

Comunicado de Prensa

PCR Verum Baja a 'C/M' la Calificación Corporativa de IDEI; Se Mantiene 'Observación Negativa'

Monterrey, Nuevo León (Enero 29, 2025)

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

La baja en la calificación de largo plazo de IDEI refleja el aumento en la probabilidad de incumplimiento para el pago de los certificados 'IDEI 23+V', tras haber sido convocada una Asamblea de Tenedores con fecha del próximo 5 de febrero, en la que existirá la propuesta, discusión y, en su caso, autorización para otorgar a la empresa una dispensa respecto al déficit mantenido en el fondo de reserva para el servicio de la deuda (~Ps\$27 millones) respecto al monto objetivo de Ps\$30 millones. En caso de no otorgarse dicha dispensa, se espera que los certificados sean sujetos a un vencimiento anticipado, lo cual, bajo el análisis de PCR Verum ante al persistente deterioro en su posición financiera caracterizado por un elevado apalancamiento y una disminuida rentabilidad operativa, dejaría a IDEI dependiente de la formalización en los próximos días del desplazamiento de al menos uno de sus activos puestos a la venta desde el ejercicio pasado.

Si bien, los certificados 'IDEI 23+V' cuentan con 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 y que pudiera ser dispuesta de acuerdo con sus propios términos y condiciones, a consideración de PCR Verum, ésta ya no representaría un mecanismo de mejora crediticia suficiente que le permita a IDEI materializar el pago oportuno y total de los certificados debido a su debilitada disponibilidad de recursos y que se agudizaría ante la posibilidad de requerirle en un plazo relativamente corto de tiempo al menos los Ps\$250 millones restantes del principal.

'Observación Negativa'

Las calificaciones de IDEI pudieran disminuirse a 'D/M' ante la alta probabilidad de que le sea decretado el vencimiento anticipado de 'IDEI 23+V' y ésta no tenga la capacidad de efectuar su pago completo en tiempo y forma. Igualmente, el incumplimiento de cualquier otra obligación financiera y/o eventos de canje forzoso de deuda darían lugar a una rebaja de las calificaciones a 'D/M'. Por su parte,



en caso de materializarse el pago de 'IDEI 23+V' en tiempo y forma, sobre todo con el apoyo del desplazamiento de alguno(s) de sus activos, PCR Verum podría retirar la 'Observación Negativa' y posteriormente revisaría la posición financiera resultante de la compañía.

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.

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

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
☎ (81) 1936-6692 Ext. 105
✉ daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola
Director
☎ (81) 1936-6692 Ext. 107
✉ jonathan.felix@verum.mx

Acciones de Calificación de PCR Verum

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo Plazo	'B+/M'	'C/M'
Corto Plazo	'4/M'	'4/M'
IDEI 23+V	'BB+/M'	'C/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 10 de octubre 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 septiembre de 2024.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que la calificación de 'IDEI 23+V' fue modificada por Moody's Local México a 'CCC.mx' desde 'BB+.mx' manteniendo Perspectiva 'Negativa' el pasado 20 de enero de 2025.

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.

