

## Comunicado de Prensa

# PCR Verum Ratifica Calificaciones de 'A+/M' y '1/M' de Construcciones MS

Monterrey, Nuevo León (Mayo 19, 2026)

PCR Verum ratificó las calificaciones corporativas 'A+/M' y '1/M' para el largo y corto plazo, respectivamente, de Construcciones MS, S.A. de C.V. (CMS). La Perspectiva para la calificación de largo plazo se mantiene 'Estable'.

La ratificación de las calificaciones de Construcciones MS refleja la consistencia en su posición financiera, destacando la contención en su apalancamiento, acompañado de una robusta liquidez respecto a sus planes de inversión y necesidades de capital de trabajo. Se contempla el adecuado desempeño operativo de la compañía, si bien, con cierta baja en sus niveles de ocupación al último cierre anual, sin significar esto un impedimento para observar un razonable fortalecimiento en su generación de ingresos y márgenes; cabe añadir su amplio historial y conocimiento en el desarrollo y arrendamiento de inmuebles industriales, lo que le ha permitido sostener un sólido posicionamiento en sus zonas de mayor influencia, agregando el importante potencial de crecimiento que le brinda su reserva territorial. Se incorporan los riesgos inherentes y condiciones de mercado que pudieran ralentizar el crecimiento de la empresa y en general afectar a la industria inmobiliaria, además de la persistente concentración geográfica y en su base de clientes (ambos en proceso de diversificación).

**Apalancamiento Controlado.** CMS ha mantenido razonables niveles apalancamiento ponderando el gradual crecimiento en su escala de negocio. En 2025, su Deuda Total disminuyó 3.6%, permitiendo que su razón de Deuda Neta a EBITDA UDM persistiera en un buen 5.4x; en tanto, su indicador '*Loan to Value*' (Deuda Total a Activos Totales) también mantuvo un razonable 0.36x. Hacia adelante la compañía buscaría retomar una disposición activa de deuda con el objetivo de fondear inversiones en crecimiento de su escala de negocios de rápido impacto en su generación de ingresos, que al mismo tiempo faciliten sostener los niveles de apalancamiento recientemente observados.

**Buen Manejo de Liquidez.** CMS conserva una robusta posición de liquidez, pese a cierta baja atribuida al pago de deuda. Al 4T25, registró un Efectivo y Equivalentes equivalente al 12.9% de la Deuda Total y el 78.1% de la porción a corto plazo (4T24: 21.7% y 114.2%). Respecto a los vencimientos de deuda de la compañía para el corto plazo, se espera que en buena proporción sean pagados mediante la disposición de un nuevo crédito de largo plazo que a la vez le permitiría mejores condiciones de tasa, además de requerir menores flujos por su perfil de pago y a la vez permita la liberación de líneas revolventes de momento en uso. Por su parte, la razón de EBITDA a Gastos Financieros de CMS mejoró ligeramente al 1.5x, a partir del nivel de 1.4x registrado desde 2021.

**Adecuado Desempeño Operativo.** La ocupación de CMS al 4T25 se ajustó al 85.6%, precedido de niveles de 90.6% y 92.9% a los cierres de 2024 y 2023, respectivamente. Puntualmente, en bodegas y



naves (41.3% de la superficie rentable total) sostuvo un razonable indicador del 92.1% (4T24: 93.7%); mientras que en los patios éste se ajustó al 80.7% a partir de un 88.0%, teniendo como factor relevante que algunos de éstos han podido ser ocupados en temporadas por algunos clientes, lo cual, en conjunto con su *pipeline* para los próximos meses, permitiría asumir cierta recuperación. Positivamente, el precio promedio de renta por metro cuadrado observó un relevante crecimiento del 9.6%; mientras que su base mensual de rentas se fortaleció 9.1% en el año. La compañía registró 307 contratos de renta, -2.2% en el año, con una antigüedad promedio de ~11 años y un porcentaje de permanencia en torno al ~92%.

**Crecimiento en Ingresos y Mejora en Márgenes Operativos.** En 2025 las Ventas netas de CMS mantuvieron un relevante crecimiento del 10.0% respecto a 2024, en la línea del dinamismo registrado en el resto del periodo de análisis (Tmac 2020-2024: +11.5%). La empresa también ha exhibido una buena consistencia en su rentabilidad operativa, posicionando sus márgenes dentro de un rango alto, favorecida por el perfil de sus clientes y operaciones con éstos, aunado a la buena demanda y facilidades de sus activos. Pese a cierta baja en 2025, su margen EBITDA continuó en un sólido 83.6% (2024: 84.8%), esto teniendo como punto de partida los niveles más cercanos al ~70% en la primera parte del periodo de análisis. La expectativa es que ambas dinámicas de ingresos y márgenes de CMS se apeguen a lo visto en 2025.

