

HIR CASA LP
HR AA-
Perspectiva
Estable

HIR CASA CP
HR1

HIR 22
HR AA-
Perspectiva
Estable

Instituciones Financieras
22 de julio de 2024
A NRSRO Rating**

2022
HR AA-
Perspectiva Estable

2023
HR AA-
Perspectiva Estable

2024
HR AA-
Perspectiva Estable



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
Analista Responsable



Ximena Rodarte

ximena.rodarte@hrratings.com

Analista



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA- con Perspectiva Estable y de HR1 a HIR Casa. Asimismo, ratificó la calificación de HR AA- con Perspectiva Estable para la emisión HIR 22

La ratificación de las calificaciones para HIR Casa¹ se basa en la situación financiera de la Empresa de los últimos 12 meses (12m). En este sentido, se observa una disminución en los niveles de morosidad del portafolio administrado, el cual se situó en un nivel de 4.8% al cierre del primer trimestre del 2024 (1T24) (vs. 6.0% al 1T23 y 5.4% en el escenario base). Asimismo, se observa una adecuada posición de solvencia, que se refleja en un índice de capitalización ajustado de 31.1% y una razón de apalancamiento ajustada estable en niveles de 2.4 veces (x) al 1T24 (vs. 30.1% y 2.4x al 1T23; 28.4% y 2.4x en el escenario base). Por su parte, se observa una contracción en el margen financiero debido a una disminución en el *spread* de tasas, a un nivel de 7.5% al 1T24 (vs. 9.0% al 1T23 y 8.8% en el escenario base), atribuido principalmente a un incremento en el costo del fondeo debido al comportamiento en las tasas de interés. Con relación a los gastos de administración, se observa un incremento en el índice de eficiencia, el cual se ubicó en un nivel de 59.7% al 1T24 (vs. 52.5% al 1T23 y 51.9% en el escenario base). Como consecuencia de lo anterior, el ROA Promedio se colocó en un nivel de 1.6% al 1T24 (vs. 2.0% al 1T23 y 2.1% en el escenario base). Por su parte, la Empresa cuenta un fondeo diversificado, el cual reduce el riesgo de concentración en caso de cambios en sus condiciones, así como un 30.1% disponible sobre el monto total autorizado para el continuo crecimiento de las operaciones. Por otro lado, HIR Casa presenta factores de gobierno corporativo en un rango superior, y factores sociales y ambientales con una etiqueta promedio y superior, que contemplan diversas políticas internas para un desarrollo de negocio sustentable, así como proyectos de transformación digital. Los principales supuestos y resultados son:

¹ Bienes Programados S.A. de C.V. (HIR Casa y/o la Empresa).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Supuestos y Resultados: HIR Casa

Cifras en Millones de Pesos (P\$m)	Trimestral		Anual			Escenario Base			Escenario de Estrés		
	1T23	1T24	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2024P*	2025P	2026P
Supuestos y Resultados: HIR Casa											
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,216.2	5,416.1	4,729.0	5,167.7	5,471.4	5,868.3	6,267.3	6,605.0	5,501.6	5,704.1	5,966.5
Cartera Vigente	4,902.5	5,154.5	4,426.6	4,861.0	5,201.1	5,599.7	6,002.1	6,370.5	5,001.4	5,204.5	5,458.9
Cartera Vencida	313.7	261.5	302.4	306.7	270.3	268.6	265.1	234.5	500.1	499.6	507.7
Ingresos Operativos 12m	1,077.6	1,185.1	853.4	1,031.2	1,180.1	1,289.2	1,429.0	1,529.5	1,141.6	1,139.7	1,143.4
Gastos de Administración 12m	363.9	406.3	329.6	355.4	391.1	443.7	503.9	554.0	593.6	590.6	584.1
Resultado Neto 12m	255.4	218.7	230.4	260.9	225.5	246.5	273.9	305.2	14.5	24.1	72.3
Índice de Morosidad**	6.0%	4.8%	6.4%	5.9%	4.9%	4.6%	4.2%	3.6%	9.1%	8.8%	8.5%
Loan To Value**	44.7%	42.0%	40.3%	40.3%	43.4%	42.5%	42.2%	37.2%	42.2%	41.1%	39.9%
MAN Ajustado**	5.5%	5.0%	5.8%	5.7%	5.1%	5.3%	5.6%	5.7%	4.3%	4.1%	4.2%
Índice de Eficiencia	52.5%	60.0%	51.3%	51.3%	56.9%	58.0%	56.9%	56.5%	96.5%	94.6%	85.2%
ROA Promedio**	2.0%	1.6%	2.1%	2.1%	1.7%	1.7%	1.7%	1.8%	0.1%	0.2%	0.4%
Índice de Capitalización	35.7%	35.2%	32.3%	34.8%	33.6%	34.0%	34.7%	35.0%	33.7%	33.7%	32.8%
Índice de Capitalización Ajustado**	30.1%	31.1%	28.4%	30.3%	31.0%	31.1%	32.4%	34.2%	29.7%	29.0%	28.7%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.4	2.4	2.4	2.4	2.3	2.3	2.3	2.3	2.4	2.5	2.5
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.4	1.5	1.5	1.5	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	9.0%	7.5%	11.2%	9.8%	7.7%	8.7%	10.3%	11.4%	5.9%	5.9%	7.2%
Tasa Activa	21.5%	22.1%	19.1%	20.9%	22.2%	23.0%	23.6%	23.8%	20.8%	20.3%	19.6%
Tasa Pasiva	12.5%	14.6%	8.0%	11.2%	14.5%	14.3%	13.3%	12.4%	14.9%	14.5%	12.4%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 en un escenario base y estrés.

**Cálculo realizado sobre las cuentas de orden.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Recuperación en la calidad de la cartera, con un índice de morosidad de 4.8% al 1T24 (vs. 6.0% al 1T23 y 5.4% en el escenario base).** La Empresa ha logrado estabilizar los niveles en la calidad del portafolio posterior a la pandemia, ya que estos se encontraban en máximos históricos; con ello, se ha tenido un mayor énfasis en los procesos de seguimiento, así como un crecimiento del saldo escriturado.
- **Contracción en el *spread* de tasas a un nivel de 7.5% al 1T24 (vs. 9.0% al 1T23 y 8.8% en el escenario base).** En los últimos 12m se observa una contracción en el margen financiero 12m a un monto de P\$676.8m en marzo de 2024 (vs. P\$692.9m en marzo de 2023 y P\$786.2m en el escenario base). La presión observada en el *spread* de tasas se atribuye al impacto por el comportamiento en las tasas de referencia, lo cual ha generado un incremento en el costo de fondeo.
- **Adecuada posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización ajustado de 31.1% y una razón de apalancamiento ajustada estable en niveles de 2.4x al 1T24 (vs. 30.1% y 2.4x al 1T23 y 28.4% y 2.4x en el escenario base).** Se observa una continua generación de utilidades netas 12m, lo que se refleja en un adecuado perfil de solvencia. Por su parte, en 2023 se mostró un pago de dividendos por P\$80.0m, los cuales corresponden al ejercicio de 2022.
- **Ligera contracción en los niveles de rentabilidad de la Empresa, reflejado en un ROA Promedio de 1.6% al 1T24 (vs. 2.0% al 1T23 y 2.1% en el escenario base).** Derivado de la contracción observada en el *spread* de tasas, así como del MAN Ajustado, aunado a un incremento en los gastos administrativos en los últimos 12 meses, la utilidad neta 12m presentó una contracción de 14.4%, lo cual se refleja en un monto de P\$218.7m en marzo de 2024 (vs. P\$255.4m en marzo de 2023 y de P\$286.3m en el escenario base).



Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento anual promedio de 6.5% hacia los próximos tres ejercicios para el saldo insoluto de clientes escriturados.** El incremento en el saldo insoluto escriturado se daría a través de la estrategia de la Empresa de potenciar el crecimiento a través de una colocación sostenida y diversificada, donde se logre atender un segmento que no es cubierto por la banca comercial.
- **Tendencia a la baja en el índice de morosidad, con un nivel esperado de 4.6% al 4T24 y 3.6% al 4T26.** Se espera que el indicador continúe mostrando una mejora tras una recuperación sostenida después de los elevados niveles observados pospandemia, así como una dilución de la cartera vencida ante un mayor crecimiento en el saldo insoluto escriturado.
- **Mejora en el *spread* de tasas y en el MAN Ajustado debido a la expectativa en el comportamiento en las tasas de referencia.** Esperamos observar una mejora en dichos indicadores, con un *spread* de 8.7% al 4T24 y 11.4% al 4T26, con ello, el MAN Ajustado presentaría una mejora a un nivel de 5.3% al 4T24 y 5.7% al 4T26 (vs. 7.7% y 5.1% al 4T23).
- **Perfil de solvencia en niveles adecuados.** El índice de capitalización ajustado se mantendría en niveles adecuados al colocarse en 31.1% al cierre de 2024 y en 34.2% en 2026, lo cual se daría a través de la continua generación de utilidades.

