edificios y en general, con toda clase de bienes inmuebles, así como adquirir los derechos reales sobre los mismos.
- d) Urbanizar, pavimentar, edificar, construir, planear, diseñar, decorar, hacer las instalaciones de agua potable, sanitarias, eléctricas y de cualquier otra clase que se requieran de dichos inmuebles.

- e) Proporcionar servicios de ingeniería, arquitectura y técnicos a toda clase de negociaciones, así como brindar asesoría, hacer toda clase de estudios de urbanismo y planeación territorial y todo lo relacionado con desarrollo urbano y asentamientos humanos.
- f) Proporcionar a sociedades mercantiles o asociaciones civiles, servicios administrativos, de organización, fiscales, de asesoría y consultoría técnica en materia industrial, contable, mercantil o financiera y en general cualquier clase de asesoría a empresas.
- g) Otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que tenga interés o participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes en sus órganos de administración.
- h) Suscribir títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, avalarlos y gravarlos en cualquier forma que sean, sin que dicha actividad se ubique en los supuestos del artículo segundo fracción XV de la Ley del Mercado de Valores y se realizará en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y avalar o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga participación mayoritaria o que pueda ejercitar la facultad de designar a la mayoría de los integrantes de sus órganos de administración.
- i) Comprar, vender en corto, al contado, a futuro o a plazo, acciones, obligaciones, papel comercial, aceptaciones bancarias, CETES y en general, cualquier título de crédito; dar o recibir en garantía o dar o recibir en préstamos títulos de crédito, obtener y otorgar créditos para la compra venta de títulos de crédito.
- j) Celebrar todo tipo de operaciones de financiamiento con instituciones nacionales o extranjeras, celebrar operaciones de arrendamiento financiero en los términos permitidos por la ley, realizar operaciones conocidas como derivadas de todo tipo, incluyendo sin limitar la contratación de swaps, futuros, forwards, opciones y cualesquiera otras operaciones de esta naturaleza, y celebrar contratos normativos o marco para la realización de dichas operaciones a través de cualquier apoderado o mandatario de la Sociedad, y otorgar garantías para el pago de las mismas, y en general obtener toda clase de préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos, papel comercial y cualquier otro título de crédito o instrumento equivalente, con o sin el otorgamiento de garantías personales o reales específicas.
- k) Ser agente, comisionista o representante de empresas nacionales o extranjeras.
- l) Contratar, activa o pasivamente, toda clase de prestaciones de servicios, celebrar contratos, convenios, así como adquirir títulos, patentes, mejoras, certificados de invención, marcas, diseños y dibujos industriales, avisos y nombres comerciales, opciones y preferencias, y en general todo tipo de derechos de propiedad literaria, industrial, artística o concesiones de alguna autoridad.
- m) Aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante.
- n) Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general, con toda clase de bienes muebles.
- o) Adquirir, enajenar, y por cualquier título usar, operar, negociar y explotar todo tipo de bienes y derechos.

- p) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o accidentales que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO. CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

solicitar la información adicional que considere necesaria o conveniente para tomar una resolución.

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

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

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

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

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

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

Las adquisiciones que contravengan lo dispuesto en el artículo 98 antes referido estarán afectadas de nulidad relativa y la persona o grupo de personas que las lleven a cabo responderán frente a los demás accionistas de la Sociedad por los daños y perjuicios que

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

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

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

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

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

Para los efectos anteriores, el valor de cotización será el precio promedio ponderado por

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- La Sociedad podrá amortizar acciones con cargo a utilidades repartibles en los términos del artículo 136 de la Ley General de Sociedades

Mercantiles y conforme al procedimiento que al efecto determine la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas que resuelva la amortización.

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

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

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

CAPÍTULO TERCERO. ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- Para que una Asamblea General Ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar representada, por lo

menos, la mitad de las acciones con derecho a voto del capital social. En caso de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea General Ordinaria se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones con derecho a voto representadas. Para que las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria sean válidas deberán tomarse siempre, por lo menos, por la mayoría de los votos de las acciones con derecho a voto presentes.

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

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

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

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

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

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

- a) Las personas que acudan en representación de los accionistas a las asambleas de la Sociedad, acreditarán su personalidad mediante formularios de poderes elaborados por la propia Sociedad, que reúnan los requisitos previstos en la fracción III del artículo 49 de la Ley del Mercado de Valores;
- b) La Sociedad deberá mantener a disposición de los accionistas, a través de los intermediarios del mercado de valores o en la propia Sociedad, durante el plazo a

que se refiere el artículo 49 de la Ley del Mercado de Valores, los formularios de los poderes, a fin de que aquéllos puedan hacerlos llegar con oportunidad a sus representados; y

- c) El Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad estará obligado a cerciorarse de la observancia de lo dispuesto en este artículo, informando sobre ello a la asamblea, lo que se hará constar en el acta respectiva.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO. ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA.

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

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

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

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

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

o ratificaciones, calificará la independencia de sus Consejeros.

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

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

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

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

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

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

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

Secretario y al Prosecretario de dicho órgano, y a los directivos relevantes, de cualquier responsabilidad que incurran frente a terceros en el debido desempeño de su encargo y cubrirá el monto de la indemnización por los daños que cause su actuación a terceros, salvo que se trate de actos dolosos o de mala fe, o bien, ilícitos conforme a la Ley del Mercado de Valores u otras leyes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Pleitos y Cobranzas, en los términos del párrafo primero del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos del Código Civil Federal y los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran cláusula especial, particularmente las previstas por el artículo 2,587 del mismo ordenamiento y de sus artículos correlativos de los demás Códigos Civiles mencionados.
- b) Actos de Administración, en los términos del párrafo segundo del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos del Código Civil Federal y los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana.
- c) Actos de Dominio y Otorgar, Suscribir, Avalar, Endosar y Protestar, en cualquier forma Títulos de Crédito, en los términos del párrafo tercero del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de sus artículos correlativos del Código Civil Federal y de los respectivos Códigos Civiles de todos los Estados de la República Mexicana, y del artículo 9o. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Estos poderes podrán ejercerse ante particulares y ante toda clase de autoridades

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

El Consejo de Administración también contará con las siguientes facultades:

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

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.- El Consejo de Administración sesionará por lo menos, cuatro

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

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

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

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

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

- a) El Presidente, por su propia iniciativa o a petición de cualesquier dos miembros propietarios del Consejo de Administración o del comité de que se trate, deberá comunicar a todos los miembros propietarios o, en su caso, suplentes del órgano social de que se trate, en forma verbal o escrita y por el medio que estime conveniente, de los acuerdos que se pretendan tomar fuera de sesión y las razones que los justifiquen. Asimismo, el Presidente deberá proporcionar a todos ellos, en caso de que lo soliciten, toda la documentación y aclaraciones que requieran al efecto. El Presidente podrá

auxiliarse de uno o más miembros del Consejo o del comité que él determine, o del Secretario o el Prosecretario, para realizar las comunicaciones referidas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- El Auditor Externo será designado, y en su caso, removido, previa la opinión del Comité con funciones de auditoría, por el Consejo de Administración de la

Sociedad, mismo que podrá ser convocado a las sesiones del Consejo de Administración, en calidad de invitado con voz y sin voto, debiendo abstenerse de estar presente respecto de aquéllos asuntos del orden del día en los que tenga un conflicto de interés o que puedan comprometer su independencia.

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

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

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

CAPÍTULO QUINTO.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO SEXTO. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

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

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

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

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

CAPÍTULO SÉPTIMO. LEYES APLICABLES Y JURISDICCIÓN.

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

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

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

Mecanismos que limiten los derechos corporativos que confieren las acciones

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

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

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

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

5. MERCADO ACCIONARIO

a) Estructura Accionaria

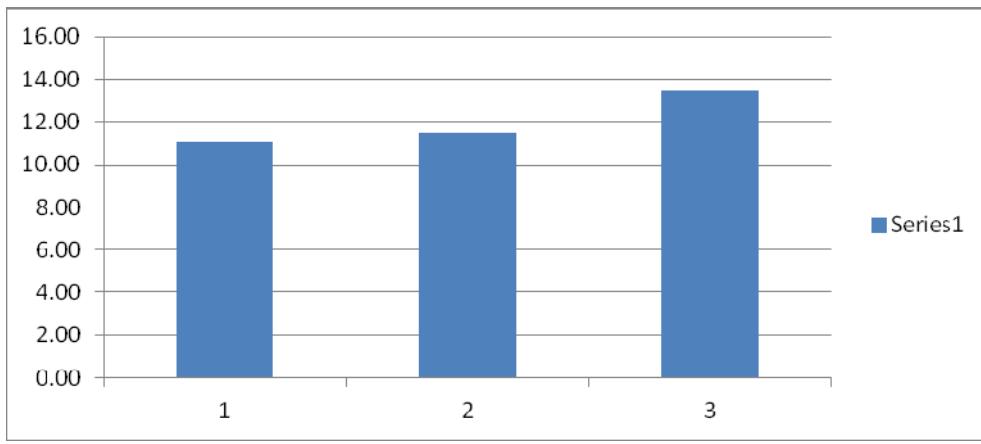
La Compañía tiene autorizadas 2,745'000,00 acciones de la Serie "B-1", de las cuales al 31 de diciembre de 2013 se encontraban en circulación 2,261'309,003 acciones.

Además de cotizar las acciones de la Compañía en la BMV, ésta cuenta con un Programa de ADRs el cual se encuentra establecido con Bank of New York-Mellon cuyos activos subyacentes son acciones representativas del capital social de la Compañía, al 31 de diciembre de 2013 existían 279,355 ADRs en circulación, los cuales amparaban 1'117,418 acciones INCARSO B-1 a razón de 4 acciones por cada ADR.

b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

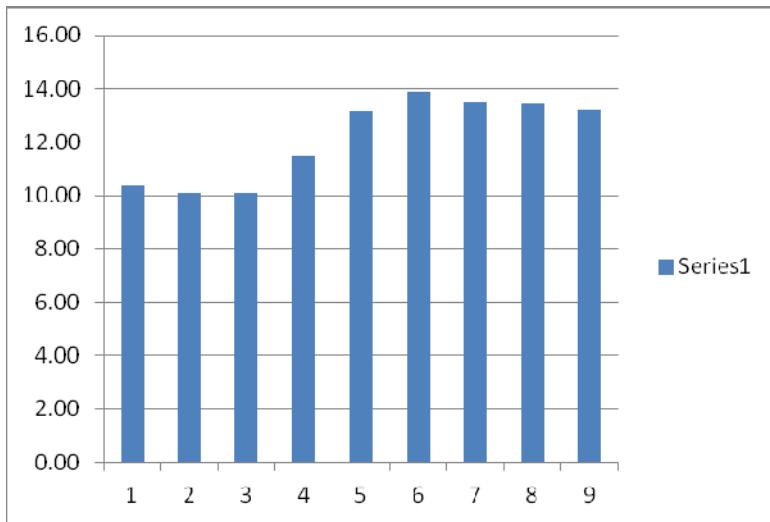
A continuación se presenta un cuadro informativo en el que se muestra el comportamiento de la acción en la BMV con datos al 31 de marzo de 2014.

Comportamiento anual de la acción de la Compañía.

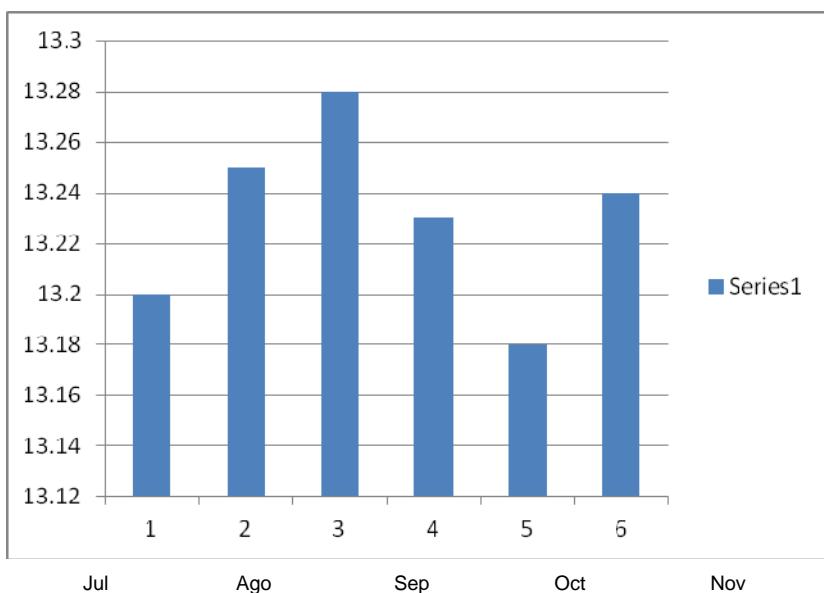


	anual 2011	anual 2012	anual 2013
VOLUMEN	2,272,869,400	2,261,919,048	2,261,309,003
Promedio	11.10	11.50	13.45
MAXIMO	10.10	9.99	13.70
MINIMO	11.20	10.70	10.08

Comportamiento trimestral de la acción de la Compañía.