**Amplio Historial y Posicionamiento Regional.** La posición competitiva de CMS es sólida dentro de su zona de mayor influencia (Veracruz y Tlaxcala). La empresa cuenta con una destacada trayectoria en el desarrollo de activos industriales, lo que le ha permitido construir bajo los requerimientos específicos de los clientes de manera oportuna. Sus ventas suelen surgir de recomendaciones, mientras que los servicios brindados representan una alternativa más competitiva respecto los principales participantes del mercado. De momento, la compañía mantiene el compromiso de entregar sus inmuebles a inquilinos en plazos de entre 90 y 150 días al 100% en lo que se refiere a todos los posibles requerimientos.

**Riesgos Inherentes y Condiciones de Mercado que Pudieran Acotar su Crecimiento.** Factores como la posible aplicación de aranceles, repentinas subidas en los precios de los principales insumos para la construcción, además de remas relacionados con la seguridad en ciertas plazas, podrían limitar la expectativa de crecimiento de la empresa.

**Concentración Geográfica y en su Base de Clientes.** CMS mantiene una fuerte concentración en Veracruz, principalmente cerca del Puerto y las zonas industriales en su periferia, ubicando el 67.4% de su ABR al 4T25 (4T24: 65.4%). Si bien, previamente tal concentración se observó a la baja, en el último año sumó 45,000 m<sup>2</sup> adicionales de ABR en la entidad. Otros focos de crecimiento fueron el Estado de México y Tlaxcala, posicionándose como la tercera y segunda entidades en relevancia, con el 4.5% y 15.1% de la mezcla total del ABR, respectivamente (2024: 2.6% y 13.8%). Previamente, CMS logró expandir sus operaciones hacia otras plazas atendiendo al propio crecimiento de sus clientes, consiguiendo consolidar su cobertura en 20 entidades federativas.

Sus principales 20 clientes conjuntaron el 46.2% del total, nivel que ha tendido ligeramente a la baja en los últimos periodos (48.6% a diciembre de 2024), pero que PCR Verum considera aún como una



relevante concentración. Respecto al perfil de sus clientes, se observa una adecuada diversificación, con una disminución en los clientes del sector automotriz y un aumento del de alimentos y bebidas.

## Perspectiva ‘Estable’

Las calificaciones de CMS podrían incrementarse por una mayor disminución en sus niveles de apalancamiento, a la vez logrando incorporar ciertas mejoras en su estructura de financiamiento (principalmente la liberación de activos dados en garantía); aunado a que deberá persistir cierto crecimiento en sus operaciones y la solidez en sus estructuras de gobierno corporativo. Por el contrario, las calificaciones se verían ajustadas a la baja ante un deterioro importante en sus niveles de apalancamiento y/o posición liquidez, o bien, por condiciones de mercado y operativas que puedan incitar una baja significativa en su expectativa de ingresos y rentabilidad.

Construcciones MS inició operaciones en Veracruz en 1972, destacando que a lo largo de su historia ha brindado atención a más de 600 empresas, con un historial de más de 1,600 obras y proyectos para todo tipo de industrias y actividades productivas. Desde la década pasada, las operaciones de CMS se han concentrado en el desarrollo de naves industriales y bodegas, para su posterior aprovechamiento mediante contratos de arrendamiento, a la vez, destacando que ésta suele evitar la construcción especulativa. Al término de 2025, registró una Área Bruta Rentable (ABR) de 2,447,073 m<sup>2</sup>, +5.4% durante el ejercicio.

## Factores ASG

Construcciones MS atiende de forma promedio los principales factores ASG que rodean sus operaciones. En el aspecto ambiental la empresa sigue procesos de construcción amigables con el medioambiente, entra otras acciones encaminadas a limitar el posible impacto negativo inherente al crecimiento en sus operaciones. Por su parte, en el ámbito social CMS suele apoyar a distintas instituciones y causas, dando un correcto seguimiento de ello a lo largo del periodo de análisis. En lo referente a gobernanza avanza de forma correcta en su proceso de institucionalización, con el reto de seguir incorporando nuevos controles y personas capacitadas.

## Metodologías Aplicadas

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

## Analistas

**Jesús 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	'A+/M'	'A+/M'
Corto plazo	'1/M'	'1/M'
Perspectiva	'Estable'	'Estable'

### Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Construcciones MS se realizó el 28 de marzo 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 2021 hasta el 31 de diciembre 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.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que Construcciones MS ha sido calificada por Moody's Local México en 'A+.mx' como emisor en moneda local a largo plazo con Perspectiva 'Estable' y en 'ML A-1.mx' para el corto plazo el pasado 7 de abril de 2026.

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.