Factores Adicionales Considerados

- **Factores ESG.** HR Ratings ratificó las etiquetas del análisis ESG, donde no se observan cambios relevantes con respecto a la revisión anterior.
- **Adecuada diversificación en las herramientas de fondeo.** La Empresa cuenta con 11 líneas de fondeo, donde cuenta con instrumentos estructurados, préstamos bancarios y deuda quirografaria. En los últimos 12m se observa un incremento de 35.2% anual en el monto autorizado, el cual asciende a un monto de P\$6,234.0m (vs. P\$4,611.0m en marzo de 2023), esto se debe a adquisiciones de líneas de crédito y colocación de emisiones, con lo que al 1T24 cuentan con un porcentaje disponible de 30.1% para el continuo crecimiento de las operaciones de financiamiento (vs. 0.0% al 1T23).
- **Cobertura en niveles adecuados, con un LTV de 42.8% al 1T24 (vs. 43.1% al 1T23 y 42.2% en el escenario base).** La evolución incorpora la estrategia de crecimiento de la Empresa, donde, desde 2017, se disminuyó el porcentaje de ahorro mínimo requerido para adjudicar un bien, de hasta 33.3% del valor.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Optimización en los gastos que implique un aumento en la rentabilidad de la Empresa.** Una optimización en los gastos de la Empresa que se refleje en una disminución del índice de eficiencia a niveles sostenidos de 45.0% e impacte en la rentabilidad, con un incremento en el ROA Promedio a niveles sostenidos por encima de 2.5% en el ROA, podría ocasionar un aumento en la calificación de la Empresa.
- **Incremento en el *spread* de tasas y MAN Ajustado.** Un incremento sostenido en el *spread* de tasas por niveles encima de 10.0% reflejaría una mejora en el MAN Ajustado, lo cual podría beneficiar la rentabilidad de la Empresa.



Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Disminución en los niveles de capitalización y rentabilidad.** En caso de que el índice de capitalización muestre un deterioro de forma sostenida por debajo de 33.0%, así como un nivel de ROA Promedio inferior a 1.4% y un aumento en los niveles de morosidad de la cartera en niveles superiores a 5.0% de forma sostenida, la calificación podría ser revisada a la baja.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Reporte de Calificación

El presente reporte de seguimiento de calificación se enfoca en el análisis y la evaluación de los eventos relevantes sucedidos durante los últimos meses que influyen sobre la calidad crediticia de HIR Casa. Para más información sobre las calificaciones iniciales asignadas por HR Ratings a HIR Casa, se puede revisar el reporte inicial elaborado por HR Ratings el 9 de septiembre de 2020 y los tres reportes posteriores. Los reportes pueden ser consultados en la página web: <http://www.hrratings.com>.

Perfil de la Empresa

HIR Casa se constituyó el 28 de abril de 1995 como una empresa del Grupo Comercial HIR con el propósito de ofrecer sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores para el autofinanciamiento en la compra, construcción o remodelación de bienes inmuebles. La Empresa cambió su denominación de Casas y Terrenos Programados S.A. de C.V. a Bienes Programados, S.A. de C.V., en el año 2000. Al cierre del primer trimestre del 2024, HIR Casa cuenta con 28 sucursales en la República Mexicana. Con ello, la Empresa se enfoca principalmente en el autofinanciamiento para la adquisición de casas y/o departamentos en México, que involucra el cobro de cuotas de administración mayoritariamente con factores de actualización fijos.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de HIR Casa en los últimos 12 meses, y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings, tanto en un escenario base como en un escenario de estrés, proyectados en el reporte de calificación el 18 de julio de 2023.

Cabe resaltar que, en vista de que el portafolio administrado se encuentra en las cuentas de orden de la Empresa, HR Ratings realizó un ajuste en algunas métricas financieras. De modo que las métricas de ROA Promedio, MAN Ajustado y el Índice de Capitalización Ajustado contemplan el saldo en las cuentas de orden.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 1. Supuestos y Resultados: HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m) Supuestos y Resultados: HIR CASA	Resultados Observados		Proyecciones Calificación 2023	
	1T23	1T24	Base 1T24*	Estrés 1T24*
Saldo Total Administrado	18,618.0	19,965.3	21,332.0	19,796.2
Integrantes	3,844.0	4,168.8	4,453.3	4,027.8
Adjudicados	1,711.0	1,534.8	1,982.2	1,792.8
Escriturados	13,063.0	14,261.7	14,896.5	13,975.6
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,449.0	5,416.1	6,285.3	5,997.6
Clientes Escriturados Vigentes	5,134.1	5,154.5	5,947.9	5,379.5
Clientes Escriturados Vencidos	314.9	261.5	337.4	618.1
Ingresos Operativos 12 meses	1,077.6	1,185.1	1,230.8	936.7
Gastos de Administración 12 meses	363.9	406.3	408.2	563.8
Resultado Neto 12 meses	255.4	218.7	286.3	-55.0
Índice de Morosidad**	5.8%	4.8%	5.4%	10.3%
Loan To Value**	43.1%	40.8%	42.2%	42.9%
MAN Ajustado**	5.5%	5.0%	5.6%	3.6%
Índice de Eficiencia	52.5%	59.7%	51.9%	114.2%
ROA Promedio**	2.0%	1.6%	2.1%	-0.4%
Índice de Capitalización	35.7%	35.2%	36.5%	30.9%
Índice de Capitalización Ajustado**	28.8%	31.1%	28.4%	25.2%
Razón de Apalancamiento**	2.4	2.4	2.4	2.5
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.4	1.5	1.3
Spread de Tasas	8.8%	7.3%	8.8%	3.7%
Tasa Activa	21.3%	21.9%	21.0%	16.3%
Tasa Pasiva	12.5%	14.6%	12.2%	12.6%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 1T24 incluidos en el reporte de revisión anual con fecha del 18 de julio de 2023.

**Cálculo realizado sobre las cuentas de orden.

Evolución del Saldo Administrado y del Saldo Escriturado

El portafolio total administrado de HIR Casa se compone por los contratos de autofinanciamiento otorgados en las tres etapas que un cliente puede encontrarse: i) integrantes: clientes que se encuentran en la etapa o proceso de ahorro con el fin de cubrir el enganche requerido; ii) adjudicado: clientes que se encuentran en la transición para ser un cliente escriturado; y finalmente iii) escriturados: aquellos clientes con un saldo insoluto del financiamiento y con un inmueble otorgado. Con ello, se observa un incremento de 7.2% anual en el portafolio total administrado, lo cual resultó en un saldo de P\$19,965.3m al cierre de marzo de 2024, por debajo de lo esperado en el escenario base (vs. P\$18,618.0m en marzo de 2023 y P\$21,332.0m en el escenario base). Esto se debe a que la Empresa se ha enfocado en un crecimiento sostenido y diversificado en la originación del financiamiento.

Por su parte, se observa un crecimiento anual de 8.4% y de 9.2% en el saldo de clientes integrantes y de los clientes escriturados, los cuales cerraron en un saldo de P\$4,168.8m y P\$14,261.7m al cierre de marzo de 2024, aunque ligeramente inferior a lo esperado en el escenario base (vs. P\$3,844.0m y P\$13,063.0m en marzo de 2023 y P\$4,453.3m y P\$14,896.5m en el escenario base). El crecimiento del saldo de clientes escriturados se debe a la transición de los clientes adjudicatarios, donde se observó una contracción de 10.3% anual en el saldo de los clientes adjudicatorios, con un saldo de P\$1,534.8m en marzo de 2024 (vs. P\$1,711.0m en marzo de 2023 y P\$1,982.2m en el escenario base).

Con respecto a la calidad de la cartera, el índice de morosidad presentó una disminución al cerrar en 4.8% en marzo de 2024 (vs. 6.0% en marzo de 2023 y 5.4% en el escenario base), lo cual se refleja en un monto de P\$261.5m en marzo de 2024 (vs.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

P\$313.7m en marzo de 2023 y \$337.4m en el escenario base). Esta recuperación un mayor énfasis en los procesos de seguimiento y el crecimiento del saldo escriturado de la Empresa con el objetivo de mejorar los niveles en la calidad del portafolio posterior a la pandemia, ya que estos se encontraban en máximos históricos. En consideración de HR Ratings, la Empresa ha logrado disminuir los niveles de morosidad, lo cual refleja un adecuado esquema de cobranza y mitigación de riesgos.

Cobertura de la Empresa

El Loan to Value (LTV) ponderado resultó de 42.8% en marzo de 2024 (vs. 43.1% en marzo de 2023 y 42.2% en el escenario base). La disminución en el indicador se debe a un apetito al riesgo moderado por parte de la Empresa, que se refleja en la disminución en el porcentaje de ahorro mínimo requerido para poder adjudicar un bien, el cual es de 33.3% del valor, estrategia implementada desde 2017. En consideración de HR Ratings, el incremento del LTV refleja el mayor apetito al riesgo dentro de la estrategia de crecimiento de la Empresa; no obstante, se considera que HIR Casa mantiene una cobertura en niveles óptimos, considerando su modelo de negocio.

Ingresos y Gastos

Los ingresos operativos 12m de HIR Casa presentaron un crecimiento anual de 10.0%, lo cual resultó en un monto de P\$ 1,185.1m al cierre de marzo de 2024, por debajo de lo proyectado por HR Ratings (vs. P\$1,077.6m en marzo de 2023 y P\$1,230.8m en el escenario base). Es de importancia resaltar que la composición de los ingresos proviene principalmente de los contratos administrados, donde el resultado se obtiene de la diferencia entre el valor de la aportación mensual cobrada y el valor de la aportación a capital del bien a adquirir.

En línea con lo anterior, la participación de los ingresos por cuotas y servicios mantiene la mayor parte de los ingresos operativos, donde se observó un crecimiento de 3.1% anual, lo que se refleja en un monto 12m de P\$518.1m (vs. P\$502.5m en marzo de 2023 y P\$631.9m en el escenario base). Cabe resaltar que el paulatino crecimiento de este rubro de ingresos se debe a que la Empresa reconoce las cuotas de inscripción y complementos de manera lineal conforme a la vida de los autofinanciamientos, que a diferencia de años anteriores las cuotas se cobraban al momento de adhesión y adjudicación.

Por otra parte, los ingresos financieros 12m por actualizaciones continuaron con una tendencia de crecimiento, con un crecimiento de 23.9% anual, que asciende a un monto de P\$497.2m en marzo de 2024 (vs. P\$401.2m en marzo de 2023 y P\$422.9m en el escenario base), este comportamiento se debe al incremento en los préstamos a grupos de consumidores y de los derechos de cobro en fideicomisos emisores. Por su parte, se observa un incremento en la colocación de contratos pactados a un factor de actualización fijo, el cual se ajusta en cada aniversario del autofinanciamiento y se considera un factor de actualización de acuerdo con la etapa del cliente; 9.9% en la etapa integrante y de 4.0% en la etapa de adjudicatario y escriturado, por lo tanto, se ha logrado un incremento en los ingresos de este rubro.

Derivado del cambio en la originación de los autofinanciamientos a una colocación con un factor de actualización fijo, el 95.4% del portafolio total administrado se encuentra originado de manera fija y acorde a las características del producto el factor de



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

actualización cambia acorde a la etapa en la que se encuentra el cliente. Con ello, la tasa activa presentó un incremento a 22.1% al 1T24 (vs. 21.5% al 1T23 y 21.0% en el escenario base).

Asimismo, los gastos por intereses 12m presentaron un crecimiento de 32.1% anual al acumular un monto de P\$508.3m en marzo de 2024 (vs. P\$384.7m en marzo de 2023 y P\$444.6m en el escenario base). Lo anterior se atribuye al crecimiento en los pasivos con costo promedio 12m, los cuales presentaron un incremento a P\$3,476.0m en marzo de 2024 (vs. P\$3,087.9m en marzo de 2023 y P\$3,658.1m en el escenario base), ya que el 94.1% de los pasivos con costo se encuentra sujeto a tasa variable. Por su parte, se observa un incremento en la tasa pasiva a un nivel de 14.6%, incremento causado por el nivel de la tasa de referencia (vs. 12.5% en marzo de 2023 y 12.2% en el escenario base).

Debido a lo anterior, el margen financiero 12m se ubicó por debajo de lo esperado en el escenario base, en un monto de P\$676.8m en marzo de 2024 (vs. P\$692.9m en marzo de 2023 y P\$786.2m en el escenario base), lo cual se refleja en una contracción de 2.3%, en línea a una disminución observada en el *spread* de tasas a un nivel de 7.5% al 1T24 (vs. 9.0% al 1T23 y 8.8% en el escenario base). La presión observada en el *spread* de tasas se atribuye al impacto expuesto en el comportamiento en las tasas de referencia y el incremento que ha generado principalmente en los gastos financieros de la Empresa, por lo que acorde a las expectativas en las decisiones de la política monetaria en los próximos periodos, se observará una mitigación en esta presión. Asimismo, se observa una contracción en el MAN Ajustado, a un nivel de 5.0% en marzo de 2024 (vs. 5.5% en marzo de 2023 y 5.6% en el escenario base).

Los gastos de administración 12m presentaron un crecimiento de 11.7% anual, lo que resultó en un monto de P\$406.3m al cierre de marzo de 2024 (vs. P\$363.9m en marzo de 2023 y P\$408.2m en el escenario base). Este incremento se debe al gasto generado para el crecimiento e implementación del proyecto de transformación digital de la Empresa, el cual tiene como objetivo implementar estrategias para el uso de herramientas digitales para mejorar la eficiencia y la experiencia del cliente, así como la implementación de funcionalidades necesarias para la automatización y optimización de los flujos operativo y control financiero de la Empresa. Lo anterior provocó un incremento en el índice de eficiencia, el cual se posicionó en 59.7% al 1T24, con lo cual se mantiene en niveles moderados (vs. 52.5% al 1T23 y 51.9% en el escenario base).

Rentabilidad y Solvencia

Tomando en consideración los factores mencionados anteriormente, donde resalta una contracción el *spread* de tasas y una disminución en el MAN Ajustado, la utilidad neta 12m presentó una contracción de 14.4%, lo cual se refleja en un monto de P\$218.7m en marzo de 2024 (vs. P\$255.4m en marzo de 2023 y de P\$286.3m en el escenario base). Lo anterior llevó al ROA Promedio a un nivel de 1.6% en marzo de 2024, lo cual se encuentra por debajo de lo esperado por HR Ratings (vs. 2.0% en marzo de 2023 y 2.1% en el escenario base). Cabe resaltar que el ROA Promedio es calculado sobre el saldo escriturado total dentro de las cuentas de orden, debido a que una parte de los ingresos se generan a partir del saldo de este rubro, aunque considerando el cálculo a través de los activos totales el ROA Promedio se ubicaría en un nivel de 4.0% en marzo de 2024 (vs. 5.1% en marzo de 2023).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Por su parte, la posición de solvencia de la Empresa presentó un ligero aumento, al cerrar con un índice de capitalización ajustado en un nivel de 31.1% en marzo de 2024 (vs. 30.1% en marzo de 2023 y 28.4% en el escenario base). Para el cálculo del indicador se utiliza la métrica ajustada, ya que contempla el saldo insoluto de los clientes escriturados. Por su parte, la diferencia en el resultado del indicador a comparación de nuestras proyecciones se debe a un saldo insoluto inferior a lo esperado.

Adicionalmente, en 2023 se mostró un pago de dividendos por P\$80.0m, los cuales corresponden al ejercicio de 2022. Acorde a la política de pago de dividendos de la Empresa que establece un pago de dividendos entre el 20.0% y 30.0% de la utilidad neta del periodo anterior. En consideración de HR Ratings, la Empresa mantiene un índice de capitalización en niveles que muestran una fortaleza, que le permiten tener flexibilidad en cuanto al crecimiento del portafolio y al pago de dividendos, así como para afrontar posibles pérdidas.

