

12 de julio de 2023

Reporte de Calificación | HIR Casa

Calificaciones

Instrumentos	Calificación Actual
Largo Plazo	'AA-/M'
Corto Plazo	'1/M'
HIR 22	'AA-/M'

Perspectiva

Estable

Información financiera

Ps\$ millones	3M23	2022
Activos	5,216	5,120
Pasivos	3,647	3,556
Capital contable	1,569	1,563
Capital contable / Cartera escriturada	28.8%	29.1%
Utilidad neta	54	261
ROAA UDM	5.2%	5.4%
ROAE UDM	17.4%	18.2%
Cartera vencida	6.0%	5.9%
Loan To Value Créditos	43.1%	43.3%

Analistas

Jonathan Félix Gaxiola
T (52 81) 1936 6692
M jonathan.felix@verum.mx

Daniel Martínez Flores
T (52 81) 1936 6692
M daniel.martinez@verum.mx

Fundamentos de la calificación

Las calificaciones de Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa) consideran las estrategias implementadas por HIR Casa para aumentar la eficiencia operativa, lo cual ha resultado en incrementos en la capacidad de generación de utilidades, bajo la expectativa de que estas mejoras sean sostenibles. Asimismo, las calificaciones toman en cuenta los buenos indicadores de capitalización y adecuada posición de liquidez; por su parte, la estructura de fondeo de HIR Casa se encuentra relativamente diversificada, pero con condiciones que buscan mejorarse. Las calificaciones también contemplan el incremento de su cartera vencida ante el inicio de la pandemia por COVID-19 e indicadores de rentabilidad recientemente afectados dado un mayor pago de intereses, situación inherente a la exposición a riesgo mercado de la compañía. En opinión de PCR Verum, el *Loan To Value* (LTV) de la cartera es apropiado para el tipo de financiamientos que otorga.

La emisión de Certificados Bursátiles (CBs) con clave de pizarra 'HIR 22' es por un monto de Ps\$463.5 millones y tiene vencimiento en julio de 2025. La amortización del principal se realizará mediante 18 pagos iguales y consecutivos en los últimos meses antes de su vencimiento, cada uno por un monto de 1/18 del monto total colocado.

Con cifras al 1T23, el portafolio total administrado suma Ps\$18,618 millones. HIR Casa administra cartera por tres razones: *i)* aportaciones mensuales de los clientes en etapa de integrante (ahorro hasta juntar el monto necesario para la adjudicación del bien) [20.6% del total], *ii)* clientes en proceso de escrituración porque ya juntaron el monto para adjudicarse el bien [9.2%], y *iii)* los clientes escriturados que ya tienen un reconocimiento de obligaciones a favor de HIR Casa [70.2%]; resaltando que el saldo insoluto de los clientes escriturados es de Ps\$5,449 millones a la misma fecha.

Las disponibilidades en balance sumaron Ps\$270 millones al 1T23 (5.2% del activo total), cifra que PCR Verum toma como adecuada considerando su nivel de gastos y que las brechas de liquidez muestran datos constantemente positivos en el corto y mediano plazo. Actualmente, HIR Casa se encuentra en búsqueda de refinanciar parte de su fondeo, llevando los vencimientos a más largo plazo, beneficiando la liquidez.

Perspectiva

La Perspectiva de las calificaciones de largo plazo es 'Estable'. Las calificaciones de HIR Casa pudieran aumentar en caso de lograr normalizar sus niveles de cartera vencida en porcentajes más cercanos a los niveles prepandemia, manteniendo asimismo el ritmo en la generación de utilidades, lo que fortalecería los indicadores patrimoniales. Por el contrario, las calificaciones pudieran ajustarse a la baja de observar afectaciones relevantes en la capitalización de HIR Casa que pudiera poner en riesgo la solvencia de la empresa, ya sea por un mayor apalancamiento o por mora en cartera con la posibilidad de impactar su liquidez dado el vencimiento de sus pasivos.



