

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

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

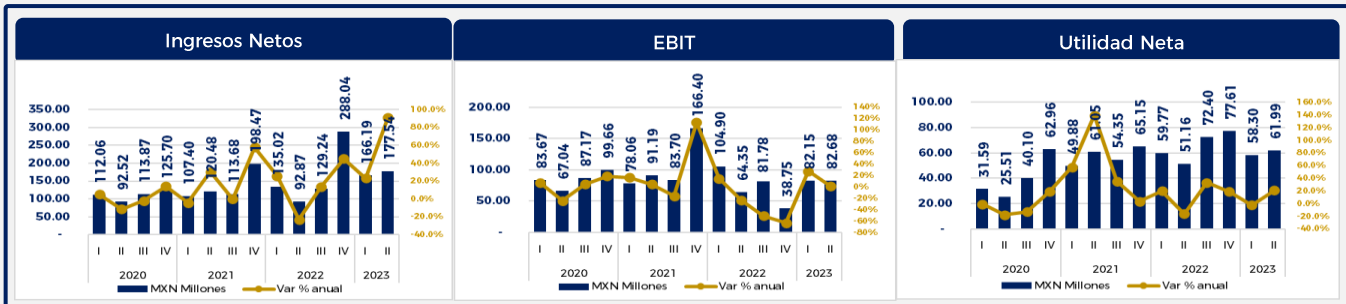
Contacto: [investor@hircasa.com](mailto:investor@hircasa.com)  
 Víctor Trillo - Director de Finanzas Corporativas

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 - Monterrey - 20 Sep 2023: Fitch Ratings afirmó la calificación de los certificados bursátiles fiduciarios (CB) denominados HIRCB 23 en 'AAA(mex)/vra' con Perspectiva Estable.

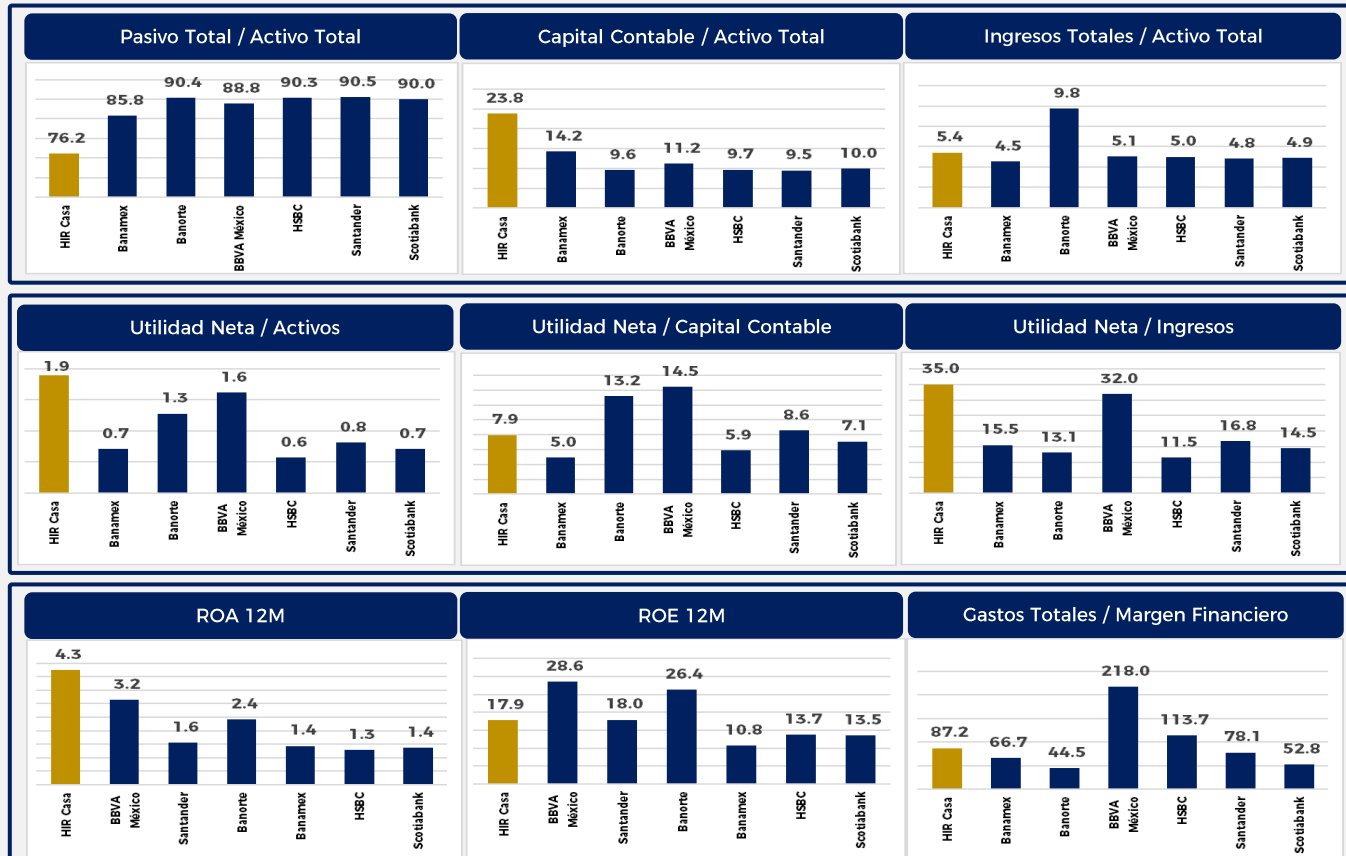
La acción de calificación se fundamenta en los niveles de protección crediticia de la estructura, el análisis del portafolio final cedido y el análisis de los documentos legales finales tras la colocación de la emisión, entre otros factores.

