

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

[www.indexity.mx](http://www.indexity.mx)

Contacto: [investor@hircasa.com](mailto: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.

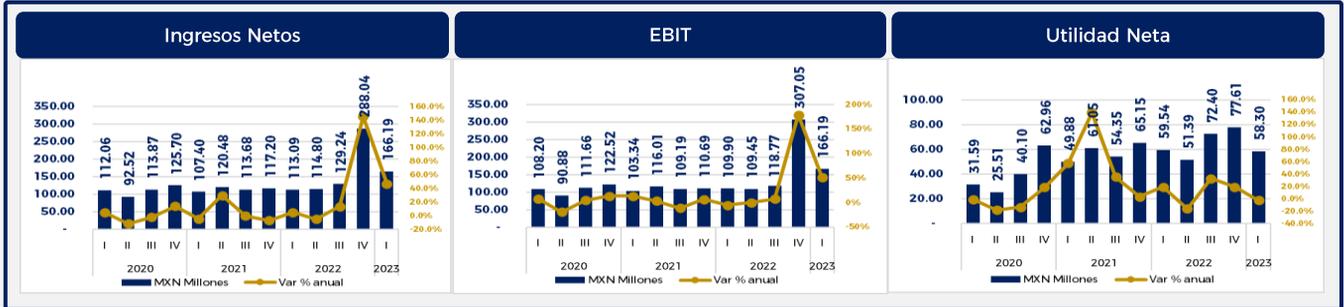
Fitch Ratings asignó la calificación 'AAA(mex)vra' a los certificados bursátiles fiduciarios (CB) denominados HIRCB 23. La Perspectiva es Estable.

Esta emisión de CB representa un esquema de financiamiento estructurado en el cual, Bienes Programados, S.A. de C.V. [HIR Casa; calificado en 'AFC2+(mex)' con Perspectiva Estable] transmitirá, en su carácter de Fideicomitente, al Fideicomiso Irevocable de Emisión, Administración y Pago F5151 (Fideicomiso Emisor) un portafolio estático de activos.

Los activos a ser bursatilizados son financiamientos hipotecarios en la modalidad de autofinanciamiento, el flujo derivado de los mismos representará la fuente principal de pago de los CB. Los financiamientos fueron originados y serían administrados por HIR Casa. Los activos devengan pagos mensuales indexados a un factor de actualización, que puede ser fijo o variable.

La calificación considera el pago puntal de intereses de manera mensual y el pago de principal al vencimiento legal de la transacción.

Fonte: Fitch Ratings



EBIT = Ingresos - Gastos Operativos

**HIR vs Bancos\* (marzo 2023, %)**



### Activos Totales



### Pasivos Totales

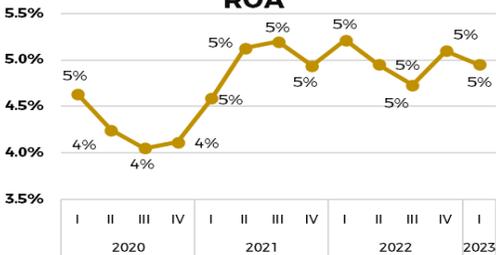


### Capital Contable

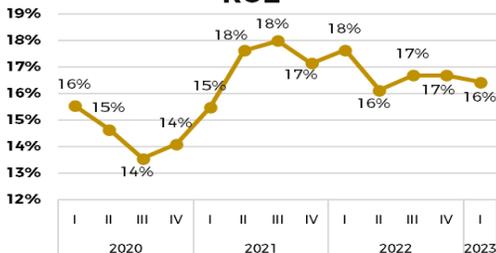


MXN\$ Millones

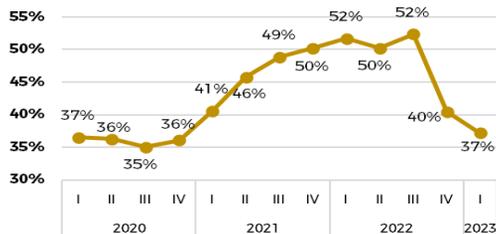
### ROA



### ROE



### Ut. Neta / Ingresos Totales



En may'23 Fitch Ratings asignó la calificación 'AAA(mex)vra con Perspectiva Estable para la emisión HIRCB 23

**1. Rating Fitch AAAvra estable:** Fitch utilizó su modelo de flujo de caja para analizar diferentes escenarios de distribución de incumplimiento y prepagos altos y bajos. La transacción es capaz de soportar los estreses de un escenario de calificación 'AAA(mex)vra' que considera una FF de 26.1% y una LGD de 46.1%. Para efectos de modelación, Fitch asumió una tasa de 14% para el instrumento derivado más un margen de 2.5% y consideró gastos que incluyen comisiones de los administradores primario y maestro, fiduciario y representante común, entre otros.

**2. Supuestos de Incumplimiento Basados en Características del Colateral:** Tras analizar el portafolio a bursatilizar, la agencia derivó una frecuencia de incumplimiento (FF; foreclosure frequency) de 8.2% en el escenario esperado y estimó una pérdida dada el incumplimiento (LGD; loss given default) de 31.1%. Fitch aplicó un ajuste al originador de 1.5 veces (x) dado que las características de los créditos originados por HIR Casa difieren de los estándares del mercado.

**3. Estructura que Amortiza con Mecanismos que Protegen del Deterioro:** La transacción se beneficia de la cobertura de riesgo de interés y mecanismos de protección ante deterioro que detonan eventos de aceleración como niveles de mejora crediticia requerido y mínimo; así como un índice de morosidad acumulada con límite de 7%. La mejora crediticia tiene un nivel requerido de 23.08% y mínimo de 16.67% (Aforo 1.30x y 1.20x). Mecanismos de protección estructural adicionales incluyen reservas de tres meses de intereses, el siguiente pago de principal programado y de gastos mismas que se fondearán al momento de la emisión.

**4. Riesgo Operativo Mitigado:** El portafolio será administrado por el originador HIR Casa. Administradora de Activos Financieros S.A. (ACFIN) [AAFC2(mex) Perspectiva Estable] actuará como administrador maestro. El riesgo de interrupción de administración está lo suficientemente mitigado dado que la calificación del administrador primario refleja una condición financiera y capacidad operativa fuertes, los documentos legales contemplan un proceso de sustitución de administrador en caso de incumplimiento, y el administrador maestro mantiene un espejo de la administración de HIR Casa en sus sistemas. Esto último podría prevenir la pérdida de información y agilizar un proceso de sustitución.

**5. Riesgos de Contraparte no Limitan Calificación:** La exposición a los riesgos provenientes de las cuentas bancarias de la transacción, mezcla de efectivo e interrupción de pagos se encuentran mitigados por las provisiones legales que permiten que los fondos estén aislados del riesgo de insolvencia de las contrapartes. Fitch clasifica la exposición a la contraparte del derivado como un riesgo primario dado que la cobertura será reemplazable y contratada con una contraparte calificada en la calificación más alta en escala nacional; de lo contrario deberá ser reemplazada.

### Sensibilidad de Calificación

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

- Si se observa un deterioro en la calidad del activo por fuera de las expectativas de Fitch que provoque decremento en la mejora crediticia;
- Si se percibe un incremento en riesgo operativo derivado de deterioro en las actividades del administrador primario o maestro a juicio de la agencia;
- Si la contraparte del derivado bajara de calificación y no es reemplazada en un plazo menor a 60 días.

Adicionalmente, Fitch probó diversas sensibilidades en su modelo de flujo de caja, un incremento de 15% en la probabilidad de incumplimiento y/o una disminución de 15% en la tasa de recuperación podrían derivar en la baja de al menos un nivel de calificación, estreses mayores podrían derivar en bajas de múltiples escalones de calificación.

Fuente: Fitch Ratings

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

## HIRCB23 CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

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