

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

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

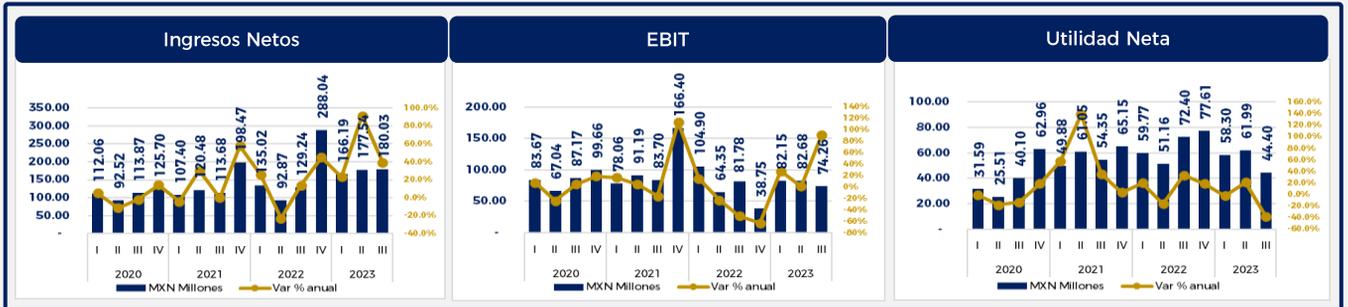
Contacto: [investor@hircasa.com](mailto:investor@hircasa.com)  
 Víctor Trillo - Director de Finanzas Corporativas

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.

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión HIRCB 19

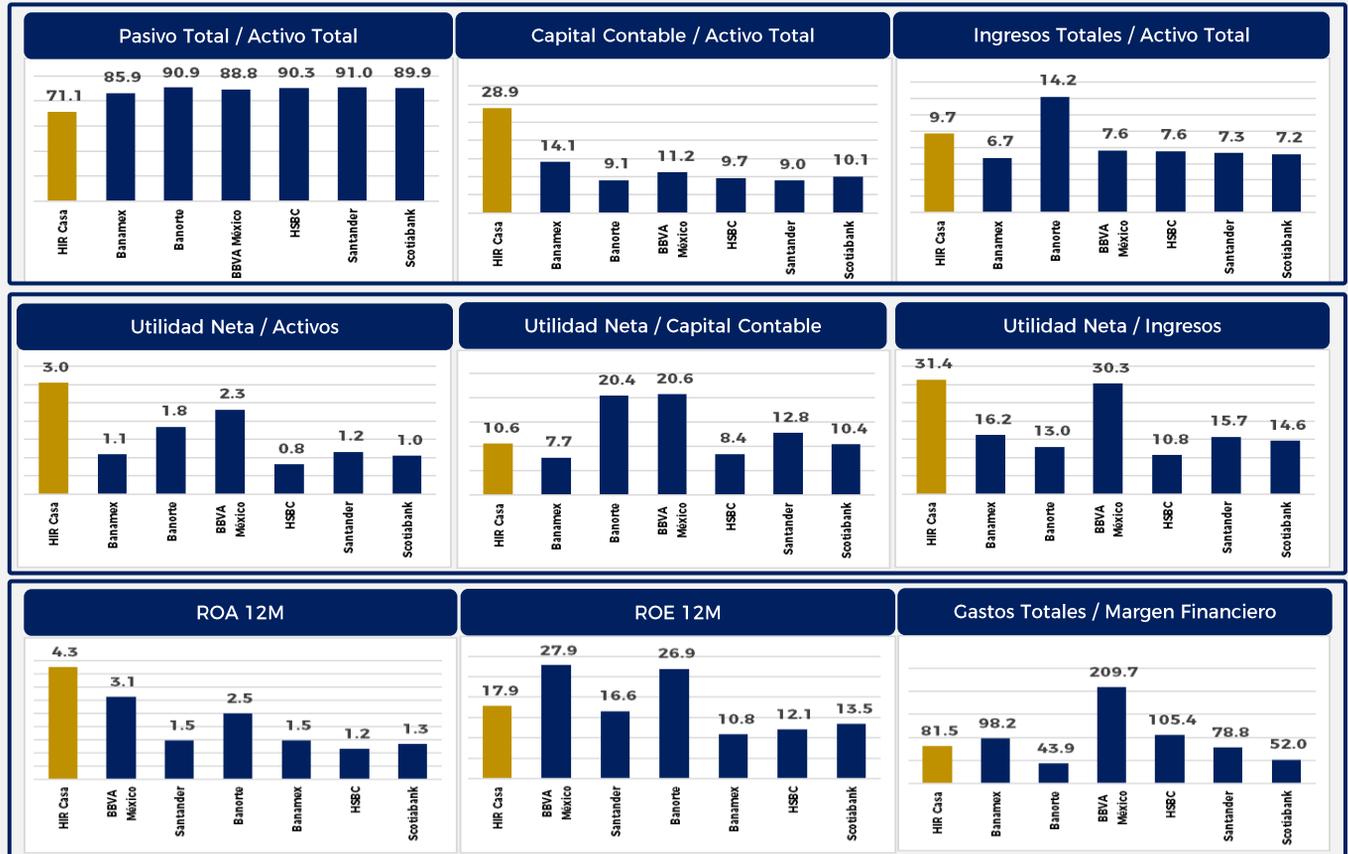
La ratificación para la Emisión de CEBURS Fiduciarios HIRCB 191 se sustenta en la Mora Máxima (MM) que soporta la Emisión en un escenario de estrés de 65.8%, y que con una Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) de 4.2% del portafolio originado por HIR Casa2 resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 15.8x (vs. 46.9%, 3.1% y 15.0x en la revisión anterior). El incremento en la Mora Máxima, en comparación con el análisis anterior, se debe principalmente por la tendencia creciente en el aforo, el cual se ubica en 2.18x en agosto de 2023 (vs. 1.49x en agosto de 2022 y 1.34x en el escenario base), asimismo se encuentra por encima del aforo requerido de 1.35x. Por su parte, la TIH toma en cuenta la madurez mínima del portafolio de 34 meses, ya que el Fideicomitente no puede aportar nuevos Derechos de Cobro al ser una estructura cerrada, por lo que un mayor seasoning del portafolio cedido repercute en una menor expectativa de morosidad para próximos periodos. Por su parte, la Emisión mantiene un bajo índice de morosidad de 5.3% en agosto de 2023 (vs. 4.6% en agosto de 2022) y muestra adecuados flujos de cobranza por encima de nuestras expectativas, así como el cumplimiento de las amortizaciones objetivo en todos los periodos observados.

Fuente: BMV



EBIT = Ingresos - Gastos Operativos

**HIR vs Bancos (sep 2023, %)**



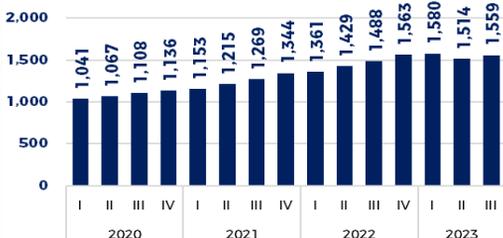
### Activos Totales



### Pasivos Totales

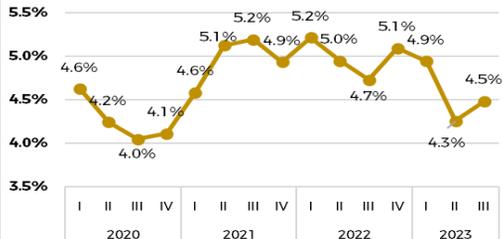


### Capital Contable



MXN\$ Millones

### ROA



### ROE



### Ut. Neta / Ingresos Totales



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

En jul'23 HR Ratings ratificó la calificación de HR AP2+ con Perspectiva Estable

**1. Rating AP2+(mex) estable:** La ratificación de la calificación de HIR Casa se basa en el posicionamiento de su situación financiera, con adecuados niveles de solvencia y estables niveles de morosidad. Asimismo, muestra fortalezas de Gobierno Corporativo, con una robusta estructura organizacional, adecuados planes de capacitación, así como constantes revisiones de los procesos internos a través del área de auditoría interna.

**2. Niveles de morosidad en la cartera estables, con un índice de morosidad de 6.0% al 1T23 (vs 6.2% al 1T22).** El saldo de la cartera vencida se ha mantenido estable, resultando de un saldo de P\$314.9m al 1T23 (vs P\$298.7m), sin embargo, la Tasa de Incumplimiento Histórica se ha incrementado por la aceptación de riesgo que la Empresa ha optado para aumentar el nivel de originación, con una disminución en el porcentaje de ahorro mínimo requerido para adjudicar un inmueble

**3. Adecuados procesos de auditoría interna, los cuales mantienen una revisión de la operación constante, con la presencia de un Comité de Auditoría.** Durante 2022, se realizaron revisiones de las sucursales, inventario físico de mobiliario y equipo, revisión de la conciliación contable-fiscal y del impuesto sobre la renta diferido, entre otros, donde no se tienen observaciones y/o desviaciones materiales que afecten la operación de la Empresa.

**4. Adecuados cursos de capacitación, con 31.4 horas en promedio por empleado durante 2022 (vs. 15.1 horas durante 2021).** La Empresa mantiene adecuados planes y horas de capacitación para sus colaboradores, donde abarcan amplios temas como valuación de instrumentos financieros, Excel avanzado, administración de riesgos, procesos operacionales, cursos de softskills y entre otros.

**5. Desarrollo e implementación de proyectos de digitalización.** La Empresa se encuentra desarrollando e implementando proyectos de transformación digital, que están enfocados en el desarrollo de plataformas digitales para la atracción y atención de clientes, así como en la sistematización de procesos y funcionamiento interno.

### Factores que Podrían Bajar la Calificación

**1. Incremento en la TIH a niveles iguales o superiores de 14.0%.** Un incremento en los niveles de morosidad reflejaría una afectación en los procesos de originación y cobranza, por lo que podría disminuir la calificación.

**2. Fallas en sistemas y pérdida de información.** Dificultades en la implementación de los cambios tecnológicos, que afectaran los sistemas, la operación de la Empresa o generara pérdidas de información, podrían disminuir la calificación.

Fuente: HR Ratings

### HIRCB19 (Precio)



TradingView

Fuente: hubinfosel

## 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.