

Ratings HIRCB 23
Fitch: AAA(mex)vra
HR: AAA (estable)

www.indexity.mx

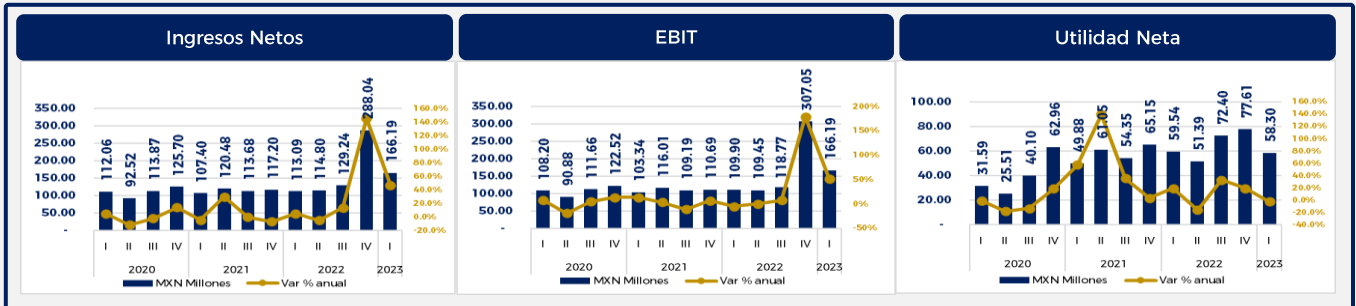
Contacto: investor@hircasa.com
 Víctor Trillo - Director de Finanzas Corporativas

Bienes programados, S.A. de C.V., conocido como HIR Casa, es una empresa que forma parte de Grupo HIR (denominación comercial, no es un grupo jurídicamente conformado) y cuenta con más de 65 años de experiencia en el mercado inmobiliario. HIR Casa es el principal originador y administrador del sector de autofinanciamiento inmobiliario en México.

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 23, por un monto de hasta MXN\$1,500 millones.

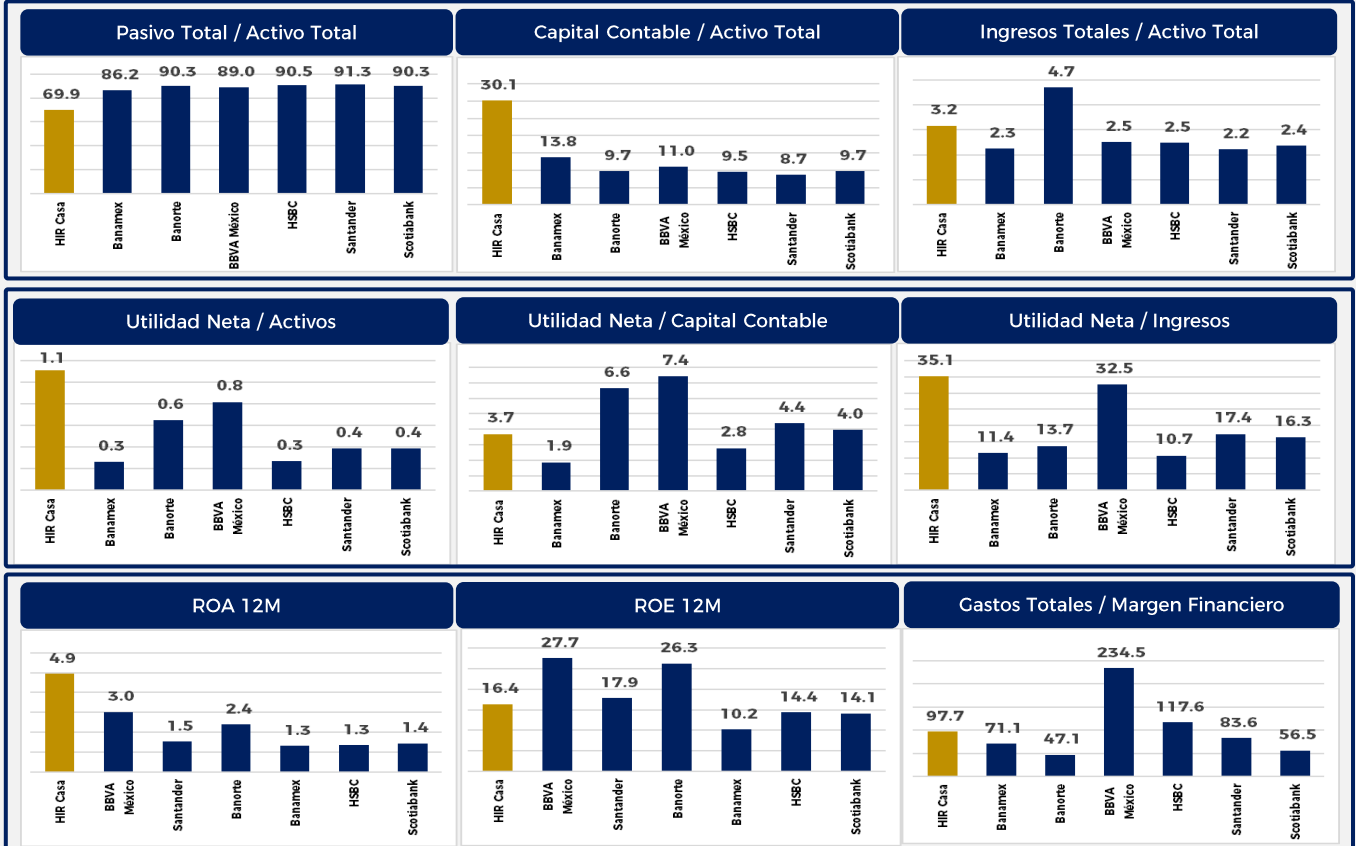
La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 23 se sustenta, como resultado de su análisis en la Mora Máxima de 23.2% que soporta bajo un escenario de estrés prospectando su análisis, y se compara con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de la cartera originada por HIR Casa de 4.9%, resultado de una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 4.7x. Adicionalmente, la calificación considera una adecuada composición de la cartera, considerando los niveles de Loan To Value (LTV) promedio ponderado de 43.3%, y el seasoning promedio ponderado de 28 meses, así como su diversificación geográfica y de clientes.

