

“Documento con información clave para la inversión preliminar”
 “La información contenida en este documento con información clave para la inversión se encuentra sujeta a cambio, reformas,
 adicionales, aclaraciones o sustituciones”.

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



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

DESCRITO EN EL PROSPECTO DE DICHO PROGRAMA POR UN MONTO DE HASTA:
\$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

SE PRESENTA LA DESCRIPCIÓN INDICATIVA DE LA SIGUIENTE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:

A. Datos Generales	
Denominación de la Emisora:	Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V.
Número y características de los Certificados Bursátiles:	Hasta [40'000,000] de Certificados Bursátiles, con valor nominal de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100) cada uno.
Tipo de Oferta:	Oferta Pública Primaria Nacional.
Clave de Pizarra:	INCARSO 15
Número de Valores que se destinarán a Suscripción:	40'000,000 (CUARENTA MILLONES) de Certificados Bursátiles.
Precio de Colocación:	\$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.)
Monto Total de la Oferta:	Hasta [\$4,000'000,000.00] [(CUATRO MIL MILLONES DE PESOS)].
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) con carácter revolvente.
Fecha de Cierre de Libro:	[12 de Agosto de 2015].
Fecha de Emisión:	[13 de Agosto de 2015].
Fecha de Registro en B.M.V.:	[13 de Agosto de 2015].
Fecha de Liquidación:	[13 de Agosto de 2015].
Plazo de la Emisión:	[3640 días].
Fecha de Vencimiento:	[31 de Julio de 2025].
Calificaciones de la Emisión:	HR Ratings de México: “HR AA+”. Fitch México: “AA(mex)”.
Número de Emisión al Amparo del Programa:	Primera
Tasa de Referencia:	Tasa fija.
Periodicidad en el Pago de Interés:	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 (CIENTO OCHENTA Y DOS) días durante la vigencia de la Emisión, de conformidad con el calendario de pagos que aparece en el Título correspondiente y en el Suplemento, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil.
Amortización:	En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión contra la entrega del título correspondiente.
Amortización Total Anticipada:	El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada el total de los Certificados Bursátiles, antes de la Fecha de Vencimiento, en cualquier fecha de pago de los intereses de la Emisión, conforme a lo previsto en el apartado “Amortización Total Anticipada” del Suplemento.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.
Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal:	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica en el domicilio de INDEVAL, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500 México, D.F., contra la entrega del Título o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida dicha institución mediante transferencia electrónica se pagará vía Casa de Bolsa (según contrato de Intermediación Bursátil) en forma electrónica al

	INDEVAL. En caso de que en algún período de pago de intereses no sea cubierto en su totalidad, el INDEVAL no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, INDEVAL no será responsable si entregare o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.
Representante Común:	Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto del Programa y en el Suplemento Informativo.
Régimen Fiscal:	<p>La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.</p> <p>La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a:(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54 y 134 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa.</p>
Datos de Contacto:	A solicitud de cualquier inversionista, se podrá contactar al C.P. Francisco Angeles Mayorga 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, o al teléfono de la Compañía el cual (55) 1103-7300, o a la dirección electrónica: f.angeles@incarso.com
Intermediarios Colocadores:	

B. Factores de Riesgo

Los siguientes son los principales factores de riesgo que la Emisora 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 Emisora.

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

Por las condiciones del mercado la Emisora 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 Emisora, y consecuentemente en la situación financiera de ésta.

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

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

Por lo anterior, cualquier afectación en el desempeño de las Subsidiarias de la Emisora, 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 Emisora.

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

Una parte importante de los inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Emisora 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 Emisora 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 Emisora y sus Subsidiarias.

Instrumentos financieros derivados

El objetivo de la Emisora 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 Emisora.

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

Si las autoridades competentes expropiaran una parte significativa de los inmuebles propiedad de las Subsidiarias de la Emisora, dicha circunstancia podría afectar la situación financiera de la Emisora 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 Emisora.

Riesgos de falta de pago en arrendamientos.

En los sectores de educación y salud, el modelo de negocio establecido por las Subsidiarias de la Emisora 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 Emisora 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 Emisora si los arrendatarios incumplen con las obligaciones de pago a su cargo derivadas de los contratos de arrendamiento contratados con las Subsidiarias de la Emisora.

