

FECHA: 15/12/2022

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	HR
RAZÓN SOCIAL	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AA- con Perspectiva Positiva para la emisión IDEI 22+V de IDEI

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (15 de diciembre de 2022) - HR Ratings asignó la calificación de HR AA- con Perspectiva Positiva para la emisión IDEI 22+V de IDEI

La asignación de la calificación para la emisión de IDEI se fundamenta en la garantía parcial irrevocable por hasta el 50% del saldo insoluto de la emisión IDEI 22+V por parte del IFC (International Finance Corporation), la cual se espera colocar por hasta P\$1,000 millones (m), así como el fondo de reserva equivalente a los dos meses siguientes de intereses. Es importante mencionar que, los fondos de reserva serán depositados en las cuentas del Fideicomiso de Administración y fuente de pago. En caso de que en algún periodo se utilicen las reservas, el Fideicomitente (IDEI) tendrá que reconstituir la misma en su totalidad y, en caso de que no se reconstituyan en su totalidad en un periodo de 15 días, se considerará como un evento de incumplimiento en términos de la garantía, que, en caso de no ser remediado, el IFC hará el pago anticipado de principal conforme a lo establecido en el contrato de garantía.

La calificación considera, además, la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) que esperamos alcance P\$828m en 2024 (vs. P\$483m en 2021). Lo anterior será impulsado por una mayor generación de EBITDA, apoyada por el crecimiento del margen bruto tras la venta de viviendas verticales de segmentos Premium y Residencial Plus. Por lo anterior, a pesar de que contemplamos que IDEI presente mayores requerimientos de capital de trabajo a partir de 2023 como parte del aumento en la escrituración de vivienda, la generación de EBITDA será suficiente para mitigar los requerimientos y podremos observar niveles de FLE por arriba de P\$700m. Asimismo, contemplamos que la Empresa presente niveles de DSCR promedio por arriba de 1.0 veces (x) en el periodo proyectado.

Desempeño Histórico

Ingresos. IDEI alcanzó ingresos por P\$2,142m al 3T22 UDM, un crecimiento de 30.3% año contra año (a/a). El crecimiento anterior es apoyado por el inicio de venta de vivienda de los desarrollos Republica y Centrika Platinum.

Generación de FLE. La Empresa generó P\$581m al 3T22 UDM, es decir 43.2% debajo del periodo anterior. Lo anterior se explica por el aumento de requerimientos de capital de trabajo para el financiamiento de la etapa de construcción de los nuevos desarrollos.

Crecimiento de la Deuda. Al 3T22, la Empresa alcanzó una deuda total de P\$5,629m (vs. P\$4,789m al 3T21). El crecimiento anterior es producto de la disposición de recursos para fondear el aumento de los requerimientos de capital de trabajo.

Expectativas para Periodos Futuros

Crecimiento de los Ingresos. Nuestro análisis contempla que la Empresa alcance ingresos por P\$4,250m en 2024 (vs. P\$1,969m en 2021). Lo anterior será resultado del crecimiento en el número de unidades escrituradas a medida que la Empresa logró concluir nuevos desarrollos tanto verticales como horizontales.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 15/12/2022

Generación de FLE. Contemplamos que la generación de EBITDA será suficiente para mitigar el aumento en los requerimientos de capital de trabajo, los cuales iniciaran en 2023, como parte del crecimiento en la escrituración de viviendas verticales y horizontales. Por ello, proyectamos que la Empresa genere un FLE de P\$828m en 2024 (vs. P\$483m en 2021).

Endeudamiento. Con relación a la deuda total, consideramos que la Empresa alcance P\$4,538m en 2024 (vs. P\$5,199m en 2021). En 2022 incorporamos la colocación del bono sustentable por P\$1,000m, cuyos recursos serán utilizados para el financiamiento y/o el refinanciamiento de edificios verdes.

Factores adicionales considerados

Garantía Parcial. Se consideró la mejora crediticia brindada por la garantía parcial equivalente al 50.0% del saldo de principal de la emisión IDEI+22V.

Valor de las propiedades de inversión. Dentro de nuestro análisis se consideró el valor de los activos con los que cuenta IDEI al encontrarse en zonas con alto valor económico y plusvalía en zonas del norte del país. Por lo anterior, mantiene un índice de 0.8x dentro del cálculo de la métrica de activos comercializables contra pasivos (ACP).

Opinión Legal Satisfactoria otorgada por un tercero (Chavez Vargas Minutti, S.C.)

Factores que podrían subir la calificación

Años de Pago. Si la Empresa logra incrementar su generación de FLE, y esto provoca que la métrica de años de pago se encuentre por debajo de 5.0x años, esto podría tener como resultado, un aumento en la calificación.

Factores que podrían bajar la calificación

Decremento en DSCR. En el caso de que la Empresa presente un DSCR por debajo de 0.7x de manera sostenida a lo largo del periodo de proyección, la calificación podría revisarse a la baja.

Descripción del Emisor

Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. (IDEI) fue constituida en 1974, y actualmente es uno de los desarrolladores inmobiliarios de mayor trayectoria en la zona metropolitana de Monterrey. El modelo de negocio de la Empresa está enfocado en la venta de vivienda horizontal y vertical con activos enfocados hacia el segmento alto, residencial y premium. Adicionalmente, la Empresa se encarga del desarrollo, la administración y renta de bienes inmobiliarios con usos de oficina y/o comerciales para su posterior venta, una vez que se encuentren estabilizados. Actualmente la Empresa cuenta con inmuebles en los segmentos de oficinas, plazas comerciales, vivienda media y residencial, departamentos residenciales premium. Si bien la Empresa ha tenido desarrollos en Houston, Texas, desde 1982 concentra sus operaciones en la región metropolitana de Monterrey.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Nota: Proyecciones realizadas el 7 de abril de 2022, habiendo actualizado los anexos al 3T22.

Contactos

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

FECHA: 15/12/2022

Jesús Pineda
Asociado de Corporativos
jesus.pineda@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, agosto de 2021
Garantías Parciales para Emisiones de Deuda Estructuradas y Quirografías, marzo 2019

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior N/A

Fecha de última acción de calificación N/A

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T16-3T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Estados Financieros Internos y anuales auditados por KPMG.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas 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, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

FECHA: 15/12/2022

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

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR