

Ratings Administrador Primario
Fitch: AAFC2+(mex) estable
HR: AP2+ 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.

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

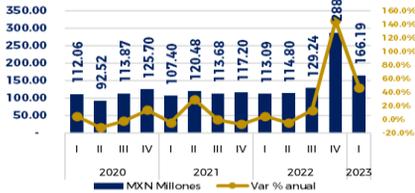
Con base en el programa de certificados bursátiles fiduciarios respaldados por derechos de cobro derivados del esquema de autofinanciamiento para la adquisición, construcción, remodelación o ampliación de bienes inmuebles establecido por Bienes Programados S.A. de C.V. ("HIR CASA" o el "Fideicomitente"), por un monto con carácter revolvente de hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100, M.N.), se lleva a cabo la presente oferta pública de venta de hasta 15,000,000 (Quince Millones) de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo, con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100, M.N.) cada uno, por un número y monto igual al número de certificados bursátiles fiduciarios y al precio de colocación de los mismos que se liquiden en la Fecha de Liquidación.

Fuente: BMV

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.

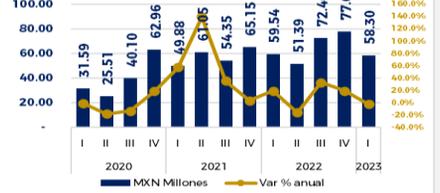
Ingresos Netos



EBIT



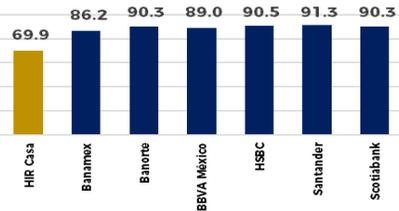
Utilidad Neta



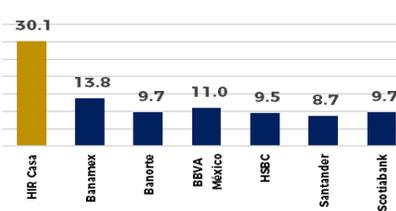
EBIT = Ingresos - Gastos Operativos

HIR vs Bancos* (marzo 2023, %)

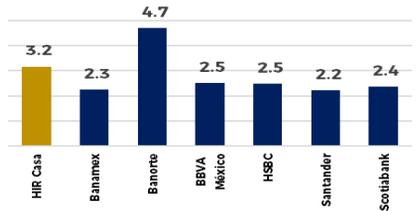
Pasivo Total / Activo Total



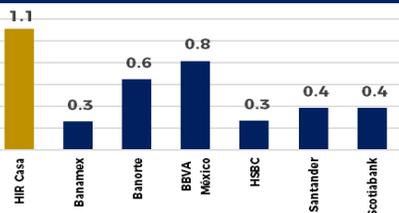
Capital Contable / Activo Total



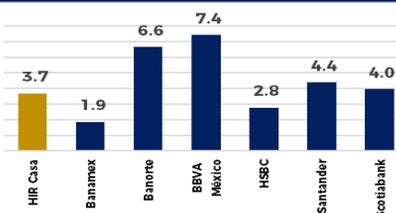
Ingresos Totales / Activo Total



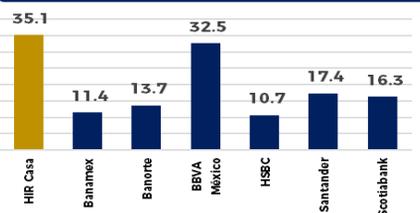
Utilidad Neta / Activos



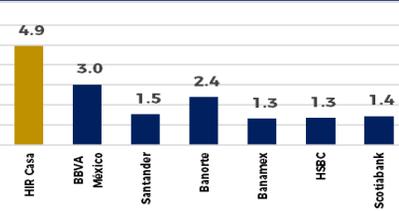
Utilidad Neta / Capital Contable



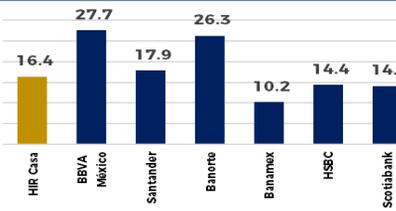
Utilidad Neta / Ingresos



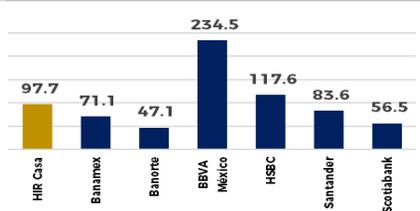
ROA 12M



ROE 12M



Gastos Totales / Margen Financiero



Información en (%)
 *Información de bancos al mes de marzo 2023 de la CNBV
 ROA = (Utilidades / Activos)
 ROE= Utilidad neta / Capitales propios.