Descripción de la compañía

HIR Casa fue fundada en el año 1995, comparte marca con el resto de empresas de Grupo HIR (+65 años operando en el sector inmobiliario en México), su actividad principal es la originación y administración de sistemas de comercialización que consisten en la integración de grupos de consumidores que aportan de forma mensual cantidades de dinero a un fondo común, cuyo destino será la adquisición, construcción o remodelación de bienes inmuebles (autofinanciamiento). HIR Casa opera con alrededor de 280 empleados y tiene su corporativo en la Ciudad de México, así como 17 sucursales en la zona metropolitana y 12 adicionales en otras entidades federativas.

Factores ESG

En opinión de PCR Verum, HIR Casa presenta acciones promedio en factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG).

En términos ambientales, HIR Casa monitorea su huella de carbono y la controla mediante políticas internas. Sobre factores sociales, la compañía por la naturaleza de su negocio atiende al sector poco penetrado por la banca comercial incluyendo el financiamiento orientado a mujeres, realiza donativos y sus proveedores son socialmente responsables al igual que HIR Casa.

Sobre gobierno corporativo, lleva prácticas robustas considerando la integración de su Consejo de Administración, establecimiento de comités, y normatividad interna. El Consejo de administración se encuentra conformado por 14 miembros, de los cuales seis ostentan el carácter de independientes.

A su vez, el Consejo se apoya de nueve Comités para la toma de decisiones: *i)* Dirección, *ii)* Cobranza, *iii)* Comunicación y Control, *iv)* Auditoría, *v)* Compensaciones, *vi)* Comité de Riesgos, *vii)* Crédito, *viii)* Soluciones y *ix)* Seguridad de la Información; éste último creado recientemente para robustecer esa área en línea con la estrategia de innovación tecnológica de HIR Casa.

Operaciones

HIR Casa ofrece el producto de autofinanciamiento inmobiliario, el cual es un plan flexible de ahorro que consiste en reunir grupos de máximo 600 personas que busquen adquirir un inmueble. Todos los integrantes aportan cuotas mensuales que son administradas por HIR Casa y destinadas a comprar, construir o remodelar un inmueble nuevo o usado, pudiendo ser casas, terrenos, oficinas o locales comerciales.

Las mensualidades son crecientes, se van actualizando mensualmente con un factor cercano al 11% anual (0.917% mensual) para lograr mantener el poder adquisitivo de los clientes. La vida del contrato es de 15 años (180 meses) y pasa por tres etapas: *i)* integrante, *ii)* adjudicatario y *iii)* escriturado.

- i. Integrante (hasta 60 meses): aportaciones mensuales al grupo hasta juntar 60 cuotas que representarán el enganche del inmueble.

Metodologías utilizadas

Metodología de Bancos y Otras Instituciones Financieras (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).



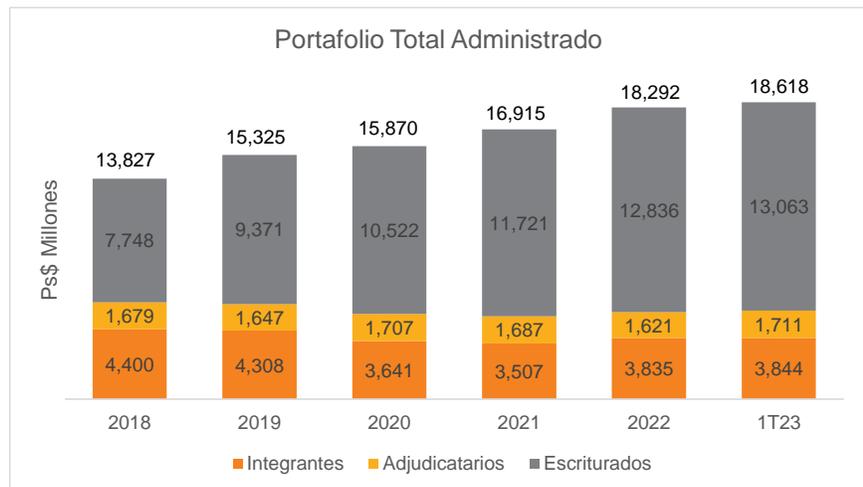
- ii. Adjudicatario (entre 61 y X meses): el cliente adjudica y empieza su análisis de crédito y viabilidad jurídica para recibir un financiamiento de parte de HIR Casa con el fin de adquirir el bien.
- iii. Escriturado (hasta 120 meses): compraventa del inmueble con el monto ahorrado en las dos etapas anteriores más el financiamiento otorgado por HIR Casa.

En promedio los clientes demoran 11 meses en adjudicar y 5 en escriturar. Los clientes escriturados son aquellos que ya tienen una obligación de pago. Arriba del 90% de la cartera es para financiar una casa o departamento y el restante para terrenos, locales comerciales u oficina. A continuación el saldo insoluto de los clientes escriturados:



Portafolio total administrado

La cartera total administrada tiene un crecimiento natural por el factor de actualización establecido en el contrato, adicional a la originación de nuevos contratos. Al final del 1T23, éste sumó Ps\$18,618 millones (2022: Ps\$18,292 millones 2022).

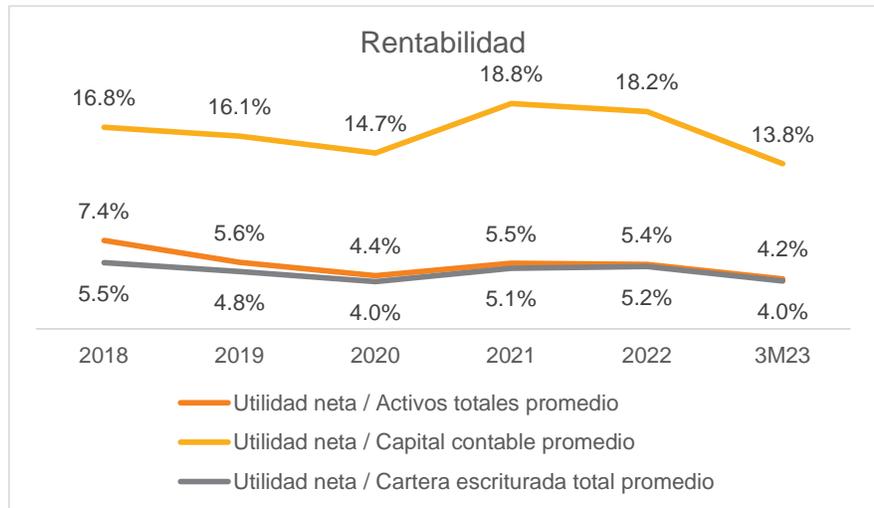


Análisis de la utilidad

Ingresos:	3M23	3M22	2022	2021	2020	2019	2018
Cuotas de administración	97 36.2%	92 41.2%	404 39.2%	379 44.4%	374 50.0%	352 51.1%	333 55.7%
Actualización de préstamos	104 38.7%	89 39.7%	386 37.4%	314 36.8%	267 35.7%	218 31.7%	143 23.9%
Intermediación de seguros	22 8.2%	20 8.9%	81 7.9%	74 8.6%	74 9.9%	74 10.8%	66 11.0%
Remanentes de grupos	44 16.5%	20 9.0%	150 14.5%	69 8.1%	13 1.8%	24 3.5%	26 4.3%
Otros	1 0.4%	3 1.3%	10 0.9%	18 2.1%	19 2.5%	20 2.9%	30 5.1%
Total (Ps\$ millones):	269	224	1,031	853	748	687	598

HIR Casa presenta incrementos constantes año con año respecto al ingreso total, con un crecimiento anual promedio del 15.6% en los últimos cinco años. En el año 2022 estos sumaron Ps\$1,031 millones (+20.8% vs 2021) y en los 3M23 llegaron a Ps\$269 millones (+20.1% vs 3M22), esto representa la buena evolución de operaciones de la compañía.