Fondeo y Apalancamiento

Respecto a los pasivos con costo promedio 12m de la Empresa, se observa un crecimiento anual de 12.6%, en línea al crecimiento de la operación y a la otorgación de nuevas líneas de fondeo, con lo que ascendieron a un monto de P\$3,476.0m en marzo de 2024 (vs. P\$3,087.9m en marzo de 2023 y P\$3,658.1m en el escenario base). Con esto, la razón de apalancamiento ajustada se mantuvo en 2.4x al 1T24, en línea con lo esperado en el escenario base (vs. 2.4x al 1T23 y 2.4x en el escenario base). Asimismo, la razón de cartera vigente a deuda neta se mantuvo en el mismo nivel observado el ejercicio anterior de 1.4x y quedó en línea con lo esperado en el escenario base (vs. 1.4x al 1T23 y 1.5x en el escenario base).

En opinión de HR Ratings, el apalancamiento de la Empresa mantiene una posición adecuada, la cual se ve beneficiada por el uso eficiente de sus fuentes de fondeo a través de líneas de almacenamiento con instituciones bancarias, en comparación con estructuras cerradas, lo que les permite un uso más eficiente de los pasivos.

Análisis de Activos Productivos y Fondeo

Análisis del Portafolio

Evolución del Portafolio

El portafolio total de HIR Casa se compone por los contratos de autofinanciamiento otorgados en las tres etapas que un cliente puede encontrarse; cliente integrante, adjudicatario y escriturado, el registro de estos es a través de las cuentas de orden. Con ello, la composición del portafolio por tipo de cliente no ha presentado variaciones relevantes, con lo que se ha mantenido en una participación de 20.9% para los clientes integrantes, 7.7% los clientes adjudicatarios y 71.4% los clientes escriturados al cierre de marzo de 2024 (vs. 20.6%, 9.2% y 70.2% en marzo de 2023). Dicho lo anterior, se observa un incremento de 7.2% anual en el portafolio total administrado, lo cual resultó en un saldo de P\$19,966m al cierre de marzo de 2024 (vs. P\$18,618m en marzo de 2023). Este comportamiento se debe a un crecimiento anual de 8.5% en el saldo de clientes integrantes y de 9.2% los clientes escriturados, los cuales cerraron en un saldo de P\$4,169m y P\$14,262m al cierre de marzo de 2024 (vs. P\$3,844m y P\$13,063m en marzo de 2023), mientras que se observó una contracción de 10.3% anual en el saldo de los clientes adjudicatorios, con un saldo de P\$1,535m en marzo de 2024 (vs. P\$1,711m en marzo de 2023). Asimismo, la Empresa se ha enfocado en un crecimiento sostenido y diversificado en la originación del financiamiento.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Por su parte, el saldo insoluto escriturado presentó un crecimiento anual de 6.8% a marzo de 2024, lo cual se refleja en un saldo de P\$5,820.0m en marzo de 2024 (vs. P\$5,449.0m en marzo de 2023). Este monto refiere al valor de la deuda que efectivamente tienen los clientes escriturados con HIR Casa, donde estos reciben financiamiento para la adquisición del bien inmueble. El crecimiento se debe tanto a un aumento del portafolio administrado como de un mayor saldo financiado por contrato, lo cual se refleja con el aumento del LTV a 42.8% al 1T24 (vs. 43.1% al 1T23). En consideración de HR Ratings, a pesar del incremento del LTV, la Empresa mantiene sanos niveles de cobertura.

Figura 2. Características del Portafolio

Concepto	1T23	1T24
Número de Grupos Activos	166	169
Saldo de las Cuentas de Orden Totales*	18,618	19,966
Integrantes*	3,844	4,169
Adjudicatarios*	1,711	1,535
Escriturados*	13,063	14,262
Cientes Escriturados		
Saldo Insoluto Escriturado*	5,449.0	5,820.0
Número de Contratos	21,688	35,412
Número de Clientes	7,321	7,133
Saldo Promedio por Cliente*	0.7	0.4
Loan to Value	43.1%	42.8%

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.

Buckets de Morosidad

Por parte de los *buckets* de morosidad, se observa un aumento en la participación en el cajón de 0 días de atraso, lo cual asciende a 92.3% del portafolio total, lo cual equivale a un monto de P\$5,000.3m al cierre de marzo de 2024 (vs. 91.5% y P\$4,770.8m en marzo de 2023). Posteriormente, se observan ligeras variaciones en los cajones subsecuentes, donde en el cajón de 1 a 30 días de atraso se observa estabilidad con una participación 1.1% del portafolio total, reflejado en un monto de P\$60.9m al cierre de marzo de 2024 (vs. 1.1% y \$58.3m en marzo de 2023). Para los cajones de 31 a 60 días y de 61 a 90 días se observa un ligero incremento en la participación de 0.8% y 1.0%, que se refleja en un monto de P\$40.6m y P\$52.7m al cierre de marzo de 2024 (vs. 0.7%, 0.7%, P\$35.6m y P\$37.8m en marzo de 2023).

Finalmente, la cartera vencida con más de 90 días de atraso muestra una recuperación a un monto de P\$261.5m, lo cual representa el 4.8% del portafolio total al cierre de marzo de 2024 (vs. P\$313.7m y 6.0% en marzo de 2023). Esta recuperación se debe a la necesidad de la Empresa de estabilizar los niveles en la calidad del portafolio después de la pandemia, ya que estos se encontraban en máximos históricos. En consideración de HR Ratings, la Empresa ha logrado disminuir los niveles de morosidad, lo cual refleja un adecuado esquema de cobranza y mitigación de riesgos.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 3. Buckets de Morosidad

Días de Atraso	1T23		1T24	
	Monto*	% Cartera Total	Monto*	% Cartera Total
0 días	4,770.8	91.5%	5,000.3	92.3%
1 a 30 días	58.3	1.1%	60.9	1.1%
31 a 60 días	35.6	0.7%	40.6	0.8%
61 a 90 días	37.8	0.7%	52.7	1.0%
más de 90 días	313.7	6.0%	261.5	4.8%
Total	5,216.2	100.0%	5,416.1	100.0%

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.

Distribución del Portafolio Total

La distribución del portafolio total por zona geográfica mantiene una concentración mayoritaria en el Área Metropolitana, la cual abarca la Ciudad de México y el Estado de México con una participación de 32.5% y 15.5%, respectivamente al cierre de marzo de 2024 (vs. 34.6% y 15.9% en marzo de 2023). Posteriormente, se encuentra Baja California con una participación de 11.1%, Quintana Roo con 6.9% y Nuevo León con 4.3% al cierre de marzo de 2024 (vs. 10.8%, 5.1% y 4.9% en marzo de 2023). El 29.7% restante, corresponde a 27 entidades federativas más en conjunto, tiene menos del 5.0% de participación al cierre de marzo de 2024 (vs. 28.7% en marzo de 2023). Por su parte, la Empresa cuenta con un total de 28 sucursales a lo largo de la República Mexicana en marzo de 2024 (vs. 29 sucursales en marzo de 2023), donde la mayor concentración se encuentra en la Ciudad de México con un total de 16 sucursales y 12 sucursales en el interior de la República Mexicana (vs. 17 y 12 sucursales en marzo de 2023). En consideración de HR Ratings, a pesar de la concentración del portafolio en la zona metropolitana, esto representa un perfil de riesgo bajo por la alta actividad económica dentro de estas entidades.

Con relación a la distribución del portafolio por *Loan to Value (LTV)*, se observan ligeras variaciones en la participación, sin embargo, la participación mayoritaria continúa correspondiendo al rango entre 45% y 60% del valor total del activo financiado con un total de 32.1% en marzo de 2024 (vs. 38.5% en marzo de 2023). Es de importancia resaltar que, por políticas internas, la Empresa financia hasta el 75% del valor del inmueble; no obstante, el LTV promedio ponderado se ubica en 42.8% al cierre de marzo de 2024 (vs. 43.1% en marzo de 2023). Cabe recalcar, que en los últimos ejercicios, la Empresa disminuyó el porcentaje del enganche a 33% y a pesar de que se busque una mayor promoción de los productos de mayor financiamiento, no se esperaba que el LTV del portafolio ascendiera significativamente dada la naturaleza y estructuración del producto de autofinanciamiento inmobiliario.

Por su parte, no hubo variaciones significativas en las distribuciones del portafolio por tipo de activo financiero, donde la mayoría de participación son para las casas y departamentos con 82.7% del portafolio total debido al modelo de negocio de la Empresa (vs. 82.4% en marzo de 2023). Posteriormente, se encuentran los financiamientos a terrenos con 9.4% del portafolio total, seguido de los locales comerciales con 6.0% y finalmente, oficinas y comercios con el 3.3% al cierre de marzo de 2024 (vs. 9.4%, 5.3% y 2.9% en marzo de 2023).

Finalmente, la distribución por factor de actualización presentó un incremento en la participación de los contratos originados a un factor de actualización fijo debido a la centralización de originación de financiamientos colocados con un factor fijo. Con



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

ello, el portafolio se distribuye con el 95.4% a un factor de actualización fijo y el 3.7% restante originado a cetes en marzo de 2024 (vs. 86.8% fijo, 13.1% cetes y 0.1% INPC en marzo de 2023).



@HRRATINGS



HR RATINGS

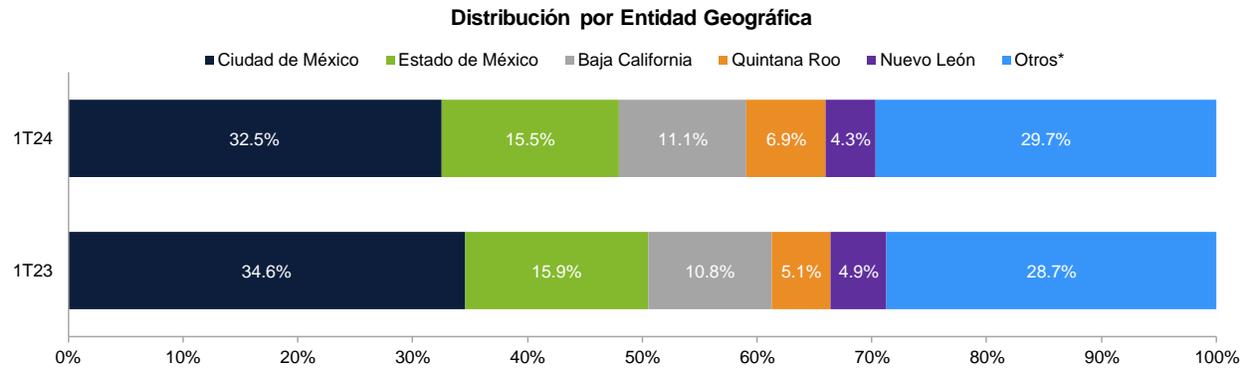


WWW.HRRATINGS.COM

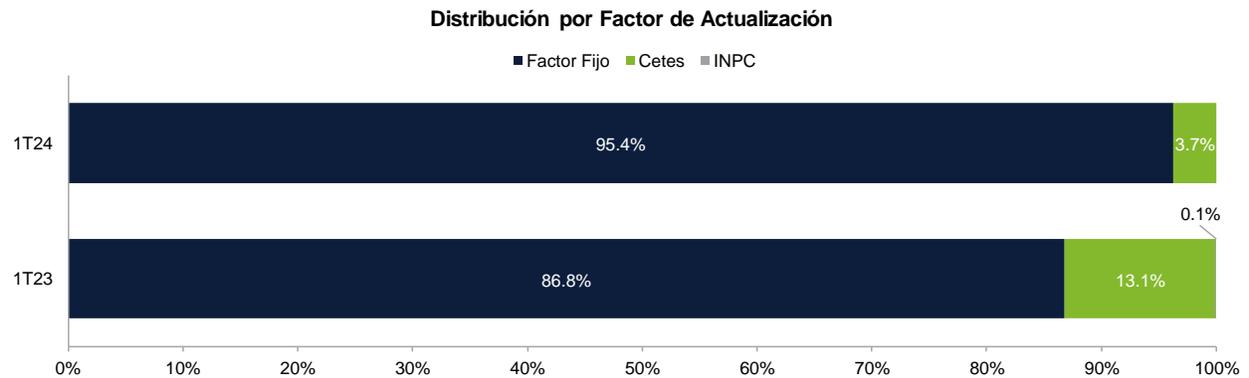
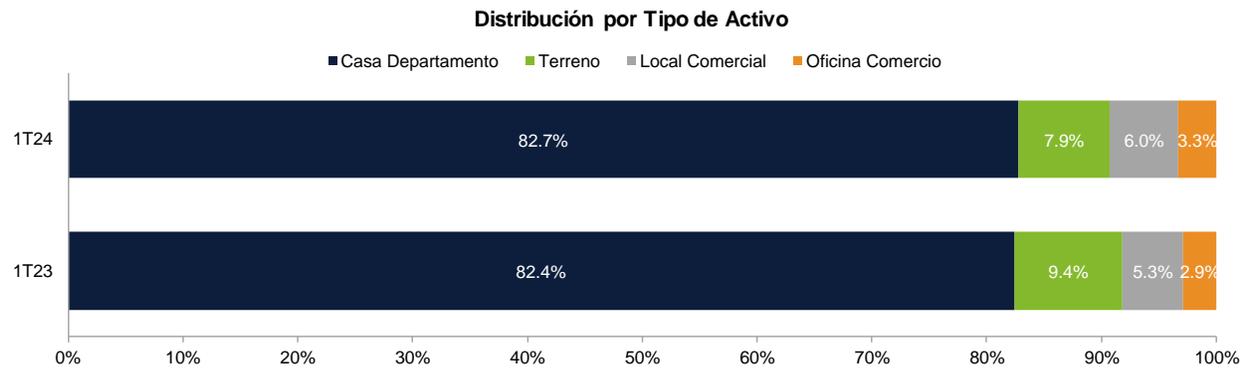
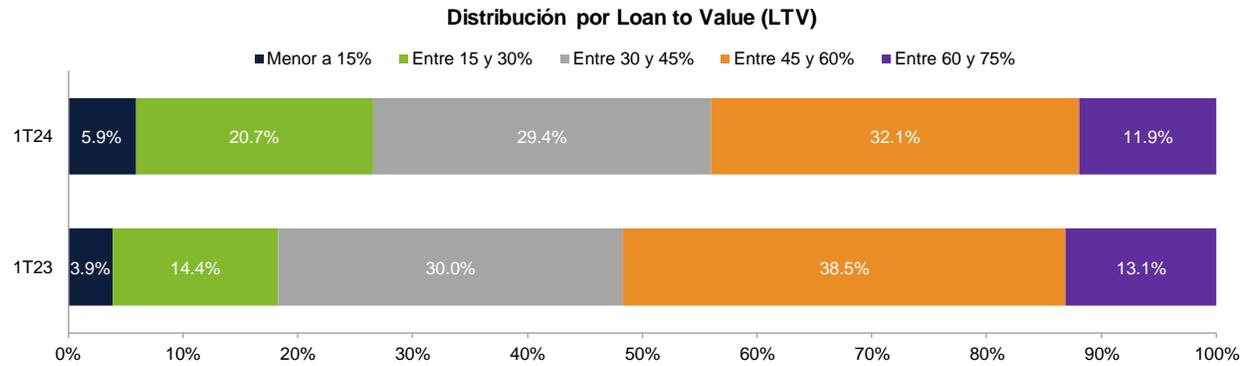


HR RATINGS

Figura 4. Distribución del Portafolio Total



*Otros: 27 estados con menos del 5.0% de participación.



Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.



Principales Grupos de Riesgo Común

Los diez principales grupos de la Empresa suman un saldo insoluto de P\$667.0m, lo cual se refleja en una concentración de 12.3% del saldo insoluto escriturado total y de 0.4x el capital contable al cierre de marzo de 2024 (vs. P\$706.8m, 13.0% y 0.5x al cierre de marzo de 2023). Cabe resaltar que el modelo de negocio de la Empresa consiste en la formación de grupos de hasta 600 integrantes para el ahorro y la adquisición de bienes inmuebles. En consideración de HR Ratings, la Empresa presenta una baja concentración en sus diez grupos principales, que además refleja una pulverización por clientes individuales si se considera el número de contratos por separado, donde la Empresa financia un valor de inmueble entre P\$0.3m y P\$15.0m por cliente. Por su parte, la estructura de garantías mitiga el riesgo de posibles afectaciones en la situación financiera de HIR Casa ante un aumento en los niveles de morosidad.

