

Comunicado de Prensa

PCR Verum Baja a 'BBB/M' y '3/M' las Calificaciones de IDEI y las Coloca en 'Observación Negativa'

Monterrey, Nuevo León (Marzo 22, 2024)

PCR Verum bajó a 'BBB/M' y '3/M' desde 'A/M' y '2/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'). Adicionalmente, la calificación correspondiente a la emisión de CBs con clave 'IDEI 23+V' se ajustó a 'A/M' desde 'AA/M'. Las calificaciones corporativas y de la emisión de CBs fueron colocadas en 'Observación Negativa'.

La baja en las calificaciones de IDEI y su 'Observación Negativa' obedecen al aumento considerable en sus niveles de apalancamiento a finales de 2023, reflejo de las presiones en su generación de flujo de efectivo y liquidez ante los retrasos en la conclusión y entrega de distintos proyectos de alto valor para su plan estratégico. Asimismo, contrario a las previsiones iniciales de PCR Verum, previo al cierre de 2023 la compañía reconoció una serie de cancelaciones de ingresos y costos, debido al aplazamiento en las entregas de unidades anteriormente previstas, además de una relevante minusvalía en sus activos de inversión puestos en venta, factores que causaron una baja en su rentabilidad. Las calificaciones a la vez incorporan los retos que persisten dentro de los factores externos, tales como la inflación y alza en tasas de interés. De forma positiva se pondera la trayectoria de la compañía en el desarrollo inmobiliario en Monterrey, guardando una posición de liderazgo en el segmento de vivienda vertical y una capacidad probada de ejecución y comercialización.

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.

La 'Observación Negativa' se podría materializar en una nueva baja a las calificaciones de IDEI en la medida que ésta no reduzca sostenidamente sus niveles actuales de apalancamiento, acompañado de una mejora en su posición de liquidez para brindar mayor certeza respecto a los tiempos para la entrega de proyectos actualmente en desarrollo. PCR Verum dará seguimiento a la adecuación del perfil de deuda de la compañía (principalmente compuesta por créditos puente y otros financiamientos) a un nuevo calendario de entregas, así como al resultado de la planteada venta de activos por parte de la Administración y la activación en la entrega de proyectos actualmente en fases finales de desarrollo para evaluar el grado de estabilidad alcanzado en su posición financiera.



Significativo Aumento en Apalancamiento. En 2023, la Deuda Total de IDEI observó un relevante incremento del 11.1%, alcanzando un saldo de Ps\$6,572 millones, contrastando con la expectativa de PCR Verum de una reducción debido a las provisiones iniciales de entrega de proyectos. La razón de Deuda Neta a EBITDA se deterioró de forma severa a un elevado nivel de 21.0x, a partir de 10.8x al término de 2022. Se espera que en la medida que la compañía agilice la conclusión y escrituración de proyectos en fases finales de desarrollo se permita disminuir el mencionado indicador.

Presiones a Liquidez. La planeación estratégica de IDEI estaría dirigida a recuperar una razonable posición de liquidez y generación de flujo de efectivo. Por tal motivo, sus primeras acciones fueron reestructurar buena parte de su deuda con bancos y otras instituciones para adecuar el perfil de vencimientos de sus créditos puente, seguido de priorizar la conclusión de los proyectos con mejores posibilidades de ser materializados en flujo de efectivo. Negativamente, al 4T23 su efectivo e inversiones temporales se situaron en Ps\$191 millones, considerado suficiente para continuar con una operación regular que le permita avanzar en ciertos proyectos.

El plan de la compañía para fortalecer su liquidez y reducir su apalancamiento a mayor velocidad contempla el desplazamiento de un conjunto de activos valuados en Ps\$3,393 millones; incluidos terrenos comerciales y residenciales, además de pisos de oficinas y un inmueble de usos mixtos. De momento, la expectativa es que permitan una reducción de deuda en torno a ~Ps\$1,800 millones y un ingreso remanente neto para IDEI de ~Ps\$900 millones para reinvertirlo en la operación y generación de flujo para acelerar la titulación de inventario.

Baja en Rentabilidad. En el 4T23, IDEI reconoció cancelaciones de ingresos y costos al no haber escriturado las unidades correspondientes, tal situación derivó en una profunda afectación en su desempeño con relación a las expectativas de PCR Verum a mitad del ejercicio. Por lo tanto, durante 2023 sus ventas netas se limitaron a Ps\$1,394 millones, -27.6% vs 2022. En añadido, registró una minusvalía de Ps\$1,640 millones por la revaluación de activos no estratégicos puestos a la venta. Ante estas situaciones, el EBITDA del ejercicio disminuyó 42.4% a Ps\$304 millones, con un ajustado margen del 21.8%, a partir de un 27.4% en 2022. Asimismo, su resultado neto fue de -Ps\$1,648 millones, contrastando con la utilidad de Ps\$745 millones en el ejercicio anterior.

Retos Persistentes por Factores Externos. PCR Verum considera que IDEI mantiene una alta sensibilidad a aumentos en las tasas de interés, incrementos en los precios de insumos, entre otros factores poco controlables que podrían influir de forma negativa y repentina en su desempeño.

Trayectoria 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 de precios, junto con +551,000 m² de oficinas y +159,000 m² de centros comerciales. Asimismo, es de destacar su liderazgo en el mercado de vivienda vertical y el reconocimiento de sus marcas. Positivamente, la compañía ha recibido Ps\$1,708 millones por ingresos diferidos o anticipos de clientes que en la medida que sean escrituradas sus unidades podrían representar ingresos futuros por Ps\$6,835.2 millones.



IDEI concentra sus operaciones en la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), sin embargo, atiende a una amplia variedad de mercados. Su 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. De momento, avanza en 10 proyectos de vivienda vertical, para los cuales estiman generar Ps\$16,469 millones en ventas a la conclusión de todas sus fases, complementados por otros 7 de vivienda horizontal con valor de Ps\$5,150 millones. A la par, cuenta con 71,442 m² de área bruta rentable (ABR) en cuatro inmuebles de desarrollo propio, con una ocupación del 71% al 4T23.

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

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo Plazo	‘A/M’	‘BBB/M’
Corto Plazo	‘2/M’	‘3/M’
IDEI 23+V	‘AA/M’	‘A/M’
Perspectiva	‘Estable’	-
Observación	-	‘Negativa’



Información Regulatoria:

La última revisión de la calificación de 'IDEI 23+V' se realizó el pasado 15 de junio de 2023; la última revisión de las calificaciones corporativas de IDEI se realizó el 1 de diciembre de 2022. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2023.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que el riesgo de 'IDEI 23+V' ha sido calificado por Moody's Local MX en 'A-.mx' con perspectiva 'Negativa' el 6 de marzo 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.