Fuente: HR Ratings

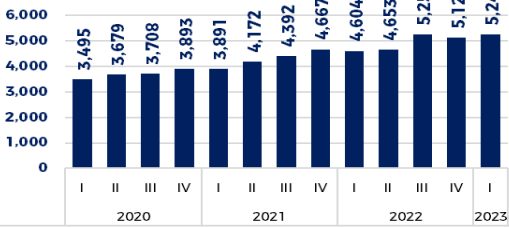


EBIT = Ingresos - Gastos Operativos

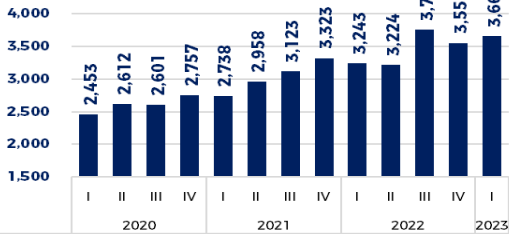
HIR vs Bancos* (marzo 2023, %)



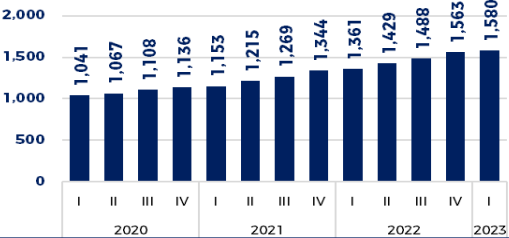
Activos Totales



Pasivos Totales

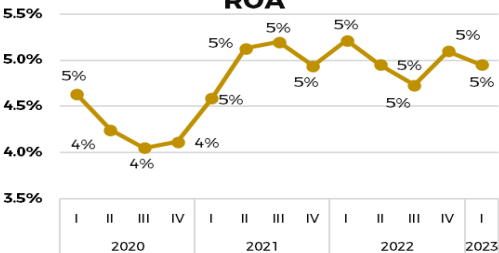


Capital Contable

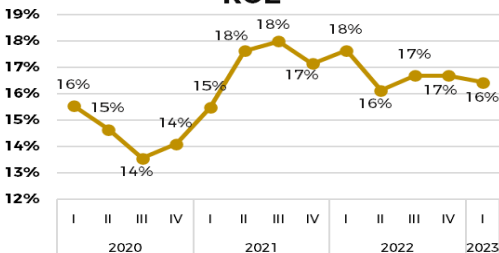


MXN\$ Millones

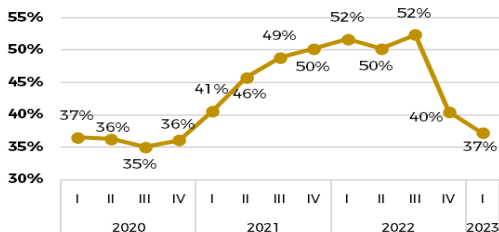
ROA



ROE



Ut. Neta / Ingresos Totales



12 Meses

En may'23 HR asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para la emisión HIRCB 23

1. Rating HR AAA estable: La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 23 se sustenta, como resultado de su análisis en la Mora Máxima de 23.2% que soporta bajo un escenario de estrés prospectando su análisis, y se compara con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de la cartera originada por HIR Casa de 4.9%, resultado de una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 4.7x. Adicionalmente, la calificación considera una adecuada composición de la cartera, considerando los niveles de Loan To Value (LTV) promedio ponderado de 43.3%, y el seasoning promedio ponderado de 28 meses, así como su diversificación geográfica y de clientes.

