

## Comunicado de Prensa

# PCR Verum Baja a 'D/M' las Calificaciones Corporativas de IDEI

Monterrey, Nuevo León (Septiembre 19, 2025)

PCR Verum disminuyó a 'D/M' desde 'C/M' y '4/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'). En tanto, fue ratificada la calificación de 'C/M' en 'Observación Negativa' correspondiente a la emisión de CBs con clave de pizarra 'IDEI 23+V'.

La baja a 'D/M' en las calificaciones corporativas de IDEI obedece a diversos atrasos en sus pagos de servicio de la deuda con varias instituciones financieras, de los cuales PCR Verum obtuvo evidencia como parte de su proceso de revisión periódica. Tal situación se deriva de la debilitada posición financiera de la compañía, con desproporcionados niveles de apalancamiento, una ajustada posición de liquidez y una cada vez más reducida escala operativa. Aunque en los últimos meses ésta ha seguido un plan estratégico que ha involucrado el desplazamiento de una relevante proporción de activos, y pese a conseguir una relevante disminución en el saldo de su Deuda Total, algunos procesos correspondientes se han prolongado más de lo previsto y han dificultado la redirección oportuna de tales recursos.

En tanto, fue afirmada la calificación de 'C/M' en 'Observación Negativa' correspondiente a los CBs 'IDEI 23+V' debido a que el pago de sus cupones mensuales ha podido ser realizado a la fecha en tiempo y forma, incluido el correspondiente al pasado 18 de septiembre de 2025. Si bien, éstos 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, se estima que ésta ya no pueda representar un mecanismo de mejora crediticia suficiente que le permita a IDEI materializar el pago oportuno y total de los certificados.

PCR Verum dará seguimiento a posibles convenios y/o pagos por parte de IDEI a las instituciones correspondientes que puedan subsanar el estatus actual de incumplimiento en el que se encuentra. Mientras que, la calificación de 'IDEI 23+V' sería disminuida a 'D/M' en caso de que la compañía no disponga de la capacidad para efectuar en tiempo y forma de alguno el pago de alguno de sus cupones mensuales, o bien, de la totalidad de su monto de principal en su fecha de vencimiento el 30 de junio de 2026.

**Plan Estratégico de Desplazamiento de Activos.** Desde 2024, IDEI ha reducido en un ~90% su escala de negocio prevista (en términos del valor de ventas estimado de los proyectos), esto debido de la relevante monetización activos, la cual se espera continúe con algunos de sus remanentes. A partir de ello, la compañía ha reducido significativamente su deuda, a lo cual le han acompañado diversos



acuerdos de reestructura con bancos y otras instituciones. Hacia un corto y mediano plazo, cabe la incertidumbre respecto a si la monetización de activos pueda ser suficiente para mantener la viabilidad IDEI y concluir al menos el pago de la totalidad de sus pasivos bancarios y bursátiles.

**Débil Posición Financiera.** Al cierre del 2T25, IDEI registró Inventarios Inmobiliarios por Ps\$1,206 millones, -69.6% en los UDM debido a la mencionada monetización de un importante número de proyectos en etapas iniciales e intermedias, así como de reservas y terrenos. A la fecha, esta mantendría únicamente a dos proyectos propios de manera activa. Por su parte, la compañía aún contaba con 17,746 m<sup>2</sup> de ABR (-74.3% en los UDM) con una ocupación del 76%, correspondientes a oficinas y locales comerciales en tres activos desarrollados por su cuenta.

**Desproporcionado Apalancamiento.** La Deuda Total de IDEI se ubicó en Ps\$2,663 millones al 2T25, -62.1% en los UDM por la utilización de todos los recursos obtenidos de la venta de activos para su pago. No obstante, su razón de Deuda Neta a EBITDA UDM se situó en un elevado 7.9x (2T24: 122.8x), acompañada de un bajo EBITDA a Gastos Financieros de 0.2x, ambos considerados como insostenibles a corto / mediano plazo. No se descarta que la compañía materialice acuerdos de daciones de pago a algunos de sus acreitados, no obstante, a consideración de PCR Verum los recursos al alcance de la compañía se estiman cada vez más limitados. Como muestra de ello, su razón de Deuda Total respecto a Activo Total era del 29.6%, sin embargo, considerando únicamente el valor contable actual de los inmuebles y el efectivo en caja, alcanzaría un elevado 57.7%.

**Limitada Liquidez.** Al 2T25, IDEI contaba con Ps\$20.5 millones de efectivo e inversiones temporales (-86.2% en los UDM). Tal nivel es reflejo de la utilización de todos los recursos al alcance de la compañía para el pago de pasivos, asimismo, es de señalar que ésta de momento no contempla ningún tipo de inversión o fin diferente. A corto plazo, IDEI suma compromisos por Ps\$1,052.3 millones, destacando los Ps\$500 millones a pagar en junio de 2026 por la emisión de CBs 'IDEI 23+V'.

**Reducido Desempeño Operativo.** En el 1S25, con un total de Ps\$2,265.1 millones de ingresos, IDEI observó un aumento del 128.3% vs. 1S24, no obstante, únicamente Ps\$574.5 millones se derivaron de la entrega de unidades como parte de su ciclo tradicional de negocio. En tanto, los Ps\$1.619.6 millones se derivaron del desplazamiento de activos. Otros conceptos como arrendamientos y los distintos servicios ofrecidos igualmente se han visto a la baja (-46.5% y -71.3%, respectivamente) debido a disminución en el portafolio de inmuebles propios y administrados.

IDEI exhibe una relevante baja en su rentabilidad, sobre todo en el 1S25 con una importante influencia de los procesos de monetización de activos a valores por debajo de los contables. Previamente en 2024 dicha situación pudo ser a la inversa implicando algunos beneficios extraordinarios. En los UDM al 2T25, su EBITDA acumulado fue de un bajo monto de Ps\$334.2 millones, aunque +497.1% respecto a los doce meses previos, esto se atribuye a una débil base comparativa.

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.

## 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 de PCR Verum

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo Plazo	'C/M'	'D/M'
Corto Plazo	'4/M'	'D/M'
Observación (Largo y Corto Plazo)	'Negativa'	-
IDEI 23+V	'C/M'	'C/M'
Observación ('IDEI 23+V')	'Negativa'	'Negativa'

### Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de IDEI y de la emisión 'IDEI 23+V' se realizó el pasado 29 de enero de 2025. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2020 hasta el 30 de junio 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.