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

La administración de la Emisora podría decidir adquirir activos o expandir sus operaciones en jurisdicciones fuera de México. La Emisora 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 Emisora, como son las leyes y reglamentos aplicables podrían ser significativamente distintos de aquéllos que aplican a sus operaciones en México. Si la Emisora 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 Emisora.

Riesgos relacionados con las operaciones en México

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

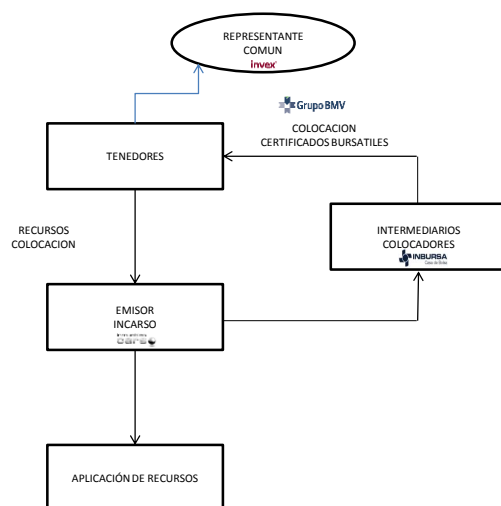
Los negocios, los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora podrían verse afectados de forma importante y adversa por cambios en las políticas del gobierno federal u otros acontecimientos políticos, regulatorios o económicos en México. En el pasado, en diversas ocasiones, el gobierno 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.

Riesgos relacionados con la estructura de la Emisora

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

La Emisora tiene autorizadas 2,745'000,000 acciones de la Serie "B-1" y 2,258'276,531 acciones en circulación al 31 de diciembre de 2014. Considerando la más reciente información pública disponible, Inmobiliaria Carso adquirió en la Oferta Pública un total de 435'510,555, los cuales conjuntamente con la posición del grupo de control hacen que la familia Slim pueda llegar a ser dueña de aproximadamente el 99% de las acciones en circulación directa o indirectamente, 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.

FLUJO COLOCACIÓN CERTIFICADOS BURSÁTILES LARGO PLAZO



D. La Emisora

Descripción del negocio

La Emisora ha desarrollado destacadamente desde sus inicios inversiones y proyectos inmobiliarios, especialmente en espacios originalmente industriales dentro de zonas urbanas, reciclando y reconvirtiendo dichos espacios 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.

Asimismo, desde su constitución ha mantenido 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 y tercera etapas, con la construcción de oficinas corporativas, vivienda y comercio.
- Reconversión 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.
- Conclusión de la ampliación del Hospital Infantil Privado, así como el análisis de los proyectos hospitalarios en las ciudades de León y Tijuana.
- La construcción de un centro comercial en el municipio de Tlalnepantla, Estado de México.

De esta forma, la Emisora 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 Emisora.

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.

Actividad principal

A través de sus Subsidiarias inmobiliarias, la Emisora 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.

1. Información Financiera Seleccionada

Estado de resultados
(MILES DE PESOS)

	Cifras al 31 de Marzo de 2015	Cifras al 31 de Marzo de 2014	Cifras al 31 de Diciembre de 2014	Cifras al 31 de Diciembre de 2013	Cifras al 31 de Diciembre de 2012
Total de Ingresos	1,308,473	1,494,304	4,310,857	3,983,873	3,417,473
Utilidad neta Part. Controladora	406,965	698,392	2,522,624	2,455,328	1,835,615
UPA	0.98	1.26	1.13	1.08	0.81
EBITDA	729,310	607,430	2,565,387	2,285,307	1,695,970

(Balance general)

	Cifras al 31 de Marzo de 2015	Cifras al 31 de Marzo de 2014	Cifras al 31 de Diciembre de 2014	Cifras al 31 de Diciembre de 2013	Cifras al 31 de Diciembre de 2012
Disponibilidades	5,103,250	3,990,504	4,680,225	4,129,737	3,925,562
Activo Fijo	47,491,965	44,022,387	47,271,678	43,128,930	39,775,248
Otros activos	2,249,653	2,146,712	2,231,471	2,079,519	2,172,218
Total de activos	54,844,868	50,159,603	54,183,374	49,338,186	45,873,028
Pasivos Bursátiles	7,981,636	7,974,990	7,979,868	7,972,795	4,976,821
Pasivos Bancarios	2,057,733	1,333,518	1,989,770	1,363,992	3,693,365
Otros Pasivos	8,401,501	7,208,211	8,261,810	7,108,109	6,917,315
Total Pasivo	18,440,870	16,516,719	18,231,448	16,444,896	15,587,501
Capital Contable	36,403,998	33,642,884	35,951,926	32,893,290	30,285,527

Para conocer la situación financiera detallada de la Emisora, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el prospecto y estados financieros respectivos”.

