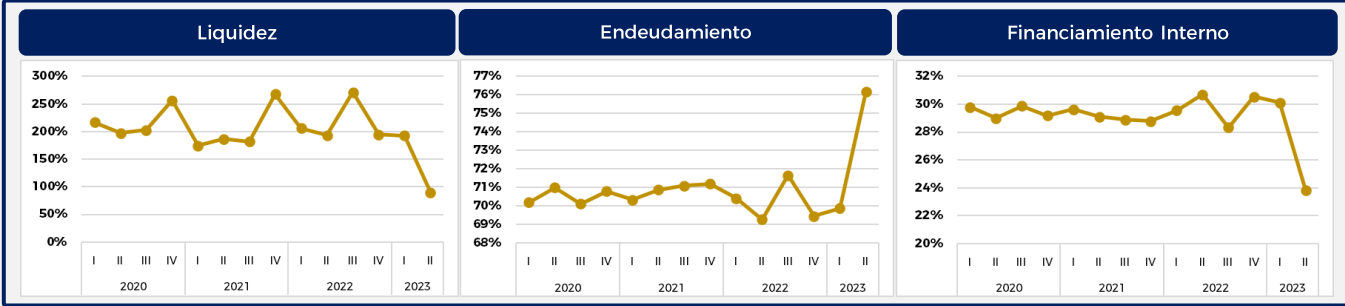
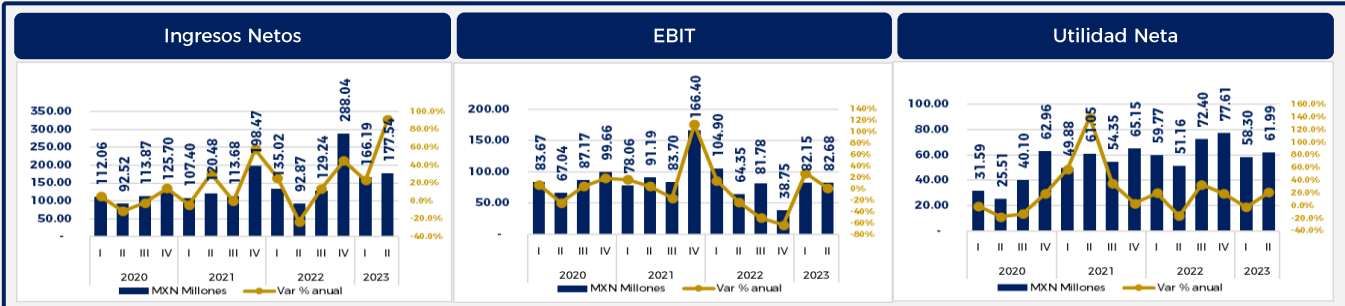


Ratings Administrador Primario
Fitch: AAFC2+(mex) estable
HR: AP2+ estable

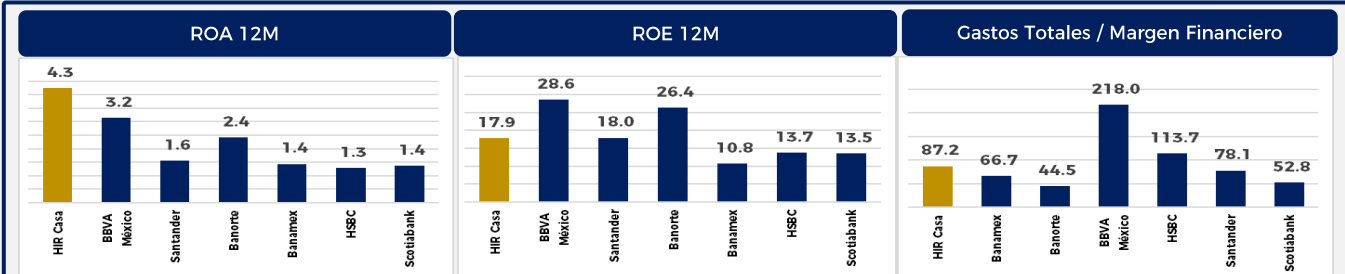
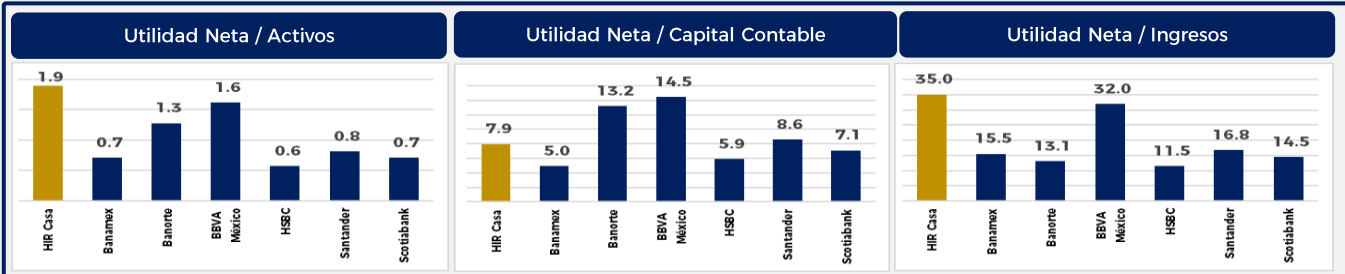
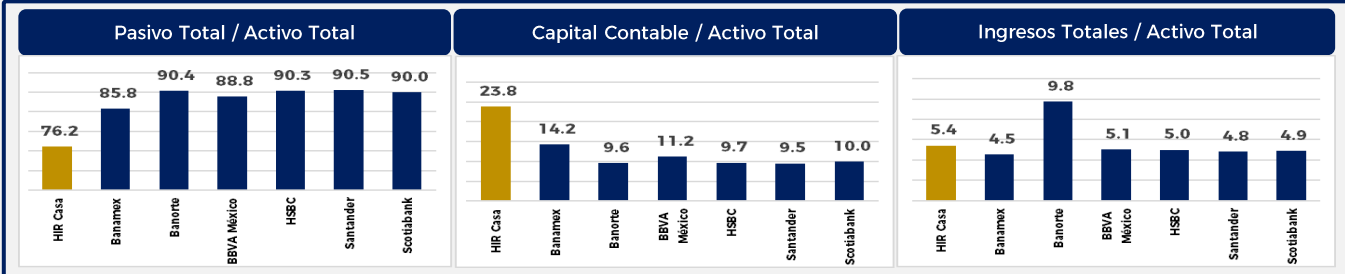
www.indexity.mx