La principal fuente de ingresos es la actualización de préstamos (3M22: 38.7% del total), seguido por las cuotas de administración (36.2%), después los remanentes de grupos (16.5%), así como la intermediación de la venta de seguros a los clientes (8.2%).



Durante el 2022 el resultado neto generado por HIR Casa fue de Ps\$261 millones (2021: Ps\$230 millones) y con una tendencia creciente. No obstante, de manera marcada en el 2023 la generación de utilidades se vio presionada dado un mayor gasto por intereses en línea con el aumento de la tasa de interés de referencia en sus pasivos con costo (TIIIE28). Así, en los primeros tres meses del 2023 el resultado sumó Ps\$54 millones (-9.3% vs 3M22), resaltando que la compañía ha enfocado esfuerzos para ser más eficientes en el gasto, lo cual ayudó a que las afectaciones no fueran más pronunciadas.

Dada la disminución en resultados, el indicador de Utilidad neta / Cartera escriturada total promedio también se vio mermado recientemente; en los 3M23 éste fue de 4.0% lo cual compara de manera desfavorable a los 5.2% del año 2022.



Lineamientos de crédito y escrituraciones

HIR Casa ha venido actualizando sus políticas de crédito con el fin de mejorar la originación de su cartera. Destacando mayor precisión en la comprobación de ingresos, mayor atención a la viabilidad jurídica y más detalle y calibración en la asignación de *Rating* interno para medir el riesgo a cada operación con los clientes.

El Comité de Crédito es el encargado de autorizar créditos de hasta Ps\$15 millones, para operaciones mayores de Ps\$15 millones, la facultad será para el Consejo de Administración.

El análisis de crédito se enfoca en tres principales segmentos: 1) Comprobación de ingresos, tanto de las capacidades de pago como de endeudamiento; 2) Solvencia moral, evaluando el comportamiento de pagos internos en el sistema de HIR Casa y de las obligaciones con otras instituciones; y 3) Solvencia económica, lo que se refiere a la capacidad del cliente para demostrar con su patrimonio actual (inversiones bancarias, sueldo y bienes).

Edad:

Par ser sujeto a crédito, la edad mínima para personas físicas es de 18 años y máxima de 64 años y 11 meses; además, en ningún caso, la edad del cliente más el plazo de financiamiento podrá rebasar los 74 años 11 meses. Cuando un prospecto cuente con 65 años cumplidos y hasta 69 años 11 meses, podrá ser aceptado siempre y cuando la aseguradora acepte el riesgo del seguro de vida. Todos los clientes deberán mantener su seguro de vida hasta la liquidación del contrato con HIR Casa.

Antigüedad en el empleo:

La antigüedad mínima en el empleo es de dos años, en caso de ser menor, podría considerarse la suma entre el tiempo transcurrido en el anterior empleo y el actual. Cuando el cliente tenga menos de dos años trabajando y sea su primer empleo, se solicitará la participación de un obligado solidario.

Capacidad de pago y endeudamiento:

Para el caso de los planes con cuotas periódicas totales variables, el ingreso bruto comprobado deberá ser de al menos 3.5 veces el pago de las cuotas periódicas, incluyendo gastos de administración, seguro de vida e IVA; o bien, 2.5 veces el pago de las cuotas periódicas totales más el compromiso de su buró de crédito. En estos casos podrá sumarse el ingreso del cónyuge o de los obligados solidarios, siempre y cuando se compruebe al menos 1.5 veces la cuota periódica total.

Para el caso del plan de cuotas periódicas totales fijas a partir de su adjudicación, el ingreso mínimo comprobado deberá ser de 3.0 veces el pago de las cuotas mensuales, incluyendo los gastos de administración seguro de vida e IVA.