2. Los Derechos de Cobro cedidos al Fideicomiso resultan en una VTI de 4.7x. La cobranza no realizada por mora que soportaría la Emisión es de MXN\$629.1 Millones lo que equivale al incumplimiento de 396 clientes de un total de 1,708 clientes.

3. Esquema de Amortización Objetivo. Los primeros 60 meses de la Emisión conforman el Periodo de Amortización Objetivo donde el Fiduciario pagará anticipadamente de manera mensual el Saldo Insoluto de los CEBURS, de acuerdo con el calendario de Amortización Objetivo del Principal.

4. Aforo Requerido de 1.30x y Aforo Mínimo de 1.20x, los cuales se deberán mantener para que el Esquema de Amortización Objetivo resulte aplicable. En caso del incumplimiento en los niveles de aforo en un periodo de un mes, esto representará un Evento de Aceleración.

5. Fondo de Gastos de Mantenimiento, Fondo de Pago de Intereses y Fondo de Pago de Amortizaciones Objetivo. Estos fondos se conformarán con tres meses de gastos de mantenimiento, tres meses de pago de intereses y un mes de amortización programada, respectivamente, proporcionando mecanismos de liquidez para la Emisión.

6. Contratación de un instrumento derivado de cobertura tipo SWAP o CAP durante los 60 meses del calendario de amortización. La cobertura deberá ser contratada con una contraparte con una calificación equivalente a HR AAA, con el fin de mitigar el riesgo de tasas de interés.

7. Trigger de morosidad de 7.0% para detonar un Evento de Aceleración. En caso de que esta métrica supere el nivel establecido en la documentación legal, la Emisión entraría en un esquema Full-Turbo, con el propósito de tener una protección ante posibles deterioros en la calidad de la cartera.

Sensibilidad de Calificación

1. Factores que Podrían Bajar la Calificación.

- Incremento en el deterioro en el índice de morosidad y un deterioro en el análisis de cosechas de HIR Casa. Un aumento de la TIH a un nivel por arriba de 5.2% se reflejaría en una VTI menor a 4.5x, lo cual impactaría en la calificación de la Emisión.
- Deterioro en la capacidad de Administración de la cartera del Fideicomitente. Una calificación de Administrador Primario menor a HR AP3- por parte de HIR Casa podría disminuir la calificación por un mayor riesgo operativo.

Fuente: HR Ratings

ROA = (Utilidades / Activos)
ROE= Utilidad neta / Capitales propios.

HIRCB23 CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

| | |
|--|---|
| Fideicomiso Emisor: | Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago Número F/5151, de fecha 8 de junio de 2023, constituido por Bienes Programados S.A. de C.V., como fideicomitente, y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario. |
| Fiduciario Emisor: | Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero. |
| Fideicomitente y Administrador: | Bienes Programados, S.A. de C.V. ("HIR CASA" o el "Fideicomitente"). |
| Fideicomisarios en Primer Lugar: | Tenedores de los CBFs únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen. |
| Fideicomisario en Segundo Lugar: | HIR CASA |
| Clave de Pizarra: | HIRCB 23 |
| Tipo de Valor: | Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFs" o "Certificados Bursátiles Fiduciarios"). |
| Denominación de los CBFs: | Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos. |
| Monto Total de la Emisión: | Hasta \$1,500,000,000.00 (Mil Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.). |
| Número de CBFs: | Hasta 15,000,000 (Quince Millones). |
| Valor Nominal de los CBFs: | \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno |
| Precio de Colocación: | \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno. |
| Monto total Autorizado del Programa con Carácter de Revolvente: | Hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.). |
| Plazo de Vigencia del Programa: | El Programa de CBFs tiene una vigencia de 5 (cinco) años a partir de emisión del oficio de inscripción preventiva emitido por la CNBV. |
| Tipo de Oferta: | Pública, primaria y nacional. |
| Número de Emisión al Amparo del Programa: | Primera Emisión. |
| Plazo de Vigencia de la Emisión: | 2,924 días, equivalente a aproximadamente 8 (ocho) años, contados a partir de la Fecha de Emisión. |
| Fecha de la Oferta: | 19 de junio de 2023. |
| Fecha de Cierre de Libro: | 20 de junio de 2023. |
| Fecha de Emisión: | 23 de junio de 2023. |
| Fecha de Liquidación: | 23 de junio de 2023. |
| Fecha de Vencimiento: | 25 de junio de 2031. |

Fuente: BMV

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.