Comportamiento mensual de la acción de la Compañía.



Durante el ejercicio 2013, no ocurrió ninguna suspensión en la negociación de los valores de la Compañía, derivadas de cualquiera de las causas de suspensión establecidas en el Reglamento Interior de la BMV.

6. PERSONAS RESPONSABLES

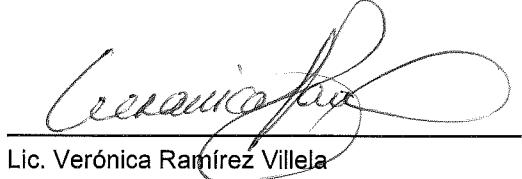
Director General, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico

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

México, D.F., a 30 de abril de 2014.


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


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


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

Deloitte

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 489
Piso 6
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
Fax: +52 (55) 5080 6001
www.deloitte.com/mx

México, D.F., a 30 de abril de 2014

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2013 y 2012 fueron dictaminados con fecha 4 de abril de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.



C.P.C. Francisco Javier Pineda Martínez
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.



C.P.C. Walter Fraschetta
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

7. ANEXOS

- a) Informe anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

México, D.F., a 7 de abril de 2014.

Al Consejo de Administración de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

En términos de las fracciones I y II del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, en nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad" o "INCARSO"), nos permitimos informar a ustedes sobre las actividades realizadas por este órgano social en el desempeño de sus funciones durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2013.

Cabe señalar que una de las responsabilidades fundamentales de la administración de la Sociedad es la emisión de estados financieros elaborados con base en la normatividad que resulte aplicable. Dichos estados financieros deben reflejar de manera clara, suficiente y adecuada las operaciones de la Sociedad y las personas morales que ésta controla. Asimismo, la Administración de la Sociedad está encargada de implementar sistemas adecuados de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de revelar de manera adecuada y oportuna aquella información relevante para el público inversionista en términos de las disposiciones legales aplicables. Por su parte, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en su carácter de órgano auxiliar del Consejo de Administración, tiene a su cargo la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controla, así como la verificación del cumplimiento de la Sociedad de diversos procedimientos operativos y en materia de control interno.

Para el desempeño de sus funciones, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias ha revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2013 y la opinión del Auditor Externo de la Sociedad respecto de dicha información.

En cumplimiento de las principales funciones del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad, durante el ejercicio social se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- a) En las sesiones periódicas de este órgano social se nos informó de las operaciones realizadas por la Sociedad y las personas morales que ésta controla en ejecución de sus objetos sociales y los resultados esperados de dichos proyectos.
- b) Se evaluó el desempeño del Despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., considerándolo aceptable, por lo cual se recomendó al Consejo de Administración su ratificación como Auditor Externo para realizar la revisión a los estados financieros y la elaboración del correspondiente dictamen financiero de la Sociedad y las personas morales que ésta controla por el ejercicio social de 2013.



- c) Se aprobaron los honorarios pagaderos al Auditor Externo así como su programa de trabajo para la dictaminación de los estados financieros por el ejercicio social de 2013.
- d) Se verificó la adecuada elaboración y presentación de la información financiera intermedia de la Sociedad, corroborando que la misma fue clara, precisa y en cumplimiento de las normas internacionales de información financiera que resultan aplicables.
- e) Se revisaron los estados financieros consolidados de INCARSO y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 auditados por el despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., en su carácter de Auditor Externo de la Sociedad. Dicha revisión incluyó el análisis y la aprobación de políticas, procedimientos y prácticas contables de la Sociedad y sus empresas subsidiarias. Las políticas contables para la preparación de la información financiera de la Sociedad, propuestas y recomendadas por este Comité al Consejo de Administración, cuentan con la aprobación de dicho consejo.
- f) Después de haber escuchado los comentarios del Auditor Externo, quien es responsable de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros consolidados de la Sociedad y su conformidad con la aplicación de la normatividad aplicable, se recomendó la aprobación de los estados financieros consolidados de la Sociedad por el ejercicio social de 2013.
- g) Se dio seguimiento a la implementación de políticas y procesos de la Sociedad en materia de administración de riesgos, control interno y auditoría, así como al estado que guarda el sistema de control interno y derivado de dicha supervisión, este Comité fue informado acerca de diversas deficiencias o desviaciones no relevantes detectadas por el área de auditoría interna. Cabe mencionar que no se detectaron incumplimientos relevantes a las políticas de control interno establecidas por la Sociedad.
- h) Se aprobó el programa de trabajo del auditor interno para el ejercicio 2013 y se dio seguimiento y verificó su cumplimiento.
- i) Se verificó el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias establecidas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su reglamento y las reglas de dicha ley (la "Legislación Antilavado") por parte de la Sociedad y sus subsidiarias, tomando nota de lo siguiente:
 - 1. Se reforzaran políticas de identificación de clientes e integración de expedientes.
 - 2. Se impartieron cursos de capacitación para la debida identificación de clientes y recolección de documentos para la integración de expedientes.
 - 3. Se realizó el registro de la Sociedad y sus subsidiarias en el portal establecido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ("SHCP") para las personas que realizan actividades vulnerables.
 - 4. Se designó al representante de la Sociedad y sus subsidiarias ante la SHCP para informar sobre el cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Legislación Antilavado.

5. Se adecuaron los sistemas para la generación automatizada de reportes a las autoridades para el cumplimiento de la Legislación Antilavado.
 6. Se elaboraron las políticas y procedimientos a que se refiere la Legislación Antilavado.
- j) Se revisaron los servicios adicionales o complementarios al de auditoría prestados por los auditores externos, correspondientes a la realización de estudios de precios de transferencia y asesorías para la recuperación de impuestos, y al efecto nos aseguramos que dichos servicios no constituyeran un impedimento a su independencia o conflicto de interés, en función de la relevancia que el resultado del servicio prestado pudiera tener en los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, o de la remuneración de estos servicios con respecto al monto que se pague por los servicios de auditoría.
- k) Colaboramos en la supervisión para el cumplimiento de los contratos de auditoría y servicios adicionales, así como en la evaluación de sus resultados y desempeño tanto de la persona moral contratada como de las personas físicas encargadas.
- l) Se apoyó al Consejo de Administracion en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.
- m) Se revisaron y se recomendó al Consejo de Administración la aprobación de las operaciones realizadas por la Sociedad en términos de lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores. En especial respecto a las operaciones realizadas con partes relacionadas, se verificó que se realizaran a valores de mercado, que cuenten con los estudios de precios de transferencia correspondientes y se supervisó que dichas operaciones fueran revisadas por el Auditor Externo de la Sociedad como se desprende de la nota correspondiente a operaciones con partes relacionadas del dictamen a los estados financieros consolidados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2013.
- n) Se dio seguimiento a los acuerdos de la asamblea de accionistas y del Consejo de Administración.

Asimismo y en cumplimiento de las principales funciones en materia de Prácticas Societarias, durante el ejercicio social 2013 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- a) Evaluamos el desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias.
- b) Se revisaron y se dio seguimiento a las operaciones con personas relacionadas de INCARSO y las personas morales que esta controla, las cuales fueron realizadas dentro del giro ordinario de sus negocios y bajo condiciones de mercado.
- c) Se analizó el proceso de homologación de condiciones de trabajo y remuneraciones de los empleados de la Sociedad, incluyendo a los directivos relevantes de la misma.

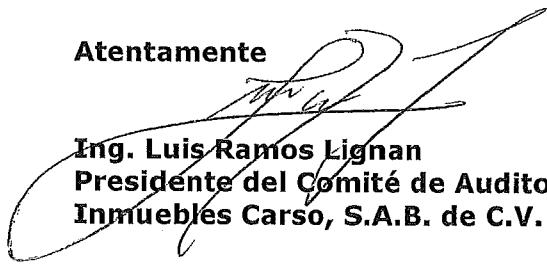
- d) Se otorgaron las autorizaciones referidas en términos de la Ley del Mercado de Valores.
- e) Con base en el análisis de los resultados de la Sociedad y las entrevistas sostenidas con los directivos relevantes, consideramos que su desempeño durante el ejercicio social ha sido satisfactorio.
- f) No se recibió solicitud alguna en relación con dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28 fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.
- g) Se mantuvo una supervisión respecto de la situación corporativa y legal de la Sociedad, verificando que se cumpla con la normatividad aplicable.

Cabe señalar que no se recibieron observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o terceros respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa de la Sociedad ni se presentaron denuncias sobre hechos que se estimen irregulares en la administración.

De la realización de las actividades anteriores, conjuntamente con la revisión de los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y de la opinión del Auditor Externo de la Sociedad, y considerando la información que ha sido proporcionada a este órgano social por la administración de la Sociedad, consideramos que la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio social de 2013 ha sido realizada con apego a la normatividad aplicable.

Manifestamos lo anterior con la finalidad de cumplir con las obligaciones a cargo de este órgano social previstas en la Ley del Mercado de Valores, y con cualquier otra función que nos ha sido o que nos sea encomendada por el Consejo de Administración de la Sociedad, haciendo notar que para la elaboración del presente informe se escuchó a los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente


Ing. Luis Ramos Lignan
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.

- b) Estados financieros consolidados y dictaminados de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2013 y 2012 e informe del Auditor Externo

[Espacio dejado intencionalmente en blanco]

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

Estados financieros consolidados por los
años que terminaron el 31 de diciembre
de 2013 y 2012, e Informe de los
auditores independientes del 4 de abril
de 2014

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

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2013 y 2012**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	4
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez
4 de abril de 2014

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

	Nota	2013	2012		Nota	2013	2012
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 896,485	\$ 752,843	Préstamos bancarios y porción circulante de la deuda a largo plazo	15	\$ 774,222	\$ 2,979,372
Cuentas por cobrar, Neto	7	1,260,956	1,334,515	Cuentas por pagar a proveedores		147,955	282,157
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	18	153,926	274,842	Anticipos de clientes		909,666	1,304,307
Inventarios inmobiliarios	8	1,210,968	1,013,919	Impuestos por pagar y gastos acumulados		487,245	182,890
Pagos anticipados		605,131	549,443	Total del pasivo circulante		2,319,088	4,748,726
Instrumentos financieros derivados	14			Deuda a largo plazo	15	8,562,565	5,690,814
Total del activo circulante		4,129,737	3,925,562	Impuestos a la utilidad diferidos	22	5,413,844	4,960,326
 Inventarios inmobiliarios a largo plazo	8		346,734	Otros pasivos a largo plazo		128,992	168,564
 Propiedades de inversión	10	41,441,965	37,689,113	Beneficios a los empleados al retiro		20,407	19,071
 Inmuebles, maquinaria y equipo, Neto	9	1,686,965	1,739,401	Total del pasivo		16,444,896	15,587,501
 Inversión en acciones de asociadas	11	2,064,450	2,158,738	 Capital contable:			
 Otros activos		15,069	13,480	Capital social		1,203,260	1,203,680
 Total		\$ 49,338,186	\$ 45,873,028	Prima neta en suscripción de acciones		436,256	436,256
				Utilidades retenidas		28,756,321	26,338,383
				Otras partidas de la utilidad integral		3,293	5,607
				Capital contable de la participación controladora	16	30,399,130	27,983,926
				Capital contable de la participación no controladora	17	2,494,160	2,301,601
				Total del capital contable		32,893,290	30,285,527
				Total		\$ 49,338,186	\$ 45,873,028

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos, excepto la utilidad por acción que se expresa en pesos)