Fuente: BMV



EBIT = Ingresos - Gastos Operativos

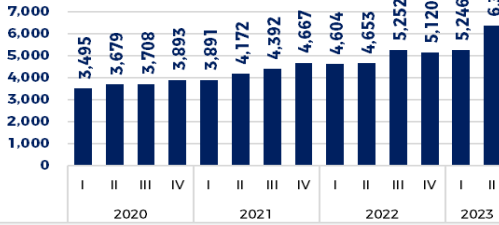
**HIR vs Bancos\* (junio, 2023, %)**



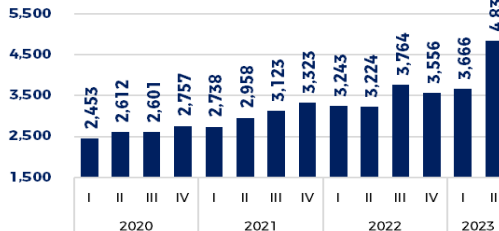
Información en (%)  
 \*Información de bancos al mes de junio 2023 de la CNBV  
 ROA = (Utilidades / Activos)  
 ROE = Utilidad neta / Capitales propios.

En ago'23 HR ratificó la calificación HIRCB 23 en 'AAA(mex)' con Perspectiva Estable.

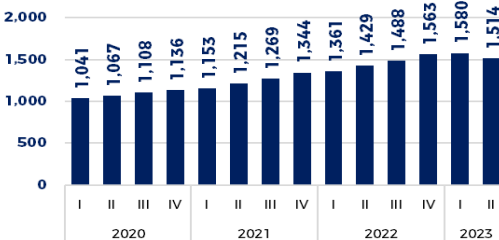
### Activos Totales



### Pasivos Totales

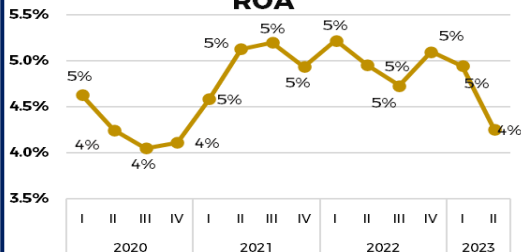


### Capital Contable

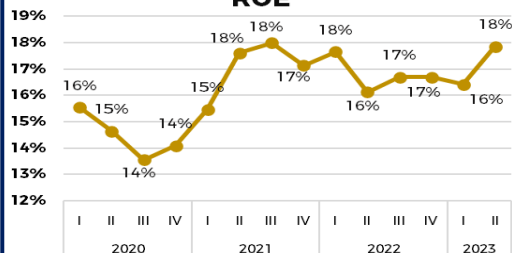


MXN\$ Millones

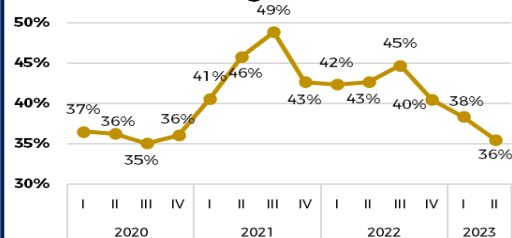
### ROA



### ROE



### Ut. Neta / Ingresos Totales



**1. Supuestos de Incumplimiento Basados en Características del Colateral:** Fitch estableció 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. Tras analizar el portafolio bursatilizado, la agencia derivó una frecuencia de incumplimiento (FF; foreclosure frequency) de 7.7% en el escenario esperado y estimó una pérdida dada el incumplimiento (LGD; loss given default) de 32.3%.

**2. Análisis de Deuda Soportada Estreses AAA:** 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 de un índice de morosidad acumulada con límite de 7%. La mejora crediticia tiene un nivel requerido de 23.0% y mínimo de 16.6% (Aforo: 1.3x y 1.2x). Mecanismos de protección estructural adicionales incluyen reservas por tres meses de intereses, el siguiente pago de principal programado y gastos; mismas que se fondearán al momento de la emisión.

**3. Riesgo Operativo Mitigado:** El portafolio es administrado por el originador HIR Casa. Administradora de Activos Financieros S.A. de C.V. (ACFIN) [AAFC2(mex) Perspectiva Estable] actúa 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 lo que podría prevenir pérdida de información y agilizar un proceso de sustitución.

**4. Riesgos de Contraparte no Limita Calificación:** La exposición a los riesgos provenientes de las cuentas bancarias de la transacción, mezcla de efectivo e interrupción de pagos se mitigan 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 las coberturas de CAP y SWAP contratadas son estándar y reemplazables.

### Factores que Podrían Bajar la Calificación

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 más de 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.

## Desempeño HIRCB23

94 BINTER 16U, 1D, - 0.27%

91 HIRCB 23, - -3.00%



91 HIRCB 23 -3.00%

TV TradingView

Fuente: hub.infosel.com

## 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.