

FECHA: 14/12/2023

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	INCARSO
RAZÓN SOCIAL	INMUEBLES CARSO, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la Emisión INCARSO 15 de Inmuebles Carso

EVENTO RELEVANTE

14 de diciembre de 2023

La ratificación de las calificaciones para Inmuebles Carso, S.A. de C.V. (Incarso y/o la Empresa) y su emisión se basan en la estructura de deuda de la Empresa, así como en los resultados operativos registrados en los últimos Doce Meses (UDM) al tercer trimestre del 2023 (3T23), comparados con los UDM al 3T22 y al escenario base de HR Ratings. En consecuencia, la Empresa muestra solidez en sus métricas tanto observadas como esperadas en términos de Cobertura de Servicio de la Deuda (DSCR por sus siglas en inglés), DSCR con Caja y Años de Pago de Deuda Neta a Flujo Libre de Efectivo (FLE). Para el periodo proyectado, (3T24 al 3T26 UDM), esperamos una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de -3.5% ocasionada por la ciclicidad en las ventas de inventario de inmobiliario. No obstante, consideramos que los ingresos por rentas (~64.4% de los ingresos totales en los UDM al 3T23), registren crecimientos a partir del 3T24 basados en renovaciones con sus principales clientes como las subsidiarias de Grupo Carso. Asimismo, estimamos eficiencias operativas en términos de costos y gastos, con lo que se espera que la Empresa refleje una estabilización a nivel FLE y alcance P\$2,878m en 2026. Adicionalmente, la Empresa presenta un servicio de la deuda mínimo que incorpora una amortización única de P\$3,996m de los Certificados Bursátiles INCARSO 15 en el 3T25. Finalmente, la calificación mantiene un ajuste positivo debido a la fuerte vinculación con Grupo Carso, Banco Inbursa y Control Empresarial de Capitales. Los principales supuestos y resultados se encuentran en el documento adjunto.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

Contactos

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Elizabeth Martínez
Asociada de Corporativos
elizabeth.martinez@hrratings.com

Alfredo Márquez
Analista de Corporativos
alfredo.marquez@hrratings.com

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

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 14/12/2023

entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

MERCADO EXTERIOR