Solvencia moral:

El cliente y/o cotitular deberán demostrar buen comportamiento de pago en sus estados de cuenta internos, así como en el pago a otras instituciones reflejadas en su Buró de Crédito. El cliente y/o cotitular deberán explicar y comprobar lo necesario.



Solvencia económica:

El cliente, cotitular y/o obligado solidario deberán demostrar la capacidad que tienen para atender sus obligaciones con HIR Casa. Esta capacidad podrá ser inversiones bancarias, rentas de bienes, ingresos por actividades y/o cualquier otro ingreso que genere que pueda comprobar.

Obligado solidario:

En caso de requerir un obligado solidario, éste deberá comprobar capacidad de pago con ingresos mínimos de 1.5 veces el pago mensual total que el titular paga a HIR Casa, así como solvencia moral conforme a lo mencionado anteriormente en esta sección.

Loan To Value (LTV):

El LTV deberá ser del 66.7% máximo para cualquier operación; en casos cuando el cliente compre el terreno para después construir con el mismo monto adjudicado, no será necesario pedir que se cumpla la relación de LTV ya que con el desarrollo de la construcción se incrementará el valor de la garantía.

LTV se mide con la razón de monto del crédito a valor del bien inmueble financiado

Administración de riesgos

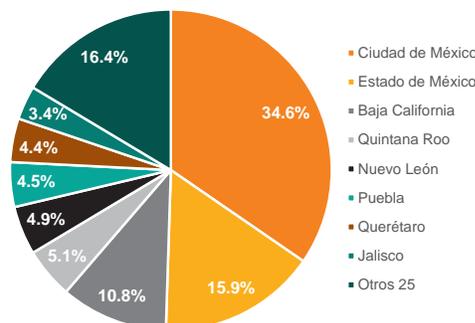
En la historia se han castigado menos de 10 créditos, razón por la cual HIR Casa no genera estimaciones preventivas para riesgos crediticios. Además, por las características del autofinanciamiento, HIR Casa mantiene ganancias por los remanentes que dejan los grupos cuando se cierran los cuales rondan el 20% de los préstamos otorgados. En momentos de inestabilidad económica del pasado, estos remanentes han sido suficientes para hacer frente al deterioro de la cartera.

Al 1T23, el LTV ponderado de la cartera es de 43.1% y con una ligera tendencia alcista por la nueva política de establecer en 33.3% las cuotas mínimas para adjudicar el monto para adquirir el bien la cual fue ajustada en el año 2017; ésta era del 40% y anteriormente llegó a ser del 50%. En opinión de PCR Verum, el nivel actual y esperado de LTV permanece siendo apropiado al brindar un incentivo a los clientes para continuar con el cumplimiento de sus pagos.

HIR Casa mantiene operaciones en todas las entidades federativas de México, en los últimos ejercicios las concentraciones por estado se han reducido ligeramente. En el caso de la Ciudad de México la cual contaba con más del 40% del saldo insoluto de la cartera, finalizó el 1T23 con el 34.6%. El Estado de México mantiene el 15.9%, seguido por Baja California con el 10.8%; estas tres entidades federativas suman el 61.3% del total a la misma fecha. El resto significa cada una el 5.1% o menos de la cartera.

Al 1T23, 91.8% de la cartera no presentaba ningún día de atraso, esto va en línea con el comportamiento histórico de la financiera en donde el único ejercicio abajo del 90% (2020) fue a causa de la contingencia sanitaria por COVID-19. El indicador de cartera entre 91-120 días se comporta similar a los ejercicios antes de pandemia con 0.2%, sin

Cartera por Estado (1T23)

