

FECHA: 01/12/2025

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	VERUM
RAZÓN SOCIAL	VERUM, CALIFICADORA DE VALORES, S.A.P.I. DE C.V.
LUGAR	Monterrey, Nuevo León

ASUNTO

PCR Verum Ratifica Calificaciones de Alsur en 'D/M'

EVENTO RELEVANTE

Monterrey, Nuevo León (Diciembre 1, 2025)

PCR Verum ratificó las calificaciones corporativas de 'D/M' para el largo y corto plazo a Almacenadora Sur, S.A. de C.V. Organización Auxiliar de Crédito (Alsur).

La ratificación de las calificaciones corporativas en 'D/M' responde a que Alsur continúa en estatus de incumplimiento respecto al pasivo financiero con la Financiera Nacional de Desarrollo (FND). A la fecha, la compañía no ha logrado concretar un acuerdo de reestructura ni cuenta con un plazo definido para formalizar un nuevo convenio de pago. PCR Verum mantendrá el monitoreo cercano del proceso y, una vez subsanado el incumplimiento, procederá a reevaluar la posición financiera y el perfil de riesgo de la entidad.

Estrategia de Regularización. En los últimos 12 meses, la almacenadora ha recibido asesoría legal especializada con el fin de delinear alternativas viables para atender sus obligaciones contractuales con la FND. Con base en estas posibles resoluciones, Alsur podría lograr una reducción de hasta 76% de su adeudo total reconocido. No obstante, para el 24% restante, la compañía prevé que será necesario establecer un proceso de negociación con la financiera, aunque sin haber tenido acercamientos recientes.

Saneamiento del Portafolio Crediticio. Como parte de las acciones orientadas a depurar su cartera y regularizar los pasivos intercompañía, Alsur recibió en abril de 2025 un activo inmobiliario mediante una dación en pago proveniente de partes relacionadas, con el propósito de liquidar los créditos vencidos que la almacenadora mantenía con dichas entidades. El instrumento notarial reconoció un adeudo por \$204.1 millones de pesos, monto que quedó extinguido mediante la transferencia del inmueble. Considerando la naturaleza operativa de Alsur, se anticipa que este activo se integre a su plataforma de almacenamiento y logística, fortaleciendo su infraestructura de bodegas y contribuyendo potencialmente a la generación de ingresos adicionales.

Continuidad Operativa y Posición Competitiva. Alsur ha seguido operando como una Almacén General de Depósito (AGD), dando servicios a clientes de alta gama en el sector agropecuario e industrial. Al 3T25, la entidad operaba a través de 4 unidades propias, 6 bodegas rentadas, 1 concesión y 228 habilitadas, representando el azúcar el 33% de los bienes en custodia, seguido por el maíz (30%), el trigo (7%) y las llantas (6%), entre otros. De acuerdo con el último boletín estadístico trimestral de Almacenes Generales (septiembre 2025) emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), Alsur se posicionó en el tercer lugar por volumen de depósito de bienes, con un 13.8% respecto al total de almacenadoras, así como por ingresos de servicios e intereses (11.2% del sector).

Riesgos Inherentes al Modelo de Negocios. La habilitación de bodegas sigue representando una exposición significativa en las operaciones de Alsur, toda vez que la entidad se encuentra expuesta a hacer frente a riesgos operativos asociados a la custodia de mercancías de terceros. Se precisa que dentro de los pasivos de la entidad aún existe un monto relevante a pagar a acreedores diversos por contingencias operativas de años anteriores, a causa de incidentes y robos dentro de sus bodegas habilitadas, eventos de los cuales Alsur no está exento de enfrentar nuevamente.

FECHA: 01/12/2025

Asimismo, la compañía exhibe riesgos relacionados con controversias contractuales y reclamaciones de clientes. Este tipo de situaciones puede derivar en medidas precautorias o restricciones operativas de carácter legal que, aun cuando resulten transitorias, tienen el potencial de interrumpir flujos normales de operación, generar presión de liquidez y afectar la continuidad administrativa de la almacenadora. Estos factores acentúan la sensibilidad del modelo de negocio a contingencias legales y la importancia de contar con controles robustos y una adecuada gestión de riesgos jurídicos y operativos.

Alsur nació de la desincorporación de Almacenes Nacionales de Depósito (ANDSA), constituyéndose formalmente en 1995 como organización auxiliar del crédito para el almacenaje, certificación y comercialización de granos y productos generales, bajo la regulación de la CNBV y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). La empresa cuenta con una de las redes de almacenaje y distribución de mercancías más grandes dentro del país; sus operaciones se encuentran distribuidas a lo largo de la República Mexicana.

Metodologías Aplicadas

- Bancos y Otras Instituciones Financieras (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Analistas

María L. González Calderón
Analista Senior
(81) 1936-6692 Ext. 111
marilu.gonzalez@verum.mx

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

Karen Montoya Ortiz
Directora Asociada
(81) 1936-6692 Ext. 102
karen.montoya@verum.mx

Acciones de Calificación

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'D/M'	'D/M'
Corto plazo	'D/M'	'D/M'
?		

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Alsur se realizó el 6 de diciembre del 2024. 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 septiembre del 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

FECHA: 01/12/2025

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.

MERCADO EXTERIOR