Activos Totales



Pasivos Totales

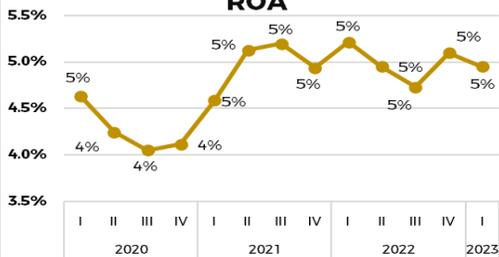


Capital Contable

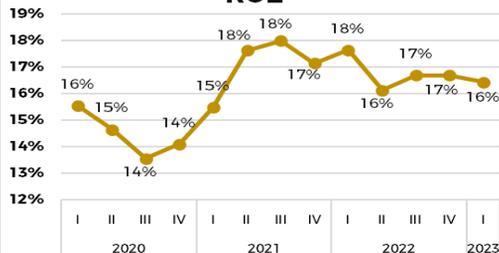


MXN\$ Millones

ROA



ROE



Ut. Neta / Ingresos Totales



En feb'23 Fitch subió la calificación como Administrador Primario de HIR Casa a 'AAF2+(mex)' desde 'AAF2 (mex)'

1. Rating AAF2+(mex) estable: La acción de calificación refleja la materialización de la Perspectiva Positiva asignada en la revisión anterior, la transformación digital y organizacional de la compañía ha resultado en un crecimiento positivo del balance y calidad del portafolio. La calificación considera un desempeño alto en las funciones de administración a través de eficiencias operativas, procesos automatizados y un control de riesgos riguroso. Acorde con las expectativas de Fitch, el administrador reportó un crecimiento de su portafolio con métricas de morosidad controladas, incremento en horas de capacitación y disminución en la tasa de rotación de su personal; factores que soportan el incremento en calificación.

2. Estrategia Bien Planeada y Ejecutada: HIR Casa tiene un historial de operaciones estable respaldado por una estrategia de negocio bien planeada y ejecutada. Desde 2020, implementó un plan de crecimiento basado en la transformación digital, eficiencia operativa y automatización de procesos que evidencian un control de riesgos riguroso. Al cierre de 2022, los resultados de la estrategia de negocio se reflejan en un crecimiento positivo de la cartera total administrada en 8% contra 2021 y de 10% del saldo insoluto. Fitch considera que el compromiso de la compañía y la ejecución correcta de su estrategia han derivado en operaciones eficientes y un crecimiento sostenible.

3. Fuentes de Financiamiento Diversificadas Soportan Crecimiento: HIR Casa tiene una condición capaz de soportar el crecimiento estratégico de la cartera. Fitch considera que las fuentes de financiamiento son flexibles, lo cual es positivo dado el entorno adverso para las entidades financieras no bancarias. Al considerar los estados financieros auditados de 2021 y los internos de 2022, la compañía reporta una tendencia positiva y creciente en utilidad neta con gastos operativos estabilizados. Durante los últimos cuatro años y, a pesar de haber incrementado su apalancamiento, las razones de deuda a capital y de activos sobre pasivos siguen estables al promediar 2.3x y 1.4x, respectivamente. Fitch opina que la condición financiera de HIR Casa es suficiente para mantener sus niveles de operación y crecimiento esperado.

4. Gestión de Riesgos Sólida: HIR Casa muestra un gobierno corporativo desarrollado y supervisado dentro de un marco de gestión de riesgos sólido que incluye la implementación oportuna de controles. En los últimos dos años, mejoraron su gestión de riesgos al eliminar procesos manuales e institucionalizar procesos como los comités de crédito digitales. Asimismo, utilizan análisis de datos para mejorar su control documental y la toma de decisiones mediante la inclusión de modelos inteligentes que analizan el comportamiento de los clientes y las métricas históricas. Desde la última revisión, incorporaron una matriz que monitorea indicadores financieros clave como medio para contener su riesgo y exposición crediticia, lo que Fitch considera una mejora a su marco de gestión de riesgos.

Sensibilidad de Calificación

1. Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

- Si la calidad de los activos se deteriora y el administrador no es capaz de contener la morosidad o aplicar estrategias de mitigación y recuperación;
- Si el administrador reporta una reducción de los niveles de originación y/o cobranza que deteriore la condición financiera de la empresa y le impida cumplir con sus obligaciones;
- Si el marco de control interno y las estrategias de gestión de riesgos se deterioran y evidencian una exposición a riesgos operativos;
- Si disminuye la permanencia en la empresa, aumenta el índice de rotación del personal y/o disminuyen las horas de capacitación, lo que da lugar a una exposición al riesgo operativo;
- Si la plataforma tecnológica y los controles de gestión no se actualizan con frecuencia y da lugar a ineficiencias operativas, entre otros.

Fuente: Fitch Ratings

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

Autofinanciamiento inmobiliario

- Plan flexible de ahorro dirigido que consiste en reunir a un grupo de consumidores (máx. 600) que busquen adquirir un inmueble.
- Todos los integrantes del grupo aportan cuotas mensuales que son administradas por HIR Casa y destinadas a comprar, construir o remodelar un bien inmueble nuevo o usado (Casas, Terrenos, Oficinas).
- Mensualidades crecientes se van actualizando con un factor anual, actualmente del 11.00%, para mantener el poder adquisitivo y para ajustarse a los ingresos de nuestros clientes.
- La vida total del contrato es de 15 años, pasando por 3 Etapas: Integrante, Adjudicatario y Adjudicado.
- Transacciones entre MXN\$300,000 a MXN\$15,000,000.

Mecánica del Autofinanciamiento

FASE 1

Autofinanciamiento tradicional

Realizan aportaciones

HIR Casa administra y organiza los grupos



Consumidores se integran a Grupos

Recibe cuotas de administración

FASE 2

Garantizar recursos suficientes



Otorga préstamos a Grupos



Grupos de Consumidores

Repago de préstamos a valores actualizados

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.