	Nota	2013	2012
Ingresos por rentas y hotelería	19	\$ 2,880,164	\$ 2,644,331
Venta de inventario inmobiliario	19	765,033	310,207
Venta de propiedades de inversión	19	<u>338,676</u>	<u>462,935</u>
		3,983,873	3,417,473
Costos de ventas por servicios	20	597,626	526,387
Costo de ventas de inventario inmobiliario	20	579,774	246,398
Costo de ventas de propiedades de inversión	20	<u>210,887</u>	<u>455,886</u>
		1,388,287	1,228,671
Gastos de operación	20	411,848	374,649
Otros (ingresos) gastos, neto	21	(52,723)	140,932
Ganancia en valuación de propiedades de inversión		(1,680,461)	(1,299,737)
Ingresos por intereses		(41,316)	(55,924)
Gastos por intereses		533,255	492,597
Utilidad por instrumentos financieros derivados		(2,271)	-
(Ganancia) pérdida cambiaria, neta		(3,732)	12,107
Participación en los resultados de entidades asociadas	11	<u>(55,454)</u>	<u>(222,100)</u>
		(890,854)	(557,476)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		3,486,440	2,746,278
Impuestos a la utilidad	22	<u>790,832</u>	<u>676,248</u>
Utilidad neta consolidada		2,695,608	2,070,030
Otras partidas de la (pérdida) utilidad integral:			
(Pérdida) ganancia por obligaciones laborales		(1,920)	1,974
Efecto de conversión de entidades extranjeras		<u>(394)</u>	<u>(236)</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 2,693,294</u>	<u>\$ 2,071,768</u>
Utilidad neta consolidada aplicable a:			
Participación controladora		\$ 2,455,328	\$ 1,835,615
Participación no controladora		<u>240,280</u>	<u>234,415</u>
		<u>\$ 2,695,608</u>	<u>\$ 2,070,030</u>
Utilidad integral aplicable a:			
Participación controladora		\$ 2,453,014	\$ 1,837,353
Participación no controladora		<u>240,280</u>	<u>234,415</u>
		<u>\$ 2,693,294</u>	<u>\$ 2,071,768</u>
Utilidad por acción ordinaria de la participación controladora		<u>\$ 1.08</u>	<u>\$ 0.81</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación ('000)		<u>2,261,309</u>	<u>2,264,766</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de

Por los años terminados el 31 de diciembre de
(En miles de pesos)

Saldos al 1 de enero de 2012

Recompra de acciones propias

Utilidad integral consolidada del año

Saldos al 31 de diciembre de 2012

Recompra de acciones propias

Dividendos pagados a la participación no
controladora

Aumento de capital a la participación no
controladora

Utilidad integral consolidada del año

Saldos al 31 de diciembre de 2013

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

	2013	2012
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 3,486,440	\$ 2,746,278
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	48,846	22,757
Participación en los resultados de asociadas	(55,454)	(222,100)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(127,789)	(7,049)
Utilidad en venta maquinaria y equipo	(35)	(9,700)
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	(1,680,461)	(1,299,737)
Pérdida en valuación de inversiones en acciones	669	26,549
Intereses a favor	(41,316)	(55,924)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>533,255</u>	<u>492,597</u>
	2,164,155	1,693,671
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	73,559	720,202
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	120,916	381,719
Inventarios inmobiliarios	149,685	(393,667)
Pagos anticipados	(55,688)	(92,786)
Instrumentos financieros derivados	(2,271)	-
Otros activos	(1,589)	2,404
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores	(134,202)	(109,697)
Anticipos de clientes	(394,641)	276,813
Impuestos por pagar y gastos acumulados	304,354	(742,722)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	(13,983)
Beneficios a los empleados	(978)	3,391
Otros pasivos a largo plazo	(39,572)	(27,085)
Impuestos a la utilidad pagados	(337,314)	(471,881)
	<u>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</u>	<u>1,846,414</u>
	1,226,379	
Actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(7,831)	(22,624)
Adquisición de propiedades de inversión	(2,610,643)	(2,732,755)
Venta de maquinaria y equipo y propiedades de inversión	677,497	369,783
Aumento de capital de participación no controladora	20,719	-
Dividendos recibidos de entidades asociadas	156,261	118,370
Intereses cobrados	41,316	55,924
	<u>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</u>	<u>(1,722,681)</u>
	(2,211,302)	
Actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos bancarios	3,800,000	6,205,946
Pagos de préstamos bancarios	(3,133,398)	(4,775,552)
Decreto de dividendo de participación no controladora	(68,440)	-
Aumento de inversiones en acciones de asociadas	(7,188)	-
Recompra de acciones propias	(37,810)	(81,443)
Intereses pagados	(533,255)	(492,597)
	<u>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</u>	<u>19,909</u>
	856,354	
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>143,642</u>	<u>(128,569)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>752,843</u>	<u>881,412</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 896,485</u>	<u>\$ 752,843</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

1. Actividades

Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o "Inmuebles Carso") es una entidad tenedora de las acciones de un grupo de empresas que se dedican a la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de bienes inmuebles utilizados como oficinas, establecimientos comerciales y de servicios, incluyendo sin limitación, tiendas departamentales, hoteles, universidades, hospitales, desarrollos inmobiliarios turísticos y residenciales y clubes campestres y/o de golf.

El domicilio principal de sus negocios es Lago Zurich Núm. 245 Piso 6 Col Granada Ampliación en México, D.F. código postal 11529.

2. Eventos significativos del año

- a. Con fecha 17 de diciembre de 2013, la Entidad firmó el contrato de compra - venta a través de su subsidiaria Inmuebles General, S. A. de C. V. para adquirir un inmueble ubicado en la carretera circunvalación No. 4874 en Barrientos, Municipio de Tlalnepantla, Estado de México. El precio de compra será de \$240,000 de los cuales a la fecha de firma de contrato se aportaron \$200,000, los \$40,000 restantes se pagarán a la fecha de firma del contrato definitivo.
- b. El 10 de diciembre de 2013, la Entidad adquirió a través de su subsidiaria Inmuebles General, S. A. de C.V. el 85% de las acciones de Grupo Inmobiliario San Feliú, S. A. de C. V. en la cantidad de \$75,503.
- c. Con fecha 18 de abril de 2013, la Entidad a través de su subsidiaria Plaza Carso II, S. A. de C. V. (antes Dorians Tijuana, S. A. de C. V.) adquirió una reserva territorial en la cantidad de \$393,418, la cual se encuentra ubicada en Presa Falcón Col. Ampliación Granada en México, D.F.
- d. Con fecha 18 de abril de 2013, la Entidad a través de su subsidiaria Inmuebles Desarrollados Eclo, S. A. de C. V. adquirió un terreno ubicado en Av. Sor Juan Ines de la Cruz, Tlalnepantla, Estado de México en \$342,248.
- e. Con fecha 26 de octubre de 2012, la Entidad a través de su subsidiaria Dorians Tijuana, S. A. de C. V. adquirió de "Lar Crea Residencial I", S. de R. L. de C. V., una reserva territorial en la cantidad de \$1,308,858, la cual se encuentra ubicada en Presa Falcón Col. Ampliación Granada en México, D.F., con el propósito de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto de construcción "Plaza Carso II".
- f. Con fecha 24 de octubre de 2012, la Entidad adquirió a través de su subsidiaria Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S. A. de C. V., el 100.00% de las acciones del Hospital Santa Fé, S. A. de C. V., en la cantidad de \$196,000.
- g. Con fecha 23 de octubre de 2012, la Entidad adquirió a través de su subsidiaria Dorians Tijuana, S. A. de C. V., Arteria Promociones Culturales, S. L. U. (sociedad de nacionalidad española) propietaria del condominio denominado "Condominio Arteria México-Teatro Cervantes" perteneciente al conjunto condominal denominado "Plaza Carso", ubicado en Lago Zurich No 245, Col. Ampliación Granada, en México, D.F., en la cantidad de USD \$13.3 millones de dólares, equivalentes a \$171,291.

3. Bases de preparación

- a) **Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS's por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros**

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de activos y pasivos Financieros

La Entidad aplicó las modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones - Compensación de activos y pasivos Financieros por primera vez en el año actual. Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

Las modificaciones a la IFRS 7 se aplican retroactivamente. Dado que la Entidad no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros consolidados.

Normas nuevas y modificadas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones

En mayo de 2011, se emitió un paquete de cinco normas de consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones que comprende la IFRS 10, Estados financieros consolidados, IFRS 12, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, la IAS 27 (revisada en 2011), Estados financieros separados y la IAS 28 (revisada en 2011), Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Posterior, a la emisión de estas normas, las modificaciones de la IFRS 10 e IFRS 12 se emitieron para aclarar cierta orientación de transición en la aplicación por primera vez de las normas.

Impacto de la aplicación de la IFRS 10

IFRS 10 reemplaza las partes de la IAS 27, *Estados financieros consolidados y separados* que tienen que ver con estados financieros consolidados y la SIC-12, *Consolidación - Entidades con propósitos especiales*. IFRS 10 cambia la definición de control de tal manera que un inversionista tiene el control sobre una entidad cuando: a) tiene poder sobre la Entidad, b) está expuesto, o tiene los derechos, a los retornos variables derivados de su participación en dicha entidad y c) tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la Entidad en que invierte. Los tres criterios deben cumplirse para que un inversionista tenga el control sobre una entidad. Anteriormente, el control se definía como el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad, para obtener beneficios de sus actividades. Una guía adicional se incluyó en la IFRS 10 para explicar cuando un inversionista tiene el control sobre una participada. Algunas guías adicionales en la IFRS 10 se ocupan de definir si un inversionista que posee menos del 50% de los derechos de voto de una entidad tiene control sobre esta. Al 31 de diciembre de 2013 la Entidad no tuvo efecto en los estados financieros consolidados por la aplicación de estas normas.

Impacto de la aplicación de la IFRS 12

IFRS 12 es una nueva norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y / o entidades estructuradas no consolidadas. En general, la aplicación de la IFRS 12 ha dado lugar a revelaciones más extensas en los estados financieros consolidados.

IFRS 13 medición a valor razonable

La Entidad aplicó la IFRS 13, por primera vez en el año en curso. La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS's requieren o permiten mediciones a valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por Transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos basados en acciones*, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, *Arrendamientos*, y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable.

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación.

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, la Entidad no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo 2012. Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

b) IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, Instrumentos Financieros2

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición3

Modificaciones a la IAS 32, – Compensación de Activos y Pasivos Financieros1

- 1 Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, se permite su aplicación anticipada
- 2 Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015, se permite su aplicación anticipada
- 3 Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

La Administración de la Entidad se encuentra evaluando los impactos de la IFRS 9 no es posible proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada de dichos impactos.

Modificaciones a la IAS 32, Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones aclaran el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de esta norma revisada sobre la compensación de activos y pasivos financieros, no tendrá ningún efecto en la presentación del estado consolidado de posición financiera.

4. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidos por el Consejo Emisor de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

b. ***Bases de medición –***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por propiedades de inversión e instrumentos financieros derivados que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

Los estados financieros consolidados son preparados en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos y son presentadas en miles, excepto cuando así se indique.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. ***Bases de consolidación de estados financieros -*** Los estados financieros consolidados incluyen los de Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V. y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando Inmuebles Carso, S. A. B. de C. V.

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La Entidad reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando Inmuebles Carso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, Inmuebles Carso tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. Inmuebles Carso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de Inmuebles Carso en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de Inmuebles Carso en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por Inmuebles Carso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que Inmuebles Carso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a Inmuebles Carso, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de Inmuebles Carso.

Todos los saldos y operaciones entre la Entidades y sus subsidiarias, han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.

La participación accionaria de Inmuebles Carso en el capital social de las subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se muestra a continuación.

Subsidiaria	2013	2012	Actividad
Inmuebles Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias (“Inmuebles Borgru”)	99.97	99.97	Arrendamiento de inmuebles, y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Grupo Ostar, S. A. de C. V. y Subsidiarias	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles y administración y operación de hoteles.
Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S. A. de C. V. y Subsidiarias (“CDX”)	99.57	99.57	Administración y arrendamiento de inmuebles.
Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V. y Subsidiarias	99.99	99.99	Arrendamiento de inmuebles y fomento de actividades deportivas, primordialmente campos de golf.

Cambios en las participaciones de la Entidad en subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Valuación o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

La participación en los resultados y cambios patrimoniales de las subsidiarias compradas o vendidas durante el ejercicio, se incluye en los estados financieros, desde o hasta la fecha en que se llevaron a cabo las transacciones.

- d. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta tres meses a partir de la fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados por inversiones en mesas de dinero y fondos de inversión.
- e. **Inversiones en asociadas** - Una asociada es una entidad sobre la cual Inmuebles Carso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Una inversión en una asociada se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en una asociada, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la revaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad descontinua el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor contable de la asociada en la fecha en que el método de la participación se descontinua y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada con la misma base que se requeriría si esa asociada hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se descontinua.

La Entidad sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una evaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la Entidad reduce su participación en una asociada pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada que no se relacione con la Entidad.