Figura 5. Clientes Principales

Grupo	Saldo Insoluto*	% de Saldo Insoluto	x Capital	Valor Garantía	Aforo	LTV Actual
Grupo 1	84.6	1.6%	0.1x	232.9	2.8x	38.3%
Grupo 2	84.3	1.6%	0.1x	228.2	2.7x	39.1%
Grupo 3	83.1	1.5%	0.0x	220.9	2.7x	41.1%
Grupo 4	77.5	1.4%	0.0x	215.7	2.8x	38.2%
Grupo 5	61.3	1.1%	0.0x	210.8	3.4x	26.3%
Grupo 6	61.0	1.1%	0.0x	203.1	3.3x	26.7%
Grupo 7	59.9	1.1%	0.0x	202.1	3.4x	32.1%
Grupo 8	56.2	1.0%	0.0x	189.3	3.4x	30.0%
Grupo 9	53.0	1.0%	0.0x	187.5	3.5x	25.1%
Grupo 10	46.1	0.9%	0.0x	187.0	4.1x	24.4%
Total	667.0	12.3%	0.4x			
vs. 1T23	706.8	13.0%	0.5x			

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.

Distribución de los Ingresos

Con relación al comportamiento de los ingresos por cuotas y servicios de la Empresa, se observa un incremento anual de 3.9%, lo que se refleja en un monto de P\$125.0m en marzo de 2024 (vs. P\$120.3m en marzo de 2023). Con ello, los ingresos se componen en su mayoría de cuotas de administración, las cuales representan el 67.8% de los ingresos totales de la Empresa en marzo de 2024 (vs. 64.6% en marzo de 2023). Seguido de ello, están los ingresos por cuotas de seguro, las cuales representan el 17.4% en marzo de 2024 (vs. 18.2% en marzo de 2023).



@HRRATINGS



HR RATINGS

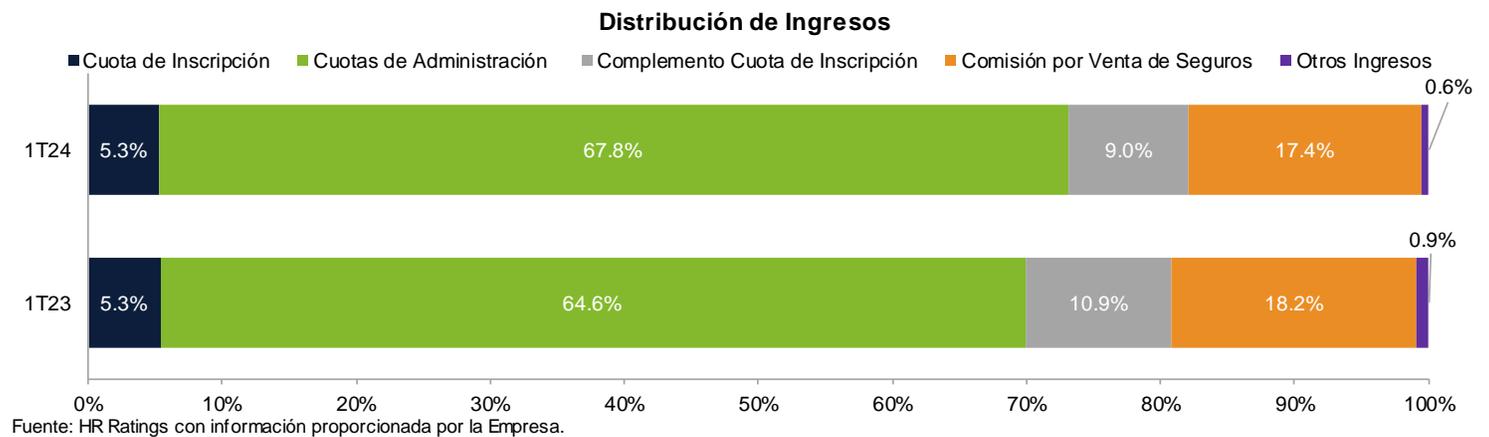


WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 6. Distribución del Ingresos por Producto



Inversiones en Valores

Al cierre de marzo de 2024, la Empresa cuenta con inversiones de corto plazo por un monto de P\$777.3m (vs. P\$794.2m en marzo de 2023). Se observa que la Empresa mantiene sus inversiones en tres instituciones de Banca Múltiple, con una calificación crediticia de contraparte igual o mayor a HR A+, y que los recursos fueron destinados a pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento. En consideración de HR Ratings, la Empresa mantiene un perfil de bajo riesgo en sus inversiones en valores con adecuados niveles de liquidez y una administración adecuada en su tesorería.

Figura 7. Inversiones en Valores

Institución	Calificación de Contraparte	Activo Financiero	Tasa	Monto Invertido
Institución 1	HR AAA**	Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento	11.3%	32.8
			11.3%	50.0
			11.4%	50.0
			11.4%	50.0
			11.5%	113.3
Institución 2	HR A+		11.6%	148.2
			11.6%	158.6
Institución 3	HR A+		11.3%	40.6
Institución 3	HR AAA**		11.2%	133.8
Total			11.5%*	777.3

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.

*Tasa promedio ponderada

**Calificación equivalente otorgada por otra calificadoradora.

Herramientas de Fondeo

Al cierre de marzo de 2024, la Empresa cuenta con un total de 11 líneas autorizadas, las cuales se conforman de instrumentos estructurados, préstamos bancarios y deuda quirografaria. En los últimos 12m se observa un incremento de 35.2% anual en el monto autorizado, el cual asciende a un monto de P\$6,234.0m (vs. P\$4,611.0m en marzo de 2023), este incremento se debe a las siguientes transacciones de fondeo: 1) se realizó la adquisición de una nueva línea de crédito quirografaria por un monto



de P\$100.0m con un banco comercial, 2) se firmó una nueva línea de crédito estructurada por P\$1,000.0m con Corporación Financiera Internacional (IFC), 3) se realizó la colocación de HIRCB 23, la tercera emisión de CEBURS Fiduciarios, por un monto de P\$1,500m al amparo del programa por hasta P\$4,000m, 4) se celebró una segunda línea de crédito sindicada con un monto disponible de P\$2,000m. Asimismo, la Empresa liquidó la primera línea de crédito sindicada, una línea de crédito estructurado y una de sus líneas bancarias.

Por su parte, el saldo insoluto de la deuda ascendió 12.1% anual, lo cual se refleja en un monto de P\$3,640.0m en marzo de 2024 (vs. P\$3,247.0m en marzo de 2023). Por otro lado, el 94.1% del fondeo se encuentra sujeto a tasa variable, por lo que debido al comportamiento en la tasa de referencia en los últimos 12m la tasa promedio ponderada se ubicó en un nivel de 13.7% (vs. 12.1% en marzo de 2023). En consideración de HR Ratings, la Empresa presenta una adecuada diversificación en sus líneas de fondeo, las cuales se han optimizado con la incorporación de nuevas fuentes de fondeo. Asimismo, el porcentaje disponible para la operación de la Empresa es adecuado.

Figura 8. Herramientas de Fondeo

(Cifras en millones de pesos)

Fuente de Fondeo	Monto Autorizado	Saldo Dispuesto	Saldo Insoluto	Disponible	% Disponible	Tipo de Crédito	Tasa de Interés	Meses a Vencimiento
HIRCB 23	1,500.0	1,500.0	1,298.0	0.0	0.0%	CBFs	TIIE + 215 PB	96
SUBORDINADO	240.0	240.0	33.0	0.0	0.0%	Subordinado	9.5%	120
SUBORDINADO 2	180.0	180.0	180.0	0.0	0.0%	Subordinado	11.1%	120
SINDICADO II	2,000.0	1,025.0	1,025.0	975.0	48.8%	Sindicado	TIIE + 250 PB	78
Institución 1	1,000.0	100.0	100.0	900.0	90.0%	Estructurado	TIIE + 285 PB	72
Total Estructurados	4,920.0	3,045.0	2,636.0	1,875.0	38.1%		13.6%*	
Institución 2	320.0	320.0	207.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 290 PB	84
Institución 3	200.0	200.0	146.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 260 PB	48
Institución 4	200.0	200.0	109.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 290 PB	84
Total Bancarios	720.0	720.0	462.0	0.0	0.0%		14.3%*	
Institución 5	30.0	30.0	30.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 290 PB	36
HIR22	464.0	464.0	412.0	0.0	0.0%	Cebures	TIIE + 235 PB	36
Institución 6	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 275 PB	24
Total Quirografarios	594.0	594.0	542.0	0.0	0.0%		13.9%*	
TOTAL	6,234.0	4,359.0	3,640.0	1,875.0	30.1%		13.7%*	
vs. 1T23	4,611.0	4,611.0	3,247.0	0.0	0.0%		12.1%*	

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa al 1T24.

**Tasa Promedio Ponderada.

Brechas de Liquidez

Por parte del perfil de vencimientos de la Empresa, se observa un adecuado calce entre el vencimiento de sus activos y de sus pasivos, reflejándose en una brecha ponderada a activos y pasivos de 76.1% y a capital contable de 22.3% en marzo de 2024 (vs. 65.2% y 20.4% en marzo de 2023). El aumento en las brechas se debe a un aumento en la deuda a largo plazo, considerando estabilidad en la posición de efectivo a P\$269.4m al cierre de marzo de 2024 (vs. P\$269.9m al cierre de marzo de 2023). Por otra parte, la generación de utilidades ha permitido la generación de recursos, reflejándose en la brecha ponderada a capital y de la brecha acumulada a P\$1,684.7m al cierre de marzo de 2024 (vs. P\$1,569.2m al cierre de marzo de 2023). Con ello, se observa que la Empresa mantiene una estrategia de refinanciamiento y fondeo a largo plazo, que sigue



@HRRATINGS



HR RATINGS



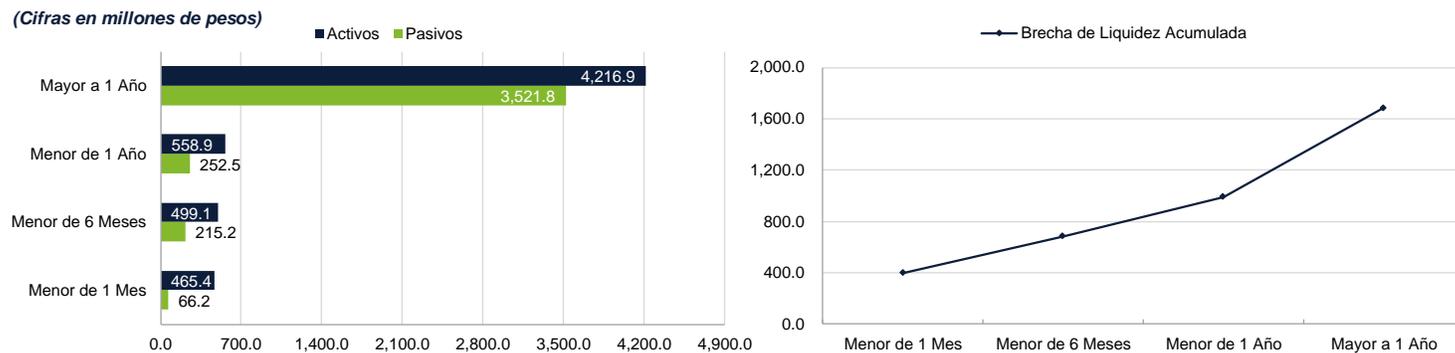
WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

las características de largo plazo de su cartera. En opinión de HR Ratings, HIR Casa presenta una saludable posición de liquidez, que le permite cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

Figura 9. Brechas de Liquidez



Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa al 1T24.

Riesgo de Tasas y Tipo de Cambio

La Empresa presenta un cambio en la composición del portafolio total administrado, donde se observa que al cierre de marzo de 2024 el 95.5% del portafolio se encuentra colocado a un factor de actualización fijo, esto principalmente por la centralización en la originación de financiamientos a un factor de actualización fijo, con ello, la Empresa no presenta exposición a movimientos en las tasas de interés. Por su parte, con relación a los pasivos de la Empresa, el 94.1% se encuentran pactados a tasa variable, por lo que la Empresa, cuenta con instrumentos derivados únicamente con fines de cobertura en sus líneas estructuradas, los cuales ayudan a minimizar los efectos de movimientos en tasas de interés. Por su parte, debido a que la totalidad de las operaciones de la Empresa se realizan en pesos, la situación financiera de HIR Casa no presenta una exposición directa a movimientos en el tipo de cambio.

Figura 10. Riesgo de Tasas y Tipo de Cambio

(Cifras en millones de pesos)

Riesgo de Tasa de Interés		Riesgo Cambiario	
Portafolio con Factor de Actualización Fijo	5,555.7	Portafolio en Pesos	5,820.0
Portafolio con Factor de Actualización Variable	264.3	Portafolio en Dólares	0.0
Pasivos con Tasa de Interés Fija	213.0	Pasivos en Pesos	3,427.0
Pasivos con Tasa de Interés Variable	3,427.0	Pasivos en Dólares	0.0
Instrumentos de Cobertura	3,343.0	Instrumentos de Cobertura	0.0
Monto Expuesto	0.0	Monto Expuesto	0.0

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa al 1T24.

Instrumentos Derivados

La Empresa cuenta con CAP's, Swaps y Forwards con fines de cobertura ante movimientos en las tasas de referencia, los cuales son principalmente contratados para sus líneas de fondeo estructurado, donde se tiene como subyacente a la TIIE a



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

28 días y con un vencimiento en línea a la vida de la estructura. Asimismo, los CAP's cubren a la Empresa de un aumento de la tasa subyacente a niveles superiores a un máximo de 13.0%, mientras que los Swaps le permiten intercambiar el pago a tasa variable por un pago a tasa fija. En opinión de HR Ratings, la Empresa presenta una adecuada administración de riesgos, al presentar instrumentos de cobertura que mitigan el riesgo de mercado inherente al modelo de negocio de la Empresa.

Figura 11. Instrumentos Derivados

Cobertura	Tipo de Instrumento	Contraparte	Valor Ncional*	Precio de Ejercicio y/o Tasa Fija	Vencimiento
Bienes	CAP	Contraparte 1	963.0	11.0%	jun-24
Programados	SWAP	Contraparte 2	7.0	7.7%	jun-24
	CAP		1,298.0	12.0%	jun-25
Estructuras	SWAP Fwd St	Contraparte 3	0.0	7.3%	jun-28
	CAP		100.0	11.0%	sep-29
	CAP		975.0	13.0%	abr-25
TOTAL			3,343.0	12.0%**	

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.

**Strike promedio ponderado.

Análisis de Factores ESG

Factores Ambientales

Políticas y Enfoque Ambiental: *Promedio*

HIR Casa realiza un seguimiento de rubros como emisiones de gases de efecto invernadero, desperdicio y contaminación, uso de agua y uso de tierra, contando con políticas internas con respecto al uso de papel, reciclaje y electricidad. Asimismo, la Empresa realiza mediciones de su huella de carbono, donde al cierre de 2023 las emisiones generadas resultaron en un total de 337.1 toneladas de CO2 (tCO2e) (vs. 259 toneladas de CO2 (tCO2e) en 2022). Con ello, la Empresa gestiona el impacto ambiental de sus operaciones. Asimismo, cuentan con políticas de gestión de residuos y programas de reciclaje, así como iniciativas y programas para voluntariado y acciones de responsabilidad ambiental.

Por su parte, una de las nuevas líneas de crédito estructuradas fue celebrada con IFC, donde se espera tener mejoras continuas en temas ESG a través del apoyo y guía de esta institución. A pesar de ello, se considera una mantener etiqueta *promedio* debido a que no se cuenta con alguna política de originación o producto que favorezcan la adquisición de activos con un enfoque ambiental o sustentable.

Exposición a Fenómenos Naturales y Regulación Ambiental: *Superior*

Se considera que la participación mayoritaria en entidades con un bajo número de declaratorias ambientales al año, así como la tenencia de un seguro ante daños en la totalidad de inmuebles del portafolio, reducen el riesgo a exposiciones ambientales. Asimismo, a través de la implementación de diversas iniciativas para una operación con un enfoque sostenible, se considera que la Empresa cubre áreas de desarrollo y sustentabilidad.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Sociales

Enfoque Social de Negocios: *Promedio*

Como parte del compromiso al desarrollo sostenible, la Empresa realiza iniciativas internas que buscan el bienestar social de sus grupos de interés. Por su parte, la Empresa se enfoca en el autofinanzamiento de inmuebles de bajo y medio valor, de clientes desatendidos por la banca tradicional. Asimismo, este año se incorporó el nuevo producto “Hazte Dueña”, el cual busca promover la inclusión de las mujeres cabezas del hogar que se encuentran subatendidas y con poco acceso a financiamiento inmobiliario, con características y beneficios que lo diferencia de otros productos. Se considera una etiqueta *promedio* ya que la Empresa no cuenta con una política formalizada que permita productos con precios competitivos para la integración al mercado de las comunidades aisladas.

Capital Humano y Riesgo Reputacional: *Superior*

La Empresa muestra un ligero incremento en la rotación del capital humano, con un índice de rotación de 24.0% al cierre de 2023 (vs. 14.5% al cierre de 2022); a pesar de ello, se observa que la rotación del personal se debe principalmente a la rotación de personal operativo. Asimismo, la Empresa cuenta con un Código de Ética, el cual establece las directrices que deben ser observadas en la actividad profesional de consejeros, directivos, colaboradores y prestadores de servicios de HIR Casa. Por su parte, la Empresa presenta un plan de capacitación de personal adecuado, con un promedio de 39.2 horas de capacitación por empleado en 2023 (vs. 31.4 en 2022).

Factores de Gobierno Corporativo

Normatividad Interna y Políticas de Integridad: *Superior*

La Empresa cuenta con una adecuada documentación de los procedimientos de la operación, a través de los distintos manuales y políticas de la operación, adicionando que de manera anual se realizan revisiones por medio del área de auditoría interna, que abarca aspectos del manejo de gestión de la calidad y provee a las organizaciones orientación y herramientas para asegurar el cumplimiento de requerimientos legales. Por otra parte, cuentan una Certificación ISO 9001:2015, con sus respectivas renovaciones, la cual se enfoca en comprobar que los servicios ofrecidos están basados en un sistema de gestión de calidad.

Calidad de Administración de la Alta Dirección: *Superior*

Se observa una adecuada estructura organizacional, con un porcentaje de independencia del 46% en el Consejo de Administración, lo cual reduce los posibles riesgos por conflictos de interés al interior y ante terceros. Por su parte, el cuadro directivo de la Empresa cuenta con una alta experiencia en el sector financiero, bancario, de autofinanciamiento, y automotriz en México, con más de 20 años de experiencia laboral en promedio, así como un bajo índice de rotación del personal directivo de 12.3% al cierre de 2023 (vs. 14.9% al cierre de 2022).

Riesgos Operativos y Tecnológicos: *Superior*

El Comité de Riesgos Financieros tiene como objetivo identificar la exposición de riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez a través de parámetro financieros, donde se realiza seguimiento a los indicadores operativos del entorno económico y sectorial que atañen a HIR Casa. Por su parte, el Comité de Crédito Digital tiene como propósito evaluar el riesgo de crédito



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

de cada operación, a través del cálculo de un *score* interno de originación para el producto hipotecario. Este Comité permite la autorización y consultas al buró de crédito, la validación de biométricos, solicitudes de inscripción al financiamiento y firma de manera digital de contrato para personas físicas, donde el resguardo de los datos y la seguridad se basa en la metodología interna de calidad de datos. Por otra parte, la Empresa tiene como política mantener el efectivo y sus equivalentes únicamente con instituciones de reconocida reputación, alta calidad crediticia y en instrumentos de bajo riesgo.

Transparencia e Historial de Incumplimiento: *Superior*

La Empresa no reporta historial de incumplimiento para el pago de obligaciones y demostró presencia de auditores externos para la revisión de información financiera, así como buen historial de entrega de información para efectos de nuestro análisis. Asimismo, presentó una rotación de su auditor externo, donde los dictámenes anuales han sido elaborados por Deloitte a partir de 2017.

Riesgo de Marco Regulatorio y Macroeconómico: *Promedio*

La operación de la Empresa está regulada por el Reglamento de Sistemas de Comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores. La Secretaría de Economía y la Procuraduría Federal del Consumidor son los encargados de vigilar la aplicación de dicho Reglamento.

Riesgo por Concentración de Clientes: *Superior*

La cartera se caracteriza por una elevada pulverización por cliente, que responde al propio modelo de negocio de autofinanciamiento, por lo que la Empresa presenta un buen manejo de la relación entre los montos recibidos por sus principales grupos y el capital contable, por lo que los 10 grupos principales representan 0.4x del capital contable.

Herramientas de Fondeo: *Superior*

Al cierre de marzo de 2024, la Empresa cuenta con un total de 11 líneas autorizadas, las cuales se conforman de instrumentos estructurados, préstamos bancarios y deuda quirografaria. En los últimos 12m se observa un incremento de 35.2% anual en el monto autorizado, el cual asciende a un monto de P\$6,234.0m (vs. P\$4,611.0m en marzo de 2023), este incremento se debe a las siguientes transacciones de fondeo: 1) se realizó la adquisición de una nueva línea de crédito quirografaria por un monto de P\$100.0m con un banco comercial, 2) se firmó una nueva línea de crédito estructurada por P\$1,000.0m con Corporación Financiera Internacional (IFI), 3) se realizó la colocación de HIRCB 23, la tercera emisión de CEBURS Fiduciarios, por un monto de P\$1,500.0m al amparo del programa por hasta P\$4,000.0m, 4) se celebró una segunda línea de crédito sindicada con un monto disponible de P\$2,000.0m. Asimismo, la Empresa liquidó la primera línea de crédito sindicada, una línea de crédito estructurado y una de sus líneas bancarias. La Empresa presenta una adecuada diversificación en sus líneas de fondeo, las cuales se han optimizado con la incorporación de nuevas fuentes de fondeo. Asimismo, el porcentaje disponible para la operación de la Empresa es adecuado.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Análisis de Escenarios

El análisis de riesgos cuantitativos realizado por HR Ratings incluye el análisis de métricas financieras y efectivo disponible por HIR Casa para determinar su capacidad de pago. Para el análisis de la capacidad de pago de HIR Casa, HR Ratings realizó un análisis financiero bajo un escenario económico base y un escenario económico de alto estrés. Ambos escenarios determinan la capacidad de pago de HIR Casa y su capacidad para hacer frente a las obligaciones crediticias en tiempo y forma. Los supuestos y resultados obtenidos en el escenario base y de estrés se muestran a continuación:

Figura 12. Supuestos y Resultados: HIR Casa

(Cifras en millones de pesos)	Trimestral		Anual			Escenario Base			Escenario de Estrés		
	1T23	1T24	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2024P*	2025P	2026P
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados (Cambio %)	9.1%	3.8%	9.8%	9.3%	5.9%	7.3%	6.8%	5.4%	0.6%	3.7%	4.6%
Ingresos Operativos 12m (Cambio %)	21.8%	10.0%	14.1%	20.8%	14.4%	9.2%	10.8%	7.0%	-3.3%	-0.2%	0.3%
Gastos de Administración 12m (Cambio %)	8.2%	11.7%	2.8%	7.8%	10.1%	13.4%	13.6%	9.9%	51.8%	-0.5%	-1.1%
Resultado Neto 12m (P\$m)	255.4	218.7	160.2	230.4	260.9	225.5	246.5	273.9	14.5	24.1	72.3
Índice de Morosidad**	6.0%	4.8%	6.4%	5.9%	4.9%	4.6%	4.2%	3.6%	9.1%	8.8%	8.5%
Loan to Value (LTV)**	44.7%	42.0%	40.3%	40.3%	43.4%	42.5%	42.2%	37.2%	42.2%	41.1%	39.9%
MAN Ajustado**	5.5%	5.0%	5.8%	5.7%	5.1%	5.3%	5.6%	5.7%	4.3%	4.1%	4.2%
Índice de Eficiencia	52.5%	60.0%	51.3%	51.3%	56.9%	58.0%	56.9%	56.5%	96.5%	94.6%	85.2%
ROA Promedio**	2.0%	1.6%	2.1%	2.1%	1.7%	1.7%	1.7%	1.8%	0.1%	0.2%	0.4%
Índice de Capitalización	35.7%	33.6%	32.3%	34.8%	33.6%	34.0%	34.7%	35.0%	33.7%	33.7%	32.8%
Índice de Capitalización Ajustado**	30.1%	31.1%	28.4%	30.3%	31.0%	31.1%	32.4%	34.2%	29.7%	29.0%	28.7%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.4	2.4	2.4	2.4	2.3	2.3	2.3	2.3	2.4	2.5	2.5
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.4	1.5	1.5	1.5	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	9.0%	7.5%	11.2%	9.8%	7.7%	8.7%	10.3%	11.4%	5.9%	5.9%	7.2%
Tasa Activa	21.5%	22.1%	19.1%	20.9%	22.2%	23.0%	23.6%	23.8%	20.8%	20.3%	19.6%
Tasa Pasiva	12.5%	14.6%	8.0%	11.2%	14.5%	14.3%	13.3%	12.4%	14.9%	14.5%	12.4%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 en un escenario base y estrés.

**Cálculo realizado sobre las cuentas de orden.