2. Comentarios y análisis de la información Financiera:

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

Información Financiera Seleccionada

(millones de pesos, excepto datos por acción)

Concepto	mar-15	mar-14	dic-14	dic-13	dic-12
Ventas	1,308.4	1,494.3	4,310.8	3,983.9	3,417.3
Resultado de operación	865.4	1,071.7	2,430.6	1,916.4	1,814.1
Margen de operación	66.1%	71.7%	56.4%	48.1%	53.09%
Participación controladora	406.9	698.3	2,522.6	2,455.3	1,835.3
Utilidad por acción (últimos 12 meses)	0.98	1.26	1.13	1.08	0.81
EBITDA	729.3	607.4	2,565.4	2,285.3	2,995.7
Activo Total	54,844.8	50,159.6	54,183.3	49,338.2	45,873.0
Propiedades de Inversión	45,802.0	42,356.4	45,530.8	41,441.9	37,689.1
Deuda Total	10,039.3	9,308.5	9,969.6	9,336.7	8,670.2
Deuda Neta	9,193.1	8,774.6	9,542.2	8,440.3	7,917.4
Capital contable consolidado	36,403.9	33,642.8	35,951.9	32,893.3	30,285.5
Capital contable de la participación controladora	33,289.8	31,097.0	32,882.8	30,399.1	27,983.9

En el estado de resultados consolidado por el primer trimestre de 2015, los ingresos consolidados alcanzaron la cifra de \$1,308 millones un decremento del 12.4% con respecto al ejercicio de 2014, con respecto al giro de venta de inventario inmobiliario y otros inmuebles, durante el primer trimestre de 2015, estos fueron por \$332. Los costos de ventas durante el primer trimestre de 2015, estos fueron de \$333 millones, como consecuencia de incremento en ventas y venta de inventario inmobiliario que representa un incremento del 3.8% con respecto al ejercicio previo, en cuanto a gastos generales estos fueron de \$107 millones, dicho incremento se debe al mantenimiento de los centros comerciales, y por el desmantelamiento de uno de sus inmuebles para el desarrollo de proyecto de vivienda. La utilidad de operación fue de \$865 millones, lo que representa comparativamente con el mismo periodo de 2014 un decremento del 19.2%, con respecto al impuesto a la utilidad este represento un gasto de \$122 millones, menor al primer trimestre de 2014 que fue de \$212 millones. El resultado de participación controladora en la utilidad neta para el primer trimestre de 2015, alcanzó los \$407 millones, mientras que en el ejercicio de 2014 fue de \$698 millones.

La Emisora durante el ejercicio de 2014, alcanzó ventas de \$4,310.8 millones de pesos, 8% mayor en comparación con el año anterior. La ganancia en revaluación de propiedades de inversión alcanzó los \$1,715 millones de pesos. Los costos ascendieron a \$1,369.9 millones de pesos durante 2014, por su parte, los gastos de operación alcanzaron \$510.3 millones de pesos y la utilidad de operación alcanzó \$2,430.6 millones de pesos. El resultado integral de financiamiento de 2014 fue un cargo que ascendió a \$563 millones de pesos. El flujo operativo ascendió a \$2,565.3 millones de pesos, comparado con los \$2,285.3 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.

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

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 Emisora 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 Emisora y sus Subsidiarias buscarán las mejores fuentes de financiamiento en términos de costo y plazo, tanto de fuentes locales como internacionales.

La Emisora 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.

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

A solicitud de cualquier inversionista, se podrá contactar al C.P. Francisco Angeles Mayorga 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, o al teléfono de la Compañía el cual (55) 1103-7300, o a la dirección electrónica: f.angeles@incarso.com

Documento con información clave para la emisión a disposición con el intermediario colocador, y en las páginas de Internet de la BMV en la dirección www.bmv.com.mx y/o la página de la Emisora www.incarso.com

Mediante oficio No. [] de fecha [] de ____ de 2015, la CNBV autorizó al Emisor el establecimiento del Programa para la emisión y colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo.