

## Comunicado de Prensa

# PCR Verum Baja a 'B+/M' y '4/M' las Calificaciones Corporativas de IDEI; Mantiene 'Observación Negativa'

Monterrey, Nuevo León (Octubre 10, 2024)

PCR Verum disminuyó a 'B+/M' y '4/M' desde 'BBB/M' y '3/M' las calificaciones corporativas para el largo y corto plazo, respectivamente, de Internacional de Inversiones, S.A.P.I. de C.V. y Subsidiarias ('IDEI'). Simultáneamente, fue ajustada a 'BB+/M' desde 'A/M' la calificación correspondiente a los CBs con clave 'IDEI 23+V'. Todas las calificaciones se mantienen en 'Observación Negativa'.

La significativa baja en las calificaciones refleja el continuo deterioro en el desempeño financiero de IDEI, partiendo de un agudo rezago en el desplazamiento de unidades de vivienda vertical y horizontal, junto a reducidas rentas por el aprovechamiento de su portafolio de centros comerciales y oficinas, lo cual, ha generado consistentes presiones en su generación de flujo de efectivo, que sobre todo en el último trimestre provocaron un desproporcionado aumento en sus métricas de apalancamiento. Positivamente, la Administración ha conseguido avanzar de forma gradual en su plan para el desplazamiento de activos no-estratégicos, esperando que éste le facilite cierta disminución de su deuda a mediano/largo plazo, aunque, a la vez pudiendo limitar un eventual potencial de crecimiento para la compañía. Se pondera la trayectoria de la compañía en el desarrollo inmobiliario en Monterrey, guardando una posición de liderazgo en el segmento de vivienda vertical.

La calificación de 'IDEI 23+V' refleja la mejora crediticia brindada por una garantía parcial irrevocable e incondicional otorgada por la Corporación Financiera Internacional ('IFC' por sus siglas en inglés), equivalente al 50% del saldo de principal insoluto de los CBs. Adicionalmente, incluyen un fideicomiso irrevocable de administración y fuente alterna de pago, cuyo patrimonio está integrado por el monto mayor entre Ps\$30 millones y el equivalente a 2 meses de pago de intereses ordinarios.

## Observación 'Negativa'

Una nueva baja a las calificaciones ocurriría en la medida que en los próximos meses IDEI no retome niveles normalizados de apalancamiento, incluyendo un avance positivo en su rentabilidad y flujo de efectivo, o bien, en caso de percibir mayores dificultades para el refinanciamiento y/o pago oportuno de sus próximos compromisos. Asimismo, PCR Verum dará seguimiento a la materialización del Plan Estratégico de la compañía para el desplazamiento de activos no-estratégicos, que a la par de un repunte en la escrituración de unidades, le facilite la reducción en su endeudamiento y la adecuación del perfil de vencimientos a una nueva proyección de entrega de proyectos.



**Continuo Deterioro en el Desempeño Financiero.** Si bien, en el 1S24 las Ventas Netas de IDEI aumentaron 28.0% respecto al 1S23 a Ps\$992.4 millones, apenas el 24.5% se atribuyó a la enajenación de viviendas horizontales y verticales, con gran parte del total respondiendo al desplazamiento de oficinas y terrenos (50.3%), bajo el contexto del plan estratégico de la Administración para el desplazamiento de activos no-estratégicos. Por ello, el margen EBITDA de los UDM al 2T24 se situó en un débil 3.4%, a partir de niveles cercanos al 30%. Cabe a consideración que, en 2023 la empresa reconoció numerosas cancelaciones de ingresos y costos al no haber escriturado las unidades correspondientes, junto a una minusvalía de Ps\$1,823 millones por la revaluación de activos no estratégicos puestos a la venta, acciones que de momento no serían replicadas en 2024.

**Consistentes Presiones a la Generación de Flujo de Efectivo.** Aunque IDEI ha obtenido recursos adicionales por la venta de propiedades de inversión, a la vez se observa una generación negativa de flujo de efectivo debido a las cuantiosas necesidades de capital de trabajo para la conclusión y avance de proyectos en desarrollo. Al 2T24, su posición de 'Efectivo e Inversiones Temporales' se ubicó en un bajo monto de Ps\$148.4 millones, -34.7% en los UDM.

**Aumento Desproporcionado en Apalancamiento.** Al 2T24, IDEI alcanzó una razón de Deuda Neta a EBITDA de 122.8x, reflejo de la aguda baja en la enajenación de viviendas, actividad recurrente y con mayor rentabilidad respecto al desplazamiento de activos no-estratégicos; a su vez con un indicador de EBITDA a Gastos Financieros presionado hasta un débil 0.2x. A su vez, la Deuda Total se situó en Ps\$7,022 millones, -3.0% en el semestre, a consideración de PCR Verum, pendiente principalmente de nuevos desplazamientos de activos para continuar reduciéndose de manera relevante.

Es de señalar que, la deuda de corto plazo de la compañía se ubicó en Ps\$1,981 millones al 2T24, incluyendo Ps\$500 millones de los CBs 'IDEI 23+V' con vencimiento legal en junio de 2026, en su caso pendiente de una posible revisión que anticiparía su fecha de pago; en tanto, respecto a los Ps\$1,481 millones restantes, en el 3T24 la Administración logró el refinanciamiento y/o prorroga de ~Ps\$950 millones, correspondientes en gran medida a créditos puente dirigidos al desarrollo de proyectos concluidos o en etapas avanzadas.

**Avance en el Plan Estratégico.** IDEI estaría avocada a retomar una mayor liquidez y alcanzar una positiva generación de flujo de efectivo. Por ello, sus primeras acciones fueron reestructurar buena parte de su deuda para adecuar el perfil de vencimientos a la nueva programación en la entrega de sus proyectos. En añadido, fue anunciado un plan para el desplazamiento de un conjunto de activos valuados en Ps\$3,393 millones. Durante el semestre la compañía vendió Ps\$1,167 millones, incluyendo participaciones en proyectos y terrenos.

**Traectoria Positiva y Posición de Liderazgo.** El historial de IDEI en la Zona Metropolitana de Monterrey incluye más de 8,000 casas y 2,000 departamentos dirigidos a distintos segmentos, además de +551,000 m<sup>2</sup> de oficinas y +159,000 m<sup>2</sup> de centros comerciales. Positivamente, la compañía ha recibido Ps\$2,050 millones por ingresos diferidos o anticipos de clientes, que en la medida que sean escrituradas sus unidades representarían ventas por realizar de Ps\$7,719 millones.



IDEI concentra sus operaciones en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), con una oferta incluye proyectos de vivienda vertical, horizontal y lotes residenciales, dirigiéndose a los segmentos ‘Medio’, ‘Residencial’, ‘Residencial Plus’ y ‘Premium’, además complementados por desarrollos de usos mixtos con espacios de oficinas y locales comerciales. Al 2T24, mantenía activos 10 proyectos de vivienda vertical y 7 de vivienda horizontal, con valor estimado de ventas a la conclusión de todas sus fases de Ps\$16,469 millones y Ps\$5,150 millones, respectivamente. A la par, contaba con 68,946 m<sup>2</sup> de área bruta rentable (ABR) (-2,496 m<sup>2</sup> en el 1S24), correspondientes a oficinas y locales comerciales ende cuatro activos desarrollados por su cuenta, registrando una ocupación del 74%.

## Criterios ESG

IDEI exhibe prácticas Promedio asociadas a los principales factores ESG involucrados en su operación. Se destaca su esquema de construcción sustentable, aunado a que algunos de sus edificios se encuentran certificados LEED. Dentro de los planes de la compañía, se incluye la obtención de certificaciones EDGE para todos sus proyectos de vivienda, de la mano con un nuevo sistema de co-generación de energía que les permitirá importantes ahorros. En el apartado social, enfatiza en el cuidado de su mano de obra con buenas condiciones de trabajo respecto al resto de la industria, sobre todo mediante iniciativas para mejorar su educación. Respecto a su gobernabilidad cuenta con adecuado grado de institucionalización. Cabe añadir que a mediados de 2023 materializó una emisión de Bonos Verdes, lo cual la guiaría a fortalecer en mayor medida los tres apartados.

## Metodologías Aplicadas

- Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).
- Garantías Parciales (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

## Analistas

### Jesus Hernández de la Fuente

Director

 (81) 1936-6692 Ext. 108

 [jesus.hernandez@verum.mx](mailto:jesus.hernandez@verum.mx)

### Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

 (81) 1936-6692 Ext. 105

 [daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

### Jonathan Félix Gaxiola

Director

 (81) 1936-6692 Ext. 107

 [jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

## Acciones de Calificación

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo Plazo	‘BBB/M’	‘B+/M’
Corto Plazo	‘3/M’	‘4/M’
IDEI 23+V	‘A/M’	‘BB+/M’
Observación	‘Negativa’	‘Negativa’



## Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de IDEI y de la emisión 'IDEI 23+V' se realizó el pasado 22 de marzo de 2024. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2019 hasta el 30 de junio de 2024.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