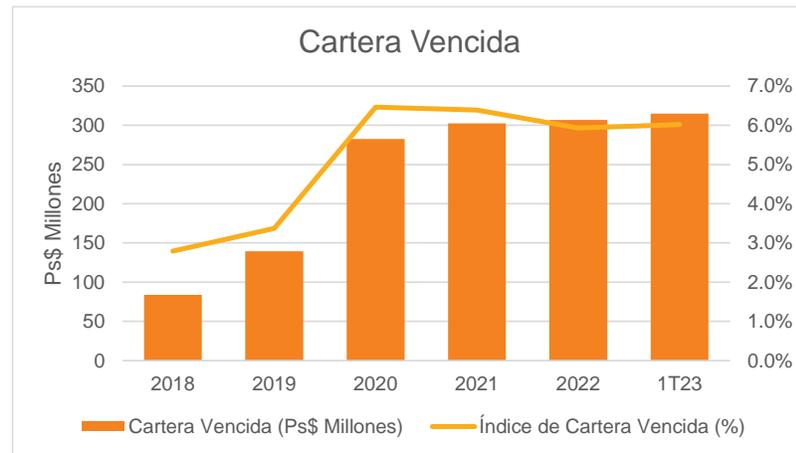


embargo, se observa el crecimiento en antigüedad de saldos mayores a 180 días a causa de la contingencia.

Favorablemente, se tiene domiciliada la cobranza de alrededor del 80% de la cartera, lo cual mitiga en cierta medida el retraso en los pagos de los clientes.

Antigüedad de saldos	2018		2019		2020		2021		2022		1T23	
0 días de atraso	2,810	93.7%	3,455	91.9%	3,666	88.9%	4,288	90.7%	4,710	91.1%	4,802	91.8%
1-30 días	72	2.4%	115	3.1%	55	1.3%	65	1.4%	84	1.6%	35	0.7%
31-60 días	18	0.6%	35	0.9%	52	1.3%	38	0.8%	35	0.7%	42	0.8%
61-90 días	16	0.5%	16	0.4%	68	1.6%	35	0.7%	33	0.6%	36	0.7%
91-120 días	13	0.4%	9	0.2%	33	0.8%	16	0.3%	18	0.3%	11	0.2%
121-180 días	7	0.2%	24	0.6%	43	1.0%	27	0.6%	35	0.7%	34	0.7%
Más de 180 días	64	2.1%	106	2.8%	206	5.0%	259	5.5%	254	4.9%	270	5.2%
Total (Ps\$ Millones)	3,000		3,761		4,124		4,729		5,168		5,230	

Cartera vencida



El índice de cartera vencida ha venido aumentando desde el 2018 por el cambio en la estrategia de HIR Casa de disminuir las cuotas mínimas para adjudicar los montos para adquirir los bienes. La situación económica por COVID-19 ocasionó que se elevara en mayor medida el indicador tocando su punto máximo al cierre de 2020 con un valor del 6.5% desde un 3.9% que se tenía al cierre de marzo de 2020 (prepandemia). Para el 1T23 la cartera vencida ha disminuido ligeramente al ubicarse en 6.0%.

HIR Casa se encuentra implementado estrategias para el pago oportuno y recuperación, la cartera vencida podría acercarse al 5.0% durante el año 2023. Cuando un cliente presenta cartera vencida y no puede continuar con el cumplimiento de sus cuotas, HIR Casa vende el bien ofreciendo descuentos respecto al valor de mercado, se liquida el crédito y lo restante se entrega al acreditado.

Fondeo y Liquidez

HIR Casa financia sus operaciones de crédito principalmente a través de líneas autorizadas con distintas instituciones financieras y emisiones bursátiles estructuradas colocadas en el mercado mexicano; no obstante, en todos se mantienen aforos en cartera de al menos 1.30x (veces). El fondeo quirografario significa alrededor del 10% de sus pasivos con costo. Favorablemente, la compañía ha logrado obtener recursos



para materializar su mayor volumen de operaciones, situación que PCR Verum espera continúe.

Al 1T23 las disponibilidades en balance sumaron Ps\$270 millones (5.2% del activo total), cifra que PCR Verum toma como adecuada considerando su nivel de gastos y que las brechas de liquidez muestran datos constantemente positivos en el corto y mediano plazo. Actualmente, HIR Casa se encuentra en búsqueda de fondeo para materializar su crecimiento pretendido, por lo que refinanciará parte de su fondeo, llevando los vencimientos a más largo plazo, beneficiando la liquidez.