- f. **Ingresos por arrendamientos** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando bajo los términos del contrato de arrendamiento se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad a los arrendatarios. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Entidad, como arrendadora, retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registran sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento se amortizan a lo largo del periodo de arrendamiento. Los ingresos por servicios de mantenimiento y otros, asociados a las propiedades otorgadas en renta, se reconocen durante el período en que se devengan.

Ingresos por desarrollos inmobiliarios - Se reconoce a la fecha de escrituración y/o entrega del inmueble. Si existe incertidumbre sobre los cobros futuros, el ingreso se registra conforme se efectúan los mismos. En los casos en donde existan indicios de dificultad de su recuperación, se constituyen reservas adicionales para cuentas de cobro dudoso, afectando los resultados del ejercicio en que se determinan.

Venta de bienes - Se reconocen en el momento en que se transfieren los riesgos y beneficios de los bienes, los ingresos pueden valverse confiablemente, existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados razonablemente y la Entidad no conserva involucramiento continuo en la propiedad del bien o retiene control efectivo sobre los bienes vendidos.

Ingresos por servicios de hotelería - Los ingresos por la operación y administración hotelera son reconocidos durante el periodo en el que se presta el servicio.

Ingresos de los dividendos e ingresos por intereses - El ingreso por dividendos de inversiones se reconoce una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago (siempre que sea probable que los beneficios económicos fueran para la empresa y que el ingreso pueda ser valuado confiablemente).

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

- g. **Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio se reconocen en los resultados del periodo, excepto por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con los activos en construcción para su uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera para la cual no está planificado ni es posible que se realice el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en los otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a utilidades o pérdidas al vender total o parcialmente, la inversión neta.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de operaciones extranjeras de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

En la venta de una operación extranjera (es decir, venta de toda la participación de la Entidad en una operación extranjera, o una disposición que involucre una pérdida de control en la subsidiaria que incluya una operación extranjera, pérdida de control conjunto sobre una entidad controlada conjuntamente que incluya una operación extranjera, o pérdida de la influencia significativa sobre una asociada que incluye una operación extranjera), todas las diferencias en tipo de cambio acumuladas relacionadas con esa operación atribuibles a la Entidad se reclasifican a los resultados. Cualquier diferencia en cambios que haya sido previamente atribuida a las participaciones no controladoras se da de baja, pero sin reclasificarla a los resultados.

En la disposición parcial de una subsidiaria (es decir, cuando no hay pérdida de control) que incluye una operación extranjera, la Entidad volverá a atribuir la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio reconocidas en los otros resultados integrales a las participaciones no controladoras en esa operación extranjera. En cualquier otra disposición parcial de una operación extranjera (es decir, de asociadas o entidades controladas conjuntamente que no involucre una pérdida de influencia significativa o control conjunto) la Entidad reclasificará a resultados solamente la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio.

Los ajustes correspondientes al crédito mercantil y el valor razonable generados en la adquisición de una operación en el extranjero se consideran como activos y pasivos de dicha operación y se convierten al tipo de cambio vigente al cierre. Las diferencias de cambio resultantes se reconocen en otros resultados integrales.

La moneda funcional y de registro de la Entidad y todas sus subsidiarias es el peso mexicano, excepto por algunas subsidiarias indirectas cuyas monedas de registro y/o funcional son diferentes como sigue:

Empresa	Moneda de registro	Moneda funcional
Castilleja Holdco Corporation 7470 Highway 530 LLC	Dólar estadounidense Dólar estadounidense	Dólar estadounidense Dólar estadounidense

Por lo tanto dichas compañías son consideradas como una operación extranjera bajo IFRS.

Al preparar los estados financieros de las entidades individuales, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

- h. **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo substancial hasta que estén listos para su uso o venta, se adicionaron al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén sustancialmente listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce del costo de préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurra.

- i. **Beneficios directos a los empleados y al retiro y Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU")** - Los costos por beneficios directos y por beneficios definidos al retiro se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

El pasivo por primas de antigüedad de todo el personal y el de pensiones del personal no sindicalizado y pagos por retiro que se asemejan a una pensión, son considerados en los planes de beneficios definidos, el costo de tales beneficios se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada período sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en las otras partidas de la utilidad integral neta de su impuesto diferido, conforme al activo o pasivo neto reconocido en el estado de situación financiera consolidado, para reflejar el excedente (o déficit) del plan de beneficios a empleados; asimismo, el costo de intereses y el rendimiento esperado de los activos del plan, se presentan como un efecto neto de intereses el cual es calculado aplicando la tasa de descuento al activo o pasivo neto por beneficios definidos; mientras que los costos de los servicios pasados se reconocen en resultados cuando se efectúa la modificación del plan o cuando se reconocen los costos por reestructura.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de situación financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales y los costos de los servicios pasados, menos el valor razonable de los activos del plan. Cuando los activos del plan son superiores a los pasivos del plan por beneficios definidos, se valuará el activo al menor de: i) el superávit en el plan de beneficios definidos, y ii) el valor presente de cualesquiera beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos procedentes del plan o reducciones en las aportaciones futuras al mismo.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación.

- j. ***Impuestos a la utilidad*** - El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU), abrogado a partir del 1º de enero de 2014, se registran en los resultados del año en que se causan.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Para reconocer el impuesto diferido, se determina si, con base en proyecciones financieras, la Entidad causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 ya no se reconoce IETU diferido.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del período sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de "venta" que establecen las modificaciones de la IAS 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeta a ningún impuesto sobre la renta con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios.

- k. **Inventarios inmobiliarios** - El inventario inmobiliario que está substancialmente terminado se valúa al menor de costo o valor de realización. Los terrenos por desarrollar son sometidos a pruebas de deterioro si existen indicios de que su valor no será recuperable. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, desarrollo y construcción y otros incurridos durante la etapa de desarrollo, así como los costos financieros, de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. Los costos de desarrollos inmobiliarios, incluyen el terreno, materiales, subcontratos, y todos los costos indirectos relacionados con dichos desarrollos, tales como mano de obra indirecta, compras, reparaciones y depreciación. Los gastos generales y de administración son cargados a resultados cuando se incurren.

En el caso de que la estimación de costos totales de desarrollos inmobiliarios exceda a los ingresos totales estimados, se registra la pérdida esperada con cargo a los resultados del ejercicio.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorratoeado con base a costos totales de las promociones o proyectos.

La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos inventarios inmobiliarios que su fase de enajenación es superior a un año.

- l. **Inmuebles, maquinaria y equipo** - Al 1 de enero de 2011, los inmuebles, maquinaria y equipo fueron valuados a su costo asumido (costo depreciado ajustado por el Índice Nacional de Precios al Consumidor) o a su valor razonable determinado mediante avalúos para algunas partidas de activos (inmuebles y propiedades de inversión). Las adquisiciones subsecuentes se registran al costo de adquisición. La depreciación se registra en resultados y se calcula conforme al método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas remanente de los componentes de los activos, las cuales se revisan cada año junto con los valores residuales; y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

	% tasa promedio de depreciación
Edificios y adaptaciones a locales arrendados	1.43 a 3.33
Maquinaria y equipo	5
Equipo de transporte	25
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 10
Equipo de cómputo	16.67

Los costos por préstamos incurridos durante el período de construcción e instalación de los inmuebles, maquinaria y equipo calificables, son capitalizados.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de venta, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida.

- m. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para arrendamiento y/o ganancias de capital mediante la apreciación de su valor en el tiempo (incluyendo propiedades en construcción para tal propósito). Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en la ganancia o pérdida neta durante el período en que se originan.

Los valores razonables están basados en valores de mercado, siendo estos los importes estimados por los cuales una propiedad puede ser vendida a la fecha de la valuación. El valor de mercado está basado en la capitalización de las rentas de mercado menos costos operativos, como costos de mantenimiento, seguros y gastos. El factor neto de capitalización y el valor presente de las diferencias entre la renta de mercado y la renta contratada, la ocupación y el gasto de mantenimiento son considerados en el cálculo de cada propiedad en lo individual. En la metodología de valuación se está considerando el concepto de "mayor y mejor uso" de las propiedades de inversión, sujeto a las restricciones legales transferibles al mercado que existen al momento de la valuación. Posterior a la adquisición los gastos subsecuentes son adicionados al valor en libros del activo cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad. Todos los demás gastos, como reparaciones y mantenimiento, se registran en resultados del período en que se incurren. Trimestralmente el portafolio de propiedades es valuado internamente por el método de flujos descontados. Anualmente es revisada la valuación por valuadores profesionales independientes mediante el enfoque de mercado y el enfoque de capitalización de rentas.

Las propiedades en construcción se valúan a su valor razonable únicamente cuando este se puede estimar confiablemente. En esta determinación, la Administración considera entre otros, las condiciones del contrato de construcción, el grado de avance, la obtención de permisos, la existencia de proyectos similares en el mercado, la confiabilidad de la proyección de los flujos una vez terminado, el riesgo de desarrollo específico a la propiedad y experiencias pasadas.

- n. **Otros activos** - Los otros activos reconocidos por la Entidad se refieren a depósitos en garantía.

- o. **Deterioro de activos tangibles e intangibles**- Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos sus costos de disposición y el valor en uso. Al utilizar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.

- p. **Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (legal o presunta) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido como provisión es el mejor estimado de la obligación presente que sería requerida al final de periodo contable reportado, considerando los riesgos e incertidumbres sobre dicha obligación. Cuando una provisión se mide usando los flujos de efectivo estimados a valor presente, el valor en libros será el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo sea material).

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

- q. **Utilidad por acción** - La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.
- r. **Instrumentos financieros** – Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en la utilidad o pérdida del año.

- i. **Activos financieros** – Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (FVTPL, por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (AFS, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

- **Activos financieros a FVTPL**

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando el activo financiero es mantenido con fines de negociación o es designado como un activo financiero a FVTPL. Un activo financiero se clasificará como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un término cercano; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no es designado y efectivo, como instrumento de cobertura

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de administración de riesgos e inversión documentada de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 “*Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*” permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida que surge de su remedición en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de "otros (ingresos) gastos de operación" en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la nota 13.

Inversiones conservadas a su vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento, que la Entidad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas al vencimiento se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro existente

Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Las acciones y pagarés redimibles que cotizan en la bolsa de valores que mantiene la Entidad y que se negocian en un mercado activo, se clasifican como mantenidos para su venta y se registran a valor razonable al cierre de cada período que se presenta. La Entidad también tiene inversiones en acciones que no cotizan en la bolsa y que no se negocian en un mercado activo pero que se clasifican como activos financieros disponibles para su venta y se registran a valor razonable (debido a que la administración considera que se puede determinar el valor razonable confiablemente). El valor razonable se determina de la forma en que se describe en la Nota 13. Las ganancias y pérdidas que surjan de los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en la reserva de revaluación de inversiones, con excepción de las pérdidas por deterioro, los intereses calculados a través del método de interés efectivo, y las ganancias y pérdidas en cambios, los cuales se reconocen en los resultados. En caso de que se disponga de una inversión o se determine su deterioro, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a los resultados.

Los dividendos sobre instrumentos de capital disponibles para su venta se reconocen en los resultados cuando se establece el derecho de la Entidad a recibir los dividendos. El valor razonable de los activos monetarios disponibles para su venta denominados en moneda extranjera, se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio de cierre al final del período que se informa. Las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera que se reconocen en los resultados, se determinan con base en el costo amortizado del activo monetario. Otras ganancias y pérdidas en cambios se reconocen en otros resultados integrales.

Inversiones de capital disponibles para su venta que no tengan un precio de mercado cotizado en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda estimar confiablemente y los instrumentos derivados que estén vinculados con y deban ser liquidados mediante la entrega de tales inversiones en acciones no cotizadas se valúan a su costo menos las pérdidas por deterioro identificadas al final de cada período de presentación de informes.

- *Préstamos y cuentas por cobrar*

Los préstamos, cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Se reconoce una provisión por incobrabilidad en resultados cuando existe evidencia objetiva de que las cuentas por cobrar están deterioradas. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

- *Método de la tasa de interés efectiva*

Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos, que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos durante la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto), con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero, en su reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

- *Deterioro de activos financieros*

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera que es evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte,
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera.
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sujetado a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 90 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Excepto por los instrumentos de capital disponibles para su venta, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no excede el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales.

Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, La Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

- ii. **Pasivos financieros** – Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción; posteriormente, son valuados al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, y se reconocen los gastos por interés sobre una base de rendimiento efectivo.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el saldo en libros y el pasivo financiero dado de baja, considerando la porción pagada y por pagar, se reconoce en resultados.