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

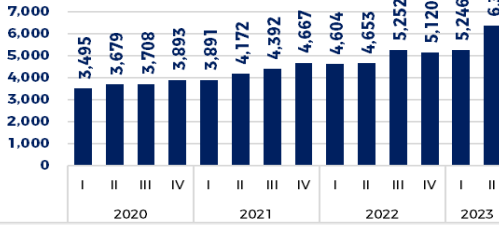
Bienes programados, S.A. de C.V., conocido como HIR Casa, es una empresa que forma parte de Grupo HIR (denominación comercial, no es un grupo jurídicamente conformado) y cuenta con más de 65 años de experiencia en el mercado inmobiliario. HIR Casa es el principal originador y administrador del sector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



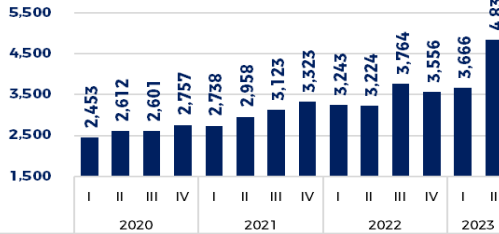
HIR vs Bancos* (junio 2023, %)



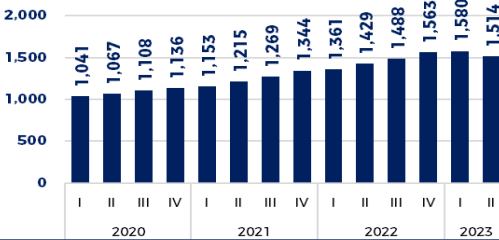
Activos Totales



Pasivos Totales

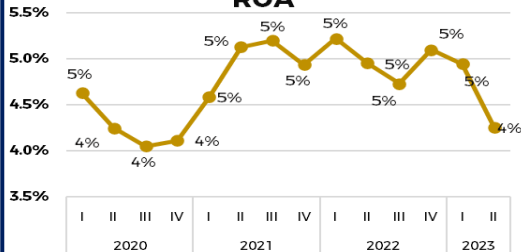


Capital Contable

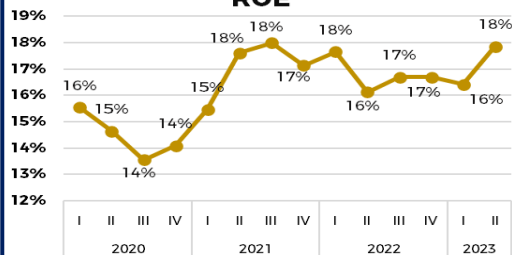


MXN\$ Millones

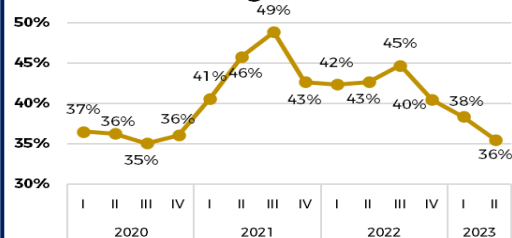
ROA



ROE



Ut. Neta / Ingresos Totales



En mar'23 Fitch subió la calificación como Administrador Primario de HIR Casa a 'AAFC2+(mex)' desde 'AAFC2 (mex)'

1. Rating AAFC2+(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.

HIR 22 (Precio)



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.