Capital



El capital contable de HIR Casa al 1T23 sumó Ps\$1,569 millones, lo que resulta en buenos indicadores de capitalización. La razón de Capital contable / Activos totales se ubicó en 30.1% a la misma fecha y el Capital contable / Cartera total en 28.8%. Dada la capacidad de generación de utilidades de la compañía, PCR Verum espera que estos niveles se mantengan.

Calidad de la Información

La información financiera para los años del 2018 al 2022 fue auditada sin salvedades por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las cifras trimestrales y las utilizadas en gráficas y/o tablas en este reporte, así como el resto de la información operativa discutida en el análisis, ha sido proporcionada por la compañía u obtenida de fuentes que PCR Verum considera confiables y fidedignas.



Información Financiera

Bienes Programados, S.A. de C.V. Millones de pesos

	mar-23	%	dic-22	%	dic-21	%	dic-20	%	dic-19	%
Balance General										
Activo	5,216	100.0	5,120	100.0	4,667	100.0	3,893	100.0	3,336	100.0
Disponibilidades - Caja y Bancos	270	5.2	398	7.8	475	10.2	353	9.1	161	4.8
Efectivo restringido	138	2.6	106	2.1	97	2.1	58	1.5	50	1.5
Remanentes por cobrar	191	3.7	133	2.6	108	2.3	61	1.6	231	6.9
Préstamos a grupos	4,121	79.0	3,992	78.0	3,585	76.8	3,122	80.2	2,574	77.2
Otras cuentas por cobrar, neto (accesorios, deudores, impuestos)	61	1.2	101	2.0	68	1.5	30	0.8	18	0.5
Pagos anticipados	-	-	5	0.1	2	0.0	1	0.0	2	0.0
Inmuebles, mobiliario o equipo, neto	40	0.8	42	0.8	44	0.9	29	0.7	38	1.1
Derechos de uso por activos en arrendamiento	107	2.0	109	2.1	103	2.2	86	2.2	101	3.0
Inversiones en asociadas	4	0.1	4	0.1	4	0.1	4	0.1	4	0.1
Otros activos (Depósitos en garantía, derivados, otros activos)	285	5.5	230	4.5	181	3.9	149	3.8	156	4.7
Pasivo	3,647	69.9	3,556	69.5	3,323	71.2	2,757	70.8	2,274	68.2
Pasivos bursátiles	742	14.2	794	15.5	566	12.1	853	21.9	1,258	37.7
De corto plazo	199	3.8	199	3.9	202	4.3	202	5.2	169	5.1
De largo plazo	544	10.4	595	11.6	365	7.8	651	16.7	1,089	32.7
Préstamos bancarios y de otros organismos:	2,411	46.2	2,289	44.7	2,294	49.1	1,505	38.7	627	18.8
De corto plazo	522	10.0	477	9.3	189	4.1	175	4.5	132	4.0
De largo plazo	1,889	36.2	1,812	35.4	2,104	45.1	1,330	34.2	494	14.8
Derivados	-	-	-	-	2	0.0	41	1.0	4	0.1
Otras cuentas por pagar	31	0.6	88	1.7	113	2.4	53	1.4	45	1.4
Impuestos y PTU diferidos	49	0.9	70	1.4	63	1.4	81	2.1	98	2.9
Otros pasivos	414	7.9	315	6.2	285	6.1	225	5.8	242	7.3
Capital Contable	1,569	30.1	1,563	30.5	1,344	28.8	1,136	29.2	1,061	31.8
Capital contribuido	11	0.2	11	0.2	11	0.2	11	0.3	11	0.3
Capital ganado	1,558	29.9	1,552	30.3	1,333	28.6	1,125	28.9	1,050	31.5
Reservas de capital	3	0.1	3	0.1	3	0.1	3	0.1	3	0.1
Resultado de ejercicios anteriores	1,557	29.8	1,541	30.1	1,330	28.5	1,122	28.8	1,047	31.4
Suma del pasivo y capital contable	5,216	100.0	5,120	100.0	4,667	100.0	3,893	100.0	3,336	100.0
Estado de Resultados										
Ingresos operativos y financieros	269	100.0	1,031	100.0	853	100.0	748	100.0	687	100.0
Gastos Financieros	113	42.1	339	32.9	215	25.2	212	28.3	185	27.0
Ingresos netos de la operación	156	57.9	692	67.1	638	74.8	536	71.7	502	73.0
Gastos de administración y operación	82	30.4	355	34.5	330	38.6	321	42.9	292	42.5
Resultado de la operación	74	27.5	337	32.7	309	36.2	215	28.8	210	30.6
Otros ingresos (gastos)	2	0.6	(0)	(0.0)	0	0.0	(0)	(0.0)	0	0.0
Resultado antes de impuestos a la utilidad	76	28.2	337	32.6	309	36.2	215	28.8	210	30.6
Impuestos a la utilidad causados	42	15.8	69	6.7	98	11.5	72	9.6	60	8.8
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	(21)	(7.7)	6	0.6	(19)	(2.2)	(17)	(2.3)	(12)	(1.8)
Resultado neto	54	20.1	261	25.3	230	27.0	160	21.4	162	23.6