- s. **Instrumentos financieros derivados** – La Entidad contrata instrumentos financieros derivados de negociación y cobertura con el objeto de administrar su exposición a riesgos de tasas de interés. En la Nota 14 se incluye mayor detalle sobre los instrumentos financieros derivados.

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

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente se remiden a su valor razonable al final del periodo que se informa. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura. La Entidad designa ciertos derivados ya sea como coberturas de valor razonable, de activos o pasivos reconocidos o compromisos en firme (coberturas de valor razonable), coberturas de transacciones pronosticadas altamente probables, o coberturas de riesgo de moneda extranjera de compromisos en firme (coberturas de flujos de efectivo).

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Un derivado se presenta como un activo o un pasivo a largo plazo si la fecha de vencimiento del instrumento es de 12 meses o más y no se espera su realización o cancelación dentro de esos 12 meses. Otros derivados se presentan como activos y pasivos a corto plazo.

Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos de cobertura, los cuales incluyen derivados, derivados implícitos, ya sea como coberturas de valor razonable o coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, se documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 14 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

Coberturas de flujo de efectivo

La Entidad al inicio de la cobertura documenta la relación de la cobertura y el objetivo y estrategia de gestión de riesgo de la entidad, esa documentación incluirá la forma en que la entidad medirá la eficacia del instrumento de cobertura para compensar el valor de los cambios en el valor razonable en la partida cubierta o en los cambios en el flujo de efectivo atribuibles al riesgo cubierto.

La Entidad reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el balance general a valor razonable, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero. La decisión de tomar una cobertura económica o contable obedece a las condiciones del mercado y expectativas esperadas en el contexto económico nacional e internacional.

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en las otras partidas de la utilidad integral. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconocen en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos de operación".

Los montos previamente reconocidos en las otras partidas de la utilidad integral, y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los períodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de los estados consolidados de resultados integrales de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente reconocidas en las otras partidas de la utilidad integral, y acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La Entidad discontinúa la contabilización de coberturas cuando se revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reclasificará inmediatamente a los resultados.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro de los estados consolidados de resultados integrales relacionado con la partida cubierta.

La Entidad discontinúa la contabilización de coberturas cuando se revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

Derivados implícitos

La Entidad lleva a cabo la revisión de los contratos que se celebran para identificar derivados implícitos que deban separarse del contrato anfitrión para efectos de su valuación y registros contables. Cuando se identifica un derivado implícito en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

Un derivado implícito se presenta como activo o pasivo a largo plazo si la fecha de vencimiento restante del instrumento híbrido del cual es relativo, es de 12 meses o más y no se espera su realización o cancelación durante esos 12 meses. Otros derivados implícitos se presentan como activos o pasivos a corto plazo.

La Entidad no tiene coberturas a valor razonable, de inversión neta en una operación extranjera o derivados implícitos en el periodo en que se informa.

- t. ***Estado de flujos de efectivo*** – El flujo de efectivo se utiliza aplicando el método indirecto para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, por lo que la utilidad antes de impuestos es ajustada por partidas que no requirieron, ni utilizaron flujos de efectivo, así como flujos correspondientes a actividades de inversión y financiamiento. Los intereses cobrados son presentados como actividades de inversión y los intereses pagados como actividades de financiamiento.
- u. ***Reclasificaciones*** – Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2013. Se reclasificaron \$57,155 de inversión en acciones de asociadas a propiedades de inversión y \$104,303 de inventario inmobiliario a corto plazo a propiedades de inversión.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, (véase Nota 4), la administración realiza juicios, estimaciones y presunciones sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como sigue:

- a. **Reservas de cuentas por cobrar** - La Entidad utiliza estimaciones para determinar las reservas de cuentas por cobrar. Los factores que considera la Entidad en la estimación de cuentas de cobro dudoso son principalmente el riesgo de la situación financiera del cliente, cuentas no garantizadas y, retrasos considerables en la cobranza de acuerdo a las condiciones de crédito establecidas. Ver Nota 7 para mayor detalle.
- b. **Inmuebles, maquinaria y equipo** - La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual.
- c. **Deterioro de activos de larga duración** - El valor en libros de los activos no circulantes se revisa por deterioro en caso de que existan situaciones o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros no es recuperable. Si existen indicios de deterioro, se lleva a cabo una revisión para determinar si el valor en libros excede de su valor de recuperación y se encuentra deteriorado. Al efectuar las pruebas de deterioro de los activos, la Entidad requiere de efectuar estimaciones en el valor en uso asignado a sus propiedades, planta y equipo, y a las unidades generadoras de efectivo, en el caso de ciertos activos. Los cálculos del valor en uso requieren que la Entidad determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual. La Entidad utiliza proyecciones de flujos de efectivo de ingresos utilizando estimaciones de condiciones de mercado, determinación de precios, y volúmenes de producción y venta.
- d. **Propiedades de inversión** - La Entidad realiza anualmente la valuación de sus propiedades de inversión con la asistencia de peritos valuadores independientes, la técnica de valuación se efectuó con diversos métodos; físico, mercado e ingresos, siendo el seleccionado por la Entidad el de enfoque físico de las mismas para el valor de las propiedades de inversión incluidas en estos estados financieros. La metodología de valuación incluye supuestos observables para propiedades que si bien no son iguales se refieren a las mismas zonas geográficas y con uso comercial. La Entidad considera el mayor y mejor uso de los activos.

No ha habido cambios en las técnicas de valuación utilizadas durante 2013 y 2012. La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

- e. **Valuación de instrumentos financieros** - Como se describe en la Nota 14, la Entidad usa técnicas de valuación para sus instrumentos financieros derivados, que incluyen información que no siempre se basa en un mercado observable, para estimar el valor razonable de ciertos instrumentos financieros. La Nota 12 muestra información detallada sobre los supuestos clave considerados en la determinación del valor razonable de sus instrumentos financieros, así como análisis detallados de sensibilidad sobre esos supuestos. La administración de la Entidad considera que las técnicas de valuación y los supuestos utilizados son apropiados para determinar el valor razonable de sus instrumentos financieros.
- f. **Contingencias** - Por la naturaleza de sus operaciones, la Entidad está sujeta a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional en el desarrollo de estimaciones de probabilidad de ocurrencia, los factores que se consideran en estas estimaciones son la situación legal actual a la fecha de la estimación y, la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2013	2012
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 173,278	\$ 140,441
Inversiones en valores	<u>723,207</u>	<u>612,402</u>
	<u>\$ 896,485</u>	<u>\$ 752,843</u>

7. Cuentas por cobrar

	2013	2012
Clientes	\$ 111,747	\$ 123,977
Estimación de cuentas de cobro dudoso	<u>(10,313)</u>	<u>(9,059)</u>
	<u>101,434</u>	<u>114,918</u>
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado	983,514	1,076,055
Deudores diversos	<u>176,008</u>	<u>143,542</u>
	<u>\$ 1,260,956</u>	<u>\$ 1,334,515</u>

a. Antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes y partes relacionadas vencidas pero no incobrables:

	2013	2012
90 a 120 días	\$ 2,013	\$ 8,913
Más de 120 días	<u>37,240</u>	<u>106,645</u>
Total	<u>\$ 39,253</u>	<u>\$ 115,558</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se pueden recibir de dos formas: 1) a mes anticipado y las facturas se generan al inicio de mes y los pagos de renta se reciben dentro de los primeros 10 días del mes que se factura, y 2) a mes vencido una vez transcurrido el periodo de 30 días de uso del inmueble, se factura y se cobra dentro de los 10 días posteriores a la facturación.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días y hasta 120 días son monitoreadas por la Entidad y se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 120, representan el 1% y 3% del total del saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 120 días representan el 19% y 37% del total del saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

La reserva de cuentas de cobro dudoso se determina de acuerdo a los clientes con antigüedad mayor a 90 días.

b. Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso se presentan a continuación:

	2013	2012
Saldo inicial	\$ (9,059)	\$ (8,935)
Estimación del período	<u>(1,254)</u>	<u>(124)</u>
Saldo final	<u>\$ (10,313)</u>	<u>\$ (9,059)</u>

- c. Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anual o semestralmente con base a los índices de inflación.

8. Inventario inmobiliario

	2013	2012
Inventario inmobiliario en proceso	\$ 454,257	\$ -
Inventario inmobiliario terminado	<u>756,711</u>	<u>1,013,919</u>
Inventario inmobiliario terminado	<u>\$ 1,210,968</u>	<u>\$ 1,013,919</u>
Inventario inmobiliario a largo plazo	<u>\$ -</u>	<u>\$ 346,734</u>

9. Inmuebles, maquinaria y equipo

	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Adiciones	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2013
Inversión:				
Terreno	\$ 1,052,813	\$ -	\$ -	\$ 1,052,813
Edificio y construcciones	1,151,677	-	-	1,151,677
Maquinaria y equipo	189,466	-	(21,617)	167,849
Mobiliario y equipo de oficina	169,714	2,907	-	172,621
Equipo de transporte	5,564	4,924	(75)	10,413
Equipo de cómputo	<u>53,445</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,445</u>
Total inversión	2,622,679	7,831	(21,692)	2,608,818
Depreciación:				
Edificio y construcciones	(569,161)	(29,674)	9,731	(589,104)
Maquinaria y equipo	(163,632)	(3,595)	-	(167,227)
Mobiliario y equipo de oficina	(127,024)	(10,950)	-	(137,974)
Equipo de transporte	(3,235)	(2,119)	-	(5,354)
Equipo de cómputo	<u>(20,226)</u>	<u>(2,508)</u>	<u>540</u>	<u>(22,194)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(883,278)</u>	<u>(48,846)</u>	<u>10,271</u>	<u>(921,853)</u>
Inversión neta	\$ 1,739,401	\$ (41,015)	\$ (11,421)	\$ 1,686,965
 Inversión:	 Saldo al 1 de enero de 2012	 Adiciones	 Bajas	 Saldo al 31 de diciembre de 2012
Terreno	\$ 1,052,813	\$ -	\$ -	\$ 1,052,813
Edificio y construcciones	1,149,414	2,263	-	1,151,677
Maquinaria y equipo	193,528	-	(4,062)	189,466
Mobiliario y equipo de oficina	150,385	19,329	-	169,714
Equipo de transporte	5,097	609	(142)	5,564
Equipo de cómputo	<u>53,022</u>	<u>423</u>	<u>-</u>	<u>53,445</u>
Total inversión	2,604,259	22,624	(4,204)	2,622,679
Depreciación:				
Edificio y construcciones	(561,216)	(7,945)	-	(569,161)
Maquinaria y equipo	(161,127)	(2,505)	-	(163,632)
Mobiliario y equipo de oficina	(116,704)	(10,320)	-	(127,024)
Equipo de transporte	(2,972)	(344)	81	(3,235)
Equipo de cómputo	<u>(18,583)</u>	<u>(1,643)</u>	<u>-</u>	<u>(20,226)</u>
Total depreciación acumulada	<u>(860,602)</u>	<u>(22,757)</u>	<u>81</u>	<u>(883,278)</u>
Inversión neta	\$ 1,743,657	\$ (133)	\$ (4,123)	\$ 1,739,401

10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valoran a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes trimestralmente.

La ganancia del valor razonable se registra en la cuenta de “ganancia en valuación de propiedades de inversión” en los resultados en el período en que se producen.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

	2013	2012
Propiedades de inversión	\$ 39,632,663	\$ 36,319,260
Propiedades de inversión en proceso de construcción	<u>1,809,302</u>	<u>1,369,853</u>
	<u>\$ 41,441,965</u>	<u>\$ 37,689,113</u>

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	2013	2012
Saldos al inicio del período	\$ 37,689,113	\$ 33,948,377
Adquisiciones	1,737,332	1,994,876
Construcción en proceso	873,311	737,879
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	1,680,461	1,299,737
Bajas	<u>(538,252)</u>	<u>(291,756)</u>
Saldos al final del período	<u>\$ 41,441,965</u>	<u>\$ 37,689,113</u>

Los movimientos de las propiedades de inversión en proceso fueron como sigue:

	2013	2012
Saldos al inicio del período	\$ 1,369,853	\$ 2,151,091
Construcción en proceso	873,311	737,879
Capitalizaciones de propiedades de inversión	<u>(433,862)</u>	<u>(1,519,117)</u>
Saldos al final del período	<u>\$ 1,809,302</u>	<u>\$ 1,369,853</u>

Todas las propiedades de inversión de Inmuebles Carso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Inmuebles Carso se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La valuación considera distintas técnicas bajo los siguientes enfoques:

En el enfoque de costos el valuador estima el valor del activo sujeto en comparación con el costo de producir un nuevo activo sujeto o una propiedad sustituta, lo que el mercado sugiera como más apropiado. El costo se compara con el valor del activo existente y es ajustado por diferencias en edad, condición y utilidad del activo sujeto. En su forma más simple, el enfoque de costos está representado por el valor neto de reposición menos todos los tipos de depreciación. La depreciación para fines de avalúo se define como la diferencia en valor existente entre una propiedad real y una propiedad hipotética nueva, tomada como estándar de comparación.