Bienes Programados, S.A. de C.V.
Millones de pesos

	mar-23	dic-22	dic-21	dic-20	dic-19
Otra información					
Loan to value (LTV) promedio de los créditos	43.1%	43.3%	51.0%	49.4%	40.1%
Cartera Vencida	315	307	302	282	139
Saldo Insoluto Clientes Escriturados	5,449	5,366	4,860	4,307	3,761
Análisis de Razones					
Desempeño Financiero (%)					
Ingresos por servicios / Créditos promedio	19.9	20.5	18.7	18.5	20.3
Gastos por intereses / Préstamos + Bursátiles	14.5	11.5	8.4	9.6	11.3
Margen financiero neto / Activo total	12.0	14.2	15.2	14.7	17.2
Reservas creadas / Utilidades antes de impuestos y reservas	-	-	-	-	-
Índice de eficiencia	51.9	51.4	51.6	59.8	58.2
Utilidad operativa / Activos promedio	5.7	6.9	7.3	5.9	7.2
Utilidad operativa / Capital contable promedio	18.9	23.4	25.2	19.7	20.9
ROAA	4.2	5.4	5.5	4.4	5.6
ROAE	13.8	18.2	18.8	14.6	16.1
Utilidad neta / Cartera total promedio	4.0	5.2	5.1	4.0	4.8
Impuestos netos / Utilidad antes de impuestos	28.7	22.5	25.5	25.6	22.9
Calidad de activos (%)					
Cartera vencida / Cartera total	6.0	5.9	6.4	6.5	3.4
Cartera vencida neta / Capital contable	20.1	19.6	22.5	24.8	13.1
Activos de baja productividad / Activos totales	8.3	7.5	7.1	6.8	8.9
Fondeo y Liquidez (%)					
Fondeo con costo / Pasivo Total	86.5	86.7	86.1	85.5	82.9
Capitalización y apalancamiento (%)					
Capital contable / Activo total	30.1	30.5	28.8	29.2	31.8
Capital contable / Cartera escriturada	28.8	29.1	27.7	26.4	28.2
Generación Interna de capital	13.8	15.7	14.1	10.4	14.6
Pasivo total / Capital contable (x)	2.3	2.3	2.5	2.4	2.1
Activos de baja productividad / Capital contable	27.5	24.7	24.6	23.4	28.0



Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de HIR Casa y de la emisión HIR 22 se realizó el 29 de junio de 2023. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de marzo de 2023.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