En el enfoque de Mercado (ventas comparables) el valuador analiza ventas recientes (u ofertas) de propiedades similares (comparables) para indicar el valor del activo sujeto. Si no existen comparables idénticos al activo sujeto, los precios de venta de los comparables se ajustan para igualarlos a las características del activo sujeto.

El valor del activo puede ser estimado por los beneficios futuros que espera su propietario. El Enfoque de Ingresos no es muy utilizado en la valuación de maquinaria y equipo, dada la dificultad en determinar el ingreso que pueda ser directamente relacionado a un activo en específico, en cambio en la valuación inmobiliaria es aplicable a activos de naturaleza comercial.

Las métricas clave para todas las propiedades de inversión son las que se muestran a continuación:

Rangos recomendables para tasas de capitalización			
No.	Tipo de inmueble	Mínima	Máxima
1	Terrenos	4%	8%
2	Casas habitación	5%	9%
3	Departamentos habitación	5%	9%
4	Oficinas	8%	15%
5	Naves Industriales	10%	15%
6	Comercios	9%	18%

El saldo de las obras en proceso está conformado principalmente por los siguientes proyectos que se clasifican como propiedades de inversión: 1) Nuevo Veracruz- corresponde a un proyecto urbanístico integral la infraestructura y urbanización de las vialidades, drenaje sanitario y pluvial y alcantarillado tiene un avance de obra de 72%, la reconstrucción de naves industriales para su adaptación a centro comercial y estacionamiento tiene un avance de obra de 98% y la infraestructura y urbanización del par vial paseo del puerto con un avance del 99%, Hospital Nuevo Veracruz - corresponde a la construcción del Hospital Star Médica y 126 consultorios con un avance físico de obra del 35%, 2) Plaza Carso II - corresponde a la fase II del Centro Comercial y Oficinas con un avance físico del 49% así como dos torres de vivienda con un avance físico del 36%, 3) Neuchatel FFCC 779 corresponde a una torre de viviendas con un avance físico del 80% 4) Hospital Infantil Privado - corresponde a una ampliación del Hospital Star Médica con un avance físico de obra del 96% 5) Hospital Chihuahua – corresponde a la construcción del Hospital Star Médica y 222 consultorios con un avance físico de obra del 28%. Dependiendo del plan de obra, los plazos de construcción van de uno a tres años.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el porcentaje de ocupación de los centros comerciales es del 93% y 98%, respectivamente.

11. Inversiones en acciones de asociadas

a. Las principales empresas asociadas son las siguientes:

Entidad	Tenencia Accionaria (%) 2013 y 2012	2013		2012	
		Inversión en acciones	Participación en resultados	Inversión en acciones	Participación en resultados
Centro Comercial Plaza Satélite F/7278	46.87	\$ 1,134,840	\$ 11,744	\$ 1,248,635	\$ 183,884
Centro Histórico de la Ciudad de México, S. A. de C. V.	19.26	270,866	9,244	261,622	(2,326)
Forum Coatzacoalcos F/00096	50.00	605,381	33,797	602,306	40,542
Otras inversiones permanentes		2,011,087	54,785	2,112,563	222,100
		53,363	669	46,175	
Total de inversión en acciones		\$ 2,064,450	\$ 55,454	\$ 2,158,738	\$ 222,100

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Entidad valúa su inversión en acciones en asociadas bajo el método de participación, la Entidad recibió dividendos y remanentes por un monto de \$156,261 y \$118,370, respectivamente.

b. Cambios en inversión en acciones de asociadas y otras:

	2013	2012
Inversiones en acciones de asociadas y otras al inicio del periodo	\$ 2,158,738	\$ 2,028,459
Participación de los resultados en entidades asociadas	55,454	222,100
Dividendos recibidos de entidades asociadas	(156,261)	(118,370)
Aumento de inversión en acciones de entidades asociadas	7,188	-
(Pérdida) ganancia por valuación de las propiedades de inversión de asociadas	(669)	26,549
 Inversiones en acciones de asociadas y otras al final del periodo	 <u>\$ 2,064,450</u>	 <u>\$ 2,158,738</u>

c. La información financiera relacionada con Centro Comercial Plaza Satélite F/7278 se resume a continuación:

	2013	2012
Centro Comercial Plaza Satélite F/7278		
Activos circulantes	\$ 34,932	\$ 18,349
Activos no circulantes	\$ 3,401,746	\$ 3,248,514
Pasivos circulantes	\$ 31,225	\$ 22,913
Pasivos no circulantes	\$ 984,203	\$ 579,911
Patrimonio	\$ 2,421,250	\$ 2,664,039
	2013	2012
Ingresos	\$ 456,018	\$ 432,291
Utilidad neta	\$ 25,057	\$ 392,328
Dividendos recibidos de la asociada durante el año	\$ 125,539	\$ 118,370

12. Administración de riesgos financieros

La Entidad tiene exposición a riesgos de mercado, operación y financieros derivados del uso de instrumentos financieros tales como tasa de interés, crédito, liquidez y riesgo cambiario, los cuales se administran en forma centralizada por la tesorería corporativa. La Entidad buscar minimizar su exposición a estos riesgos mediante el uso de coberturas con instrumentos financieros derivados. El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas de la Entidad, aprobadas por el Consejo de Administración, que establecen los principios de contratación de los mismos. El cumplimiento de estas políticas y límites de exposición son revisados por auditoría interna sobre una base continua. El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir otros riesgos, los cuales se describen a continuación.

- a. **Administración del riesgo de capital** - La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estructura de capital de la Entidad se conforma de su deuda neta principalmente préstamos bancarios y certificado bursátil detallado en la Nota 15 y de su capital contable, capital emitido, prima neta en suscripción de acciones, utilidades acumuladas y participación no controladora detallados en Nota 16 y 17. La estructura de capital de la Entidad no está expuesta a ningún tipo de requerimiento de capital.

La administración de la Entidad revisa mensualmente su estructura de capital y los costos por préstamos devengados y su relación con el EBITDA (Utilidad antes de impuestos más/menos intereses, fluctuaciones cambiarias, depreciación, amortización y participación en resultados de asociadas), esto lo realiza cuando presenta sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. La Entidad tiene como práctica de endeudamiento no mayor a tres veces el EBITDA determinado como la proporción de la deuda neta sobre el EBITDA de los últimos 12 meses.

El índice de endeudamiento neto de la Entidad es el siguiente:

	2013	2012
Deuda con instituciones financieras	\$ 9,336,787	\$ 8,670,186
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>896,485</u>	<u>752,843</u>
Deuda neta con instituciones financieras	<u>\$ 8,440,302</u>	<u>\$ 7,917,343</u>
EBITDA	<u>\$ 3,965,768</u>	<u>\$ 2,995,715</u>
Índice de endeudamiento	<u>46.98%</u>	<u>37.84%</u>
EBITDA	<u>\$ 3,965,768</u>	<u>\$ 2,995,715</u>
Intereses generados por deuda	<u>\$ 533,255</u>	<u>\$ 492,597</u>
Índice de cobertura de intereses	<u>13.44%</u>	<u>16.44%</u>

- b. **Administración del riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que tiene deuda financiera que está contratada en tasas variables. El riesgo es manejado por la Entidad mediante la adecuada combinación entre tasas fijas y variables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente referenciada a tasas líderes de interés denominadas en moneda nacional y dólares, sobre los activos y pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara periódicamente con base en la exposición neta a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta, sostenida en tasas variables; se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo para todo el año. La Entidad informa internamente al Consejo de administración sobre el riesgo en las tasas de interés.

Si las tasas líderes de interés tuvieran un incremento y/o decremento de 100 puntos base en cada periodo que se informa, y todas las otras variables hubieran permanecido constantes, la utilidad antes de impuestos de los ejercicios de 2013 y 2012 hubieran aumentado en aproximadamente \$86.5 y \$74.6 millones de pesos, respectivamente.

- c. **Administración del riesgo de crédito** - El riesgo de crédito, se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultado de una pérdida financiera para la Entidad, y se origina principalmente sobre las cuentas por cobrar a clientes y sobre los fondos líquidos. El riesgo de crédito sobre el efectivo y equivalentes de efectivo e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignados por agencias calificadoras de crédito. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el saldo de cada activo financiero principalmente en las cuentas por cobrar comerciales. La Entidad evalúa periódicamente las condiciones financieras de sus clientes. La Entidad cree que existe un riesgo significativo de pérdida por una concentración de crédito en su base de clientes, también considera que su riesgo potencial de crédito está adecuadamente cubierto por la alta calificación crediticia de sus contrapartes.

- d. **Administración del riesgo de liquidez** - La tesorería Corporativa es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quien ha establecido las políticas apropiadas para el control de ésta a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Entidad, manteniendo reservas de efectivo, disposición de líneas de crédito, monitoreando continuamente los flujos de efectivo (proyectados y reales), conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de la Entidad para sus activos y pasivos financieros no derivados con períodos de reembolso acordados.

Los importes incluidos en la deuda, certificados bursátiles y partes relacionadas, incluyen instrumentos a tasa de interés fija y variable que se detallan en la Nota 15. Los pasivos financieros a tasa de interés variable están sujetos a cambio, si los cambios en las tasas de interés variable difieren de aquellos estimados de tasas de interés determinados al final del período sobre el que se informa se presenta a valor razonable.

La Entidad espera cumplir sus obligaciones con los flujos de efectivo de las operaciones y recursos que se reciben del vencimiento de activos financieros. Adicionalmente la Entidad tiene acceso a líneas de crédito revolventes con diversas instituciones bancarias y programas de certificados bursátiles.

	Al 31 de diciembre de 2013	Tasa de interés efectiva promedio				Total
		Ponderada	1 año	De 1 a 3 años	Más de 3 años	
Pasivo con certificados bursátiles		4.84%	\$ -	\$ -	\$ 7,972,795	\$ 7,972,795
Pasivo con instituciones de crédito		6.00%	\$ 774,222	\$ 319,863	\$ 269,907	\$ 1,363,992
Cuentas por pagar a proveedores			\$ 147,955	\$ -	\$ -	\$ 147,955
Total			\$ 922,177	\$ 319,863	\$ 8,242,702	\$ 9,484,742
Efectivo y equivalentes de efectivo			\$ 896,485	\$ -	\$ -	\$ 896,485
Cuentas por cobrar a clientes			\$ 101,434	\$ -	\$ -	\$ 101,434
Cuentas por cobrar a partes relacionadas			\$ 153,926	\$ -	\$ -	\$ 153,926
Total			\$ 1,151,845	\$ -	\$ -	\$ 1,151,845
			\$ 229,668	\$ (319,863)	\$ (8,242,702)	\$ (8,332,897)
	Al 31 de diciembre de 2012	Tasa de interés efectiva promedio				Total
		Ponderada	1 año	De 1 a 3 años	Más de 3 años	
Pasivo con certificados bursátiles		5.56%	\$ -	\$ -	\$ 4,976,821	\$ 4,976,821
Pasivo con instituciones de crédito		7.34%	\$ 2,979,372	\$ 713,993	\$ -	\$ 3,693,365
Cuentas por pagar a proveedores			\$ 282,157	\$ -	\$ -	\$ 282,157
Total			\$ 3,261,529	\$ 713,993	\$ 4,976,821	\$ 8,952,343
Efectivo y equivalentes de efectivo			\$ 752,843	\$ -	\$ -	\$ 752,843
Cuentas por cobrar a clientes			\$ 114,918	\$ -	\$ -	\$ 114,918
Cuentas por cobrar a partes relacionadas			\$ 274,842	\$ -	\$ -	\$ 274,842
Total			\$ 1,142,603	\$ -	\$ -	\$ 1,142,603
			\$ (2,118,926)	\$ (713,993)	\$ (4,976,821)	\$ (7,809,740)

e. *Categorías de instrumentos financieros*

	2013	2012
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 896,485	\$ 752,843
Cuentas por cobrar:		
Clientes	101,434	114,918
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	153,926	274,842
Activos financieros a valor razonable con cambios que afectan a resultados:		
Instrumentos financieros derivados	<u>2,271</u>	-
Total	<u>\$ 1,154,116</u>	<u>\$ 1,142,603</u>
Pasivos financieros		
A costo amortizado:		
Pasivo con instituciones de crédito y certificados bursátiles	\$ 9,336,787	\$ 8,670,186
Cuentas por pagar a proveedores	<u>147,955</u>	<u>282,157</u>
Total	<u>\$ 9,484,742</u>	<u>\$ 8,952,343</u>

13. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan abajo ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del balance general. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1: las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2: las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios; y
- Nivel 3: las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas, y la porción circulante de préstamos bancarios y deuda a largo plazo se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a largo plazo se utilizan los precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable de los otros instrumentos financieros se utilizan otras técnicas como la de flujos de efectivo estimados, considerando las fechas de flujo en las curvas intertemporales de mercado y descontando dichos flujos con las tasas que reflejan el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia. El valor razonable de los swaps de tasas de interés se calcula como el valor presente de los flujos netos de efectivo estimados a futuro. El valor razonable de los futuros de divisas se determina utilizando los tipos de cambio futuros cotizados a la fecha del estado de situación financiera.

Los importes en libros de los instrumentos financieros por categoría y sus valores razonables estimados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son como sigue:

	31 de diciembre de 2013		31 de diciembre de 2012	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo ⁽¹⁾	\$ 896,485	\$ 896,485	\$ 752,843	\$ 752,843
Préstamos y cuentas por cobrar:				
Cuentas por cobrar a clientes	101,434	101,434	114,918	114,918
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	153,926	153,926	274,842	274,842
Certificado bursátil ⁽¹⁾	(7,972,795)	(7,657,892)	(4,976,821)	(5,014,132)
Préstamo con instituciones de crédito incluyendo porción circulante de la deuda a largo plazo ⁽²⁾	(1,363,992)	(1,224,338)	(3,693,365)	(3,693,365)
Cuentas por pagar a proveedores	(147,955)	(147,955)	(282,157)	(282,157)
Derivados designados como instrumentos de cobertura:				
Swap dólar Libor a pesos, TIIE ⁽²⁾	2,271	2,271	-	-
Total	\$ (8,330,626)	\$ (7,876,069)	\$ (7,809,740)	\$ (7,847,051)

(1) Nivel 1
(2) Nivel 2

Los valores razonables mostrados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no difieren de su valor en libros debido a que los valores observados en el mercado son muy similares a los registrados en este periodo.

Durante el período no se observaron transferencias entre el Nivel 1 y 2.

14. Instrumentos financieros derivados

El objetivo de celebrar contratos con instrumentos financieros derivados es: (i) cubrir parcialmente los riesgos financieros por exposiciones en el tipo de cambio; o (ii) la expectativa de un buen rendimiento financiero originado por el comportamiento de los subyacentes pactados. La decisión de tomar una cobertura económica o financiera, obedece a las condiciones del mercado, a la expectativa que del mismo se tenga a una fecha determinada, y al contexto económico nacional e internacional de los indicadores económicos que influyen en las operaciones de la Entidad. Las operaciones realizadas a la fecha se han llevado a cabo esencialmente con fines de cobertura económica.

Las operaciones realizadas de intercambio de tasas de interés "swaps", se resumen a continuación:

Instrumento	Intencionalidad	Nocialal			Valuación al 31 de diciembre de 2012		
		Monto ('000)	Unidad	Vencimiento	Activo	Utilidad RIF	
Swaps tasa TIIE fija	Cobertura	500,000	Pesos mexicanos	Diciembre 2018	\$ 234	\$ (234)	
Swaps tasa TIIE fija	Cobertura	150,000	Pesos mexicanos	Diciembre 2018	2,037	(2,037)	
					2,271	(2,271)	

15. Deuda a largo plazo

	2013	2012
I. Certificados Bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., con vencimiento 3 de agosto de 2017, devengando intereses a tasa TIIE + .75 puntos	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
II. Certificados Bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., con vencimiento 16 de agosto de 2018, devengando intereses a tasa TIIE + .55 puntos	3,000,000	-
III. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento en noviembre de 2019, devengando intereses a tasa variable (1)	476,808	533,306
IV. Préstamos quirografarios con Banco Nacional de México, S. A. con vencimiento en febrero de 2014 devengando intereses a tasa fija del 4.31%	450,000	-
V. Préstamo directo en pesos con The Bank of New York Mellon, con vencimientos anuales y último vencimiento en octubre de 2017, devengando intereses a tasa variable (1)	237,184	299,059
VI. Préstamos quirografarios con Bancomer, S. A. con vencimiento en enero 2014, devengando intereses a tasa fija del 4.61%	200,000	800,000
VII. Préstamo directo en pesos con Banco Inbursa, S. A., con vencimiento el 11 de septiembre de 2013, devengando intereses a tasa variable (1)	-	1,661,000
VIII. Préstamos quirografarios con Banco Santander, S. A. con vencimiento en 2013, devengando intereses a tasa variable	<hr/> 9,363,992	<hr/> 400,000 8,693,365
Menos – Gastos relacionados con la colocación de certificados bursátiles	<hr/> (27,205)	<hr/> (23,179)
	9,336,787	8,670,186
Menos – Deuda a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	<hr/> (774,222)	<hr/> (2,979,372)
Deuda a largo plazo	<hr/> <u>\$ 8,562,565</u>	<hr/> <u>\$ 5,690,814</u>

Las tasas de interés para préstamos en moneda nacional durante 2013 y 2012 se ubicaron en un promedio ponderado de 6.00% y 7.34%, respectivamente. Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascienden a \$533,255 y \$492,597.

(1) La Entidad otorgó en garantía la cesión de derechos de arrendamiento para la obtención de los préstamos bancarios.

Los contratos de préstamos directos establecen obligaciones de hacer y no hacer para los acreditados; adicionalmente, requieren que con base en los estados financieros consolidados de Inmuebles Carso se mantengan determinadas razones y proporciones financieras. Todos estos requerimientos se cumplen a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo son como sigue:

2015	\$ 130,604
2016	137,697
2017	5,112,226
2018	3,088,534
2019	<u>93,504</u>
	<u>\$ 8,562,565</u>

16. Capital contable

- a. El capital social al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2013	2012	2013	2012
Serie A1	2,745,000,000	2,745,000,000	\$ 333,529	\$ 333,529
Acciones recompradas en tesorería	(483,690,997)	(480,233,616)	(58,786)	(58,366)
	<u>2,261,309,003</u>	<u>2,264,766,384</u>	<u>\$ 274,743</u>	<u>\$ 275,163</u>

El capital social está representado por 2,261,309,003 y 2,264,766,384 al 31 de diciembre de 2013 y 2012 acciones ordinarias de la serie A-1, respectivamente, nominativas, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas.

- b. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la reserva legal asciende a \$147,010 y \$55,229, respectivamente y se incluye dentro de utilidades retenidas.

- c. De acuerdo a la Asamblea General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2011, los accionistas aprobaron la constitución de una reserva para la adquisición de acciones propias hasta por \$1,500 millones y que representa una segregación de utilidades acumuladas contra la que se aplica el costo de las acciones adquiridas, en el importe que exceda a la porción del capital social correspondiente a las acciones compradas.

Durante 2013 y 2012 se efectuaron recompras de acciones por 3,457,381 y 8,103,016 por un valor de \$37,810 y \$81,443, respectivamente.

- d. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

- e. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2013	2012
Cuenta de capital de aportación	\$ 2,491,338	\$ 2,396,209
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>25,302,082</u>	<u>23,085,541</u>
Total	<u>\$ 27,793,420</u>	<u>\$ 25,481,750</u>

17. Participación no controladora

	2013	2012
Saldos al inicio del año	\$ 2,301,601	\$ 2,067,186
Participación en el resultado del año	240,280	234,415
Por el aumento de capital de CE G Sanborns 2, S. A. de C. V.	7,388	-
Por la adquisición de Grupo Inmobiliario San Feliú, S. A. de C. V.	13,331	-
Por el decreto de dividendos de BNM Fideicomiso 4551-7, S. A. Centro Comercial Plaza Universidad	<u>(68,440)</u>	-
Saldos al final del año	\$ 2,494,160	\$ 2,301,601

- a. En Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 20 de junio de 2013 CE G Sanborns 2, S. A. de C. V. decretó un aumento de capital de 35,871 acciones serie B por un importe de \$17,936 de los cuales Inmuebles Srom, S. A. de C. V. aportó \$7,388.
- b. El 10 de diciembre de 2013, la Entidad adquirió a través de su subsidiaria Inmuebles General, S. A. de C.V. el 85% de las acciones de Grupo Inmobiliario San Feliú, S. A. de C. V. en la cantidad de \$75,546. El 15% de las acciones restante fue aportado por una persona física, el monto de su aportación asciende a \$13,331.
- c. Durante el año BNM Fideicomiso 4551-7, S. A. Centro Comercial Plaza Universidad decretó dividendo a la participación no controladora por \$68,440.

Nombre de la subsidiaria	% de participación		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Inmuebles Borgru, S. A. de C. V. y Subsidiarias (“Inmuebles Borgru”)						
Inmuebles Srom, S. A. de C. V.	15.06	15.06	\$ 127,090	\$ 130,402	\$ 1,626,912	\$ 1,501,406
Altabrisa F569/2005	42.53	42.53	32,782	38,324	233,153	200,299
Centro Comercial Villahermosa	20.11	20.11	16,058	7,908	152,321	128,396
Banco Nacional de México, S.A. Fideicomiso 4551-7 Centro Comercial Plaza Universidad	41.00	41.00	64,980	56,619	435,188	424,572
Otras	Varias	Varias	(976)	834	13,548	14,461
Grupo Ostar, S. A. de C. V. y Subsidiarias						
Otras	Varias	Varias	(357)	86	22,112	22,129
Inmuebles Corporativos e Industriales CDX, S. A. de C. V. y Subsidiarias (“CDX”)						
Inmuebles Industriales Meisac, S. A. de C. V.	1.48	1.48	353	300	6,089	5,736

Nombre de la subsidiaria	% de participación		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Otras	Varias	Varias	44	(2)	798	745
Inmuebles Cantabria, S. A. de C. V. y Subsidiarias						
Club de Golf de Cuernavaca, S. A. de C. V.	10,48	10,48	133	(56)	4,039	3,857
			\$ 240,280	\$ 234,415	\$ 2,494,160	\$ 2,301,601

18. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas son:

	2013	2012
Por cobrar:		
Grupo Carso, S. A. B. de C. V.	\$ 67,916	\$ 106,911
Construcción Conservación y Mantenimiento Urbano, S. A. de C. V.	27,539	1,407
Sears Operadora México, S. A. de C. V.	19,574	89,192
Sears Importadora de Mercancías, S. A.	13,987	-
Selmec Equipos Industriales, S. A. de C. V.	6,948	2,129
Radiomóvil Dipsa, S. A. de C. V.	5,495	3,603
Sanborn Hermanos, S. A.	4,202	15,693
Publicidad y Contenido Editorial, S. A.	2,091	-
Nacional de Cobre, S. A. de C. V.	1,326	-
Operadora de Tiendas Internacionales, S. A. de C. V.	984	26,347
Promotora Inbursa, S. A. de C. V.	922	922
Conductores Mexicanos Eléctricos y de Telecomunicaciones, S. A. de C. V.	472	4,319
Grupo Sanborns, S. A. B. de C. V.	239	598
Fideicomiso Forum Coatzacoalcos F0096	187	14,453
Administradora Integral de Alimentos, S. A. de C. V.	130	800
Promotora Musical, S. A. de C. V.	96	1,332
Servicios Condumex, S. A. de C. V.	49	1,005
Comercializadora Dax, S. A. de C. V.	25	2,042
Sinergia Soluciones Integrales para la Construcción, S. A. de C. V.	-	1,204
Otras menores	<u>1,744</u>	<u>2,885</u>
	<u>\$ 153,926</u>	<u>\$ 274,842</u>

La Entidad tiene contratados créditos bancarios con Banco Inbursa, S. A., Fianzas Guardiana Inbursa, S. A. y Pensiones Inbursa, S. A., que se detallan en la Nota 15.

La Entidad realizó las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	2013	2012
Ingresos por-		
Arrendamiento	\$ 891,911	\$ 749,071
Venta de oficinas	-	60,016
Venta de local comercial	-	5,320
Gastos por-		
Seguros y fianzas	\$ 25,351	\$ 24,350
Gastos por intereses – Neto	152,294	136,734

19. Ingresos por naturaleza

	2013	2012
Arrendamiento	\$ 2,586,661	\$ 2,356,039
Venta de inventario inmobiliario	765,033	310,207
Venta de propiedades de inversión	338,676	462,935
Servicios de hotelería	280,837	258,340
Otros	<u>12,666</u>	<u>29,952</u>
	<u>\$ 3,983,873</u>	<u>\$ 3,417,473</u>

20. Costos y gastos de operación por su naturaleza

Concepto	2013	
	Costo de ventas	Gastos de operación
Costo de ventas de inventario inmobiliario	\$ 579,774	\$ -
Costo de ventas de propiedades de inversión	210,887	-
Costos y gastos de hotelería	201,375	73,242
Sueldos y salarios	-	144,824
Impuestos y derechos	164,578	23,147
Mantenimiento y conservación	101,149	9,624
Estacionamiento	41,414	-
Servicios recibidos	-	9,523
Seguros	19,485	5,866
Depreciación	48,846	-
Otros gastos	20,779	-
Gastos ordinarios de oficina	-	66,374
Vigilancia y limpieza	-	76,142
Honorarios	<u>-</u>	<u>3,106</u>
	<u>\$ 1,388,287</u>	<u>\$ 411,848</u>

Concepto	2012	
	Costo de ventas	Gastos de operación
Costo de ventas de inventario inmobiliario	\$ 246,398	\$ -
Costo de ventas de propiedades de inversión	455,886	-
Costos y gastos de hotelería	168,040	63,173

Concepto	2012	
	Costo de ventas	Gastos de operación
Sueldos y salarios	-	112,928
Impuestos y derechos	168,695	26,510
Mantenimiento y conservación	70,359	21,488
Estacionamiento	49,297	-
Servicios recibidos	-	17,830
Seguros	24,435	-
Depreciación	22,757	-
Otros gastos	22,804	-
Gastos ordinarios de oficina	-	64,519
Vigilancia y limpieza	-	62,210
Honorarios	-	5,991
	<hr/>	<hr/>
	\$ 1,228,671	\$ 374,649

21. Otros (ingresos) gastos, neto

a. Se integran como sigue:

	2013	2012
Recuperación de impuestos a favor	\$ (30,812)	\$ (7,560)
Venta de desperdicio	(2,679)	(11,194)
Recuperación de gastos	(14,883)	-
Utilidad en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	(35)	(9,700)
Gastos por demolición	-	43,765
Cancelación de obras en proceso	311	32,507
Cancelación de derechos de luz	-	29,784
Gastos de remodelación	-	16,268
Otros impuestos y derechos	20,439	42,970
Otros (ingresos) gastos, neto	(25,064)	4,092
	<hr/>	<hr/>
	\$ (52,723)	\$ 140,932

22. Impuesto a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU.

ISR - La tasa fue 30% para 2013 y 2012 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 (Ley 2014 continuará al 30% para 2014 y años posteriores. Debido a que se abrogó la Ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, se eliminó el régimen de consolidación fiscal. La Entidad cuenta con autorización para determinar su resultado fiscal consolidado en los términos del capítulo VI del título II de la Ley de ISR que se abroga y se encuentran dentro del periodo de cinco ejercicios que señala el tercer párrafo del artículo 64 de la referida Ley, podrá continuar determinado el ISR consolidado durante los ejercicios fiscales pendientes de transcurrir para concluir dicho período. Una vez transcurrido el periodo de 5 ejercicios, la Entidad deberá determinar el impuesto diferido conforme a las disposiciones de la fracción XV.

IETU - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%.

Hasta el año 2013, el impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que principalmente pagará ISR, por lo tanto, sólo se reconoció el ISR diferido.

- a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

ISR:	2013	2012
Causado	\$ 337,314	\$ 471,882
Diferido	<u>453,518</u>	<u>204,366</u>
	<u>\$ 790,832</u>	<u>\$ 676,248</u>

- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuesto a la utilidad es:

	2013 %	2012 %
Tasa legal:	30	30
Más (menos) efectos de diferencias permanentes:		
No deducibles	3	1
Efectos de inflación	(1)	(4)
Reserva de pérdidas fiscales por amortizar	(9)	-
Participación en los resultados de entidades asociadas	-	(2)
Tasa efectiva	<u>23</u>	<u>25</u>

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

	2013	2012
ISR diferido (activo) pasivo:		
Propiedades de inversión	\$ 6,015,083	\$ 5,357,581
Provisiones	(9,216)	(5,963)
Pérdidas fiscales por amortizar	(319,123)	-
Anticipos de clientes	<u>(272,900)</u>	<u>(391,292)</u>
Total de ISR diferido pasivo	<u>\$ 5,413,844</u>	<u>\$ 4,960,326</u>

- d. Los movimientos del pasivo de impuestos diferidos en el ejercicio son como sigue:

	2013	2012
Saldo inicial	\$ 4,960,326	\$ 4,755,960
Provisión de ISR diferido aplicada a resultados	<u>453,518</u>	<u>204,366</u>
	<u>\$ 5,413,844</u>	<u>\$ 4,960,326</u>

- e. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por el que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos, las cuales al 31 de diciembre de 2013 fueron reservadas. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2013, son:

Año de Vencimiento	Pérdidas amortizables
2014	\$ 732
2016	27,378
2017	16
2018	12,550
2019	252,699
2020	330,137
2021	231,034
2022	68,941
2023	<u>140,256</u>
	<u>\$ 1,063,743</u>

23. Contingencias

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

24. Compromisos

- a. Durante 2013, Doriants Tijuana, S. A. de C. V. subsidiaria de la Entidad, firmó contratos de obra a precio unitario con tope máximo con diferentes entidades las (“Constructoras”) para el desarrollo del proyecto de construcción de una torre de oficinas y ampliación de la plaza comercial del lado oriente del terreno identificado como Plaza Carso II, (“las Oficinas”) con Operadora CICSA, S. A. de C. V. por \$70,570; Hubard y Bourlon, S. A. de C.V. por \$48,494; Grupo PC Constructores, S. A. de C. V. por \$85,292 , teniendo un avance de obra del 57% al 31 de diciembre de 2013, el cual se espera sea concluido en el mes de diciembre de 2014.
- b. Durante 2013, Constructora de Inmuebles PLCO, S. A. de C. V. subsidiaria de la Entidad, firmó contratos de obra a precio unitario con tope máximo para el desarrollo del proyecto de construcción de dos torres de viviendas del lado poniente del terreno identificado como Plaza Carso II (“las Torres de viviendas”), Hubard y Bourlon, S. A. de C.V. por \$119,533, Vitro Canceles, S.A. de C.V. por \$71,853, Calefacción y Ventilación, S. A. de C. V. por \$20,746, teniendo un avance de obra del 28% al 31 de diciembre de 2013, el cual se espera sea concluido en el mes de diciembre de 2014.
- c. Durante 2013, Inmobiliaria para el Desarrollo de Proyectos, S. A. de C. V. subsidiaria de la Entidad, firmó contratos de obra a precio unitario con tope máximo para el desarrollo del proyecto de construcción de un hospital, en la ciudad de Chihuahua (“el Hospital”), Grupo PC Constructores, S.A. de C. V. por \$90,179, Operadora CICSA, S. A. de C. V. por \$39,359, teniendo un avance de obra del 60% al 31 de diciembre de 2013, el cual se espera sea concluido en el mes de octubre de 2014.
- d. Durante 2013, Inmobiliaria Aluminio, S. A. de C. V. subsidiaria de la Entidad, firmó contratos de obra a precio unitario con tope máximo para el desarrollo del proyecto de construcción de un hospital, en la ciudad de Veracruz (“el Hospital”), Grupo PC Constructores, S. A. de C.V. por \$91,566, Operadora CICSA, S.A. de C. V. por \$33,985, teniendo un avance de obra del 67% al 31 de diciembre de 2013, el cual se espera sea concluido en el mes de agosto de 2014.

25. Información por segmentos

Los segmentos de la Entidad están organizados según su gestión administrativa, lo cual se traduce en seis segmentos a reportar que son arrendamiento de Inmuebles para centros comerciales, consultorios Médicos, Escuelas, naves industriales, servicios de hotelería, entre otros.

La información por segmentos se presenta en el mismo formato utilizado por la administración de la Entidad para evaluar cada negocio. Un segmento operativo se define como un componente de la Entidad dedicado a actividades de negocios, de las cuales ésta obtiene ingresos e incurre en costos y gastos, con respecto al cual se prepara información para la toma de decisiones y del cual la administración evalúa periódicamente la asignación de recursos. Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se describen en el resumen de políticas de contabilidad significativas. La Entidad evalúa el desempeño del segmento basada en la utilidad (pérdida) antes de estos gastos.

- a. La información financiera referente más significativa por segmento de negocio en millones de pesos en 2013 y 2012 fue como sigue:

	2013	Centros comerciales	Plaza Carso	Salud	Educación	Otros arrendamientos	Hotelería	Consolidado 2013
Ingresos	\$ 1,750,252	\$ 1,136,134	\$ 185,730	\$ 311,170	\$ 319,750	\$ 280,837	\$ 3,983,873	
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	\$ 968,709	\$ 206,390	\$ 95,575	\$ 198,750	\$ 211,037	\$ -	\$ 1,680,461	
Gastos de operación	\$ 176,100	\$ 139,850	\$ -	\$ -	\$ 29,857	\$ 66,041	\$ 411,848	
Depreciación y amortización	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 29,857	\$ 18,989	\$ 48,846	
Intereses y gastos financieros	\$ 202,410	\$ 87,990	\$ 66,100	\$ 86,050	\$ 49,298	\$ 91	\$ 491,939	
Utilidad neta del año	\$ 1,815,229	\$ 330,461	\$ 164,900	\$ 347,850	\$ 55,151	\$ (17,983)	\$ 2,695,608	
Cuentas por cobrar	\$ 553,348	\$ 321,538	\$ 6,750	\$ 9,758	\$ 295,784	\$ 73,778	\$ 1,260,956	
Propiedades de inversión	\$ 22,417,142	\$ 5,880,370	\$ 1,710,370	\$ 5,450,170	\$ 6,438,170	\$ -	\$ 41,896,222	
Inventarios inmobiliarios a corto plazo	\$ -	\$ 565,455	\$ 191,256	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 756,711	
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 27,683	\$ 11,265	\$ -	\$ -	\$ 60,180	\$ 1,587,837	\$ 1,686,965	
Pasivos totales	\$ 8,778,497	\$ 2,628,451	\$ 249,593	\$ 2,338,140	\$ 2,324,108	\$ 126,107	\$ 16,444,896	
	2012	Centros comerciales	Plaza Carso	Salud	Educación	Otros arrendamientos	Hotelería	Consolidado 2012
Ingresos	\$ 1,833,753	\$ 679,110	\$ 129,120	\$ 301,020	\$ 216,130	\$ 258,340	\$ 3,417,473	
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	\$ 859,635	\$ 142,647	\$ 16,030	\$ 194,760	\$ 86,665	\$ -	\$ 1,299,737	
Gastos de operación	\$ 176,003	\$ 115,734	\$ -	\$ -	\$ 32,161	\$ 50,751	\$ 374,649	
Depreciación y amortización	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3,238	\$ 19,519	\$ 22,757	
Intereses y gastos financieros	\$ 202,871	\$ 79,839	\$ 58,350	\$ 72,450	\$ 21,451	\$ 1,712	\$ 436,673	
Utilidad neta del año	\$ 1,378,307	\$ 174,511	\$ 110,120	\$ 281,120	\$ 114,769	\$ 11,203	\$ 2,070,030	
Cuentas por cobrar	\$ 726,245	\$ 361,850	\$ 11,330	\$ 10,480	\$ 170,130	\$ 54,480	\$ 1,334,515	
Propiedades de inversión	\$ 23,214,481	\$ 1,984,869	\$ 1,504,560	\$ 5,185,790	\$ 5,695,110	\$ -	\$ 37,584,810	
Inventarios inmobiliarios a corto plazo	\$ -	\$ 142,948	\$ 264,699	\$ -	\$ 606,272	\$ -	\$ 1,013,919	
Inmuebles, maquinaria y equipo	\$ 128,486	\$ 8,761	\$ -	\$ -	\$ 59,799	\$ 1,542,355	\$ 1,739,401	
Pasivos totales	\$ 9,773,462	\$ 1,670,925	\$ 136,170	\$ 2,198,750	\$ 1,695,130	\$ 113,064	\$ 15,587,501	

26. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 4 de abril de 2014, por el Consejo de Administración, Comité de Auditoría y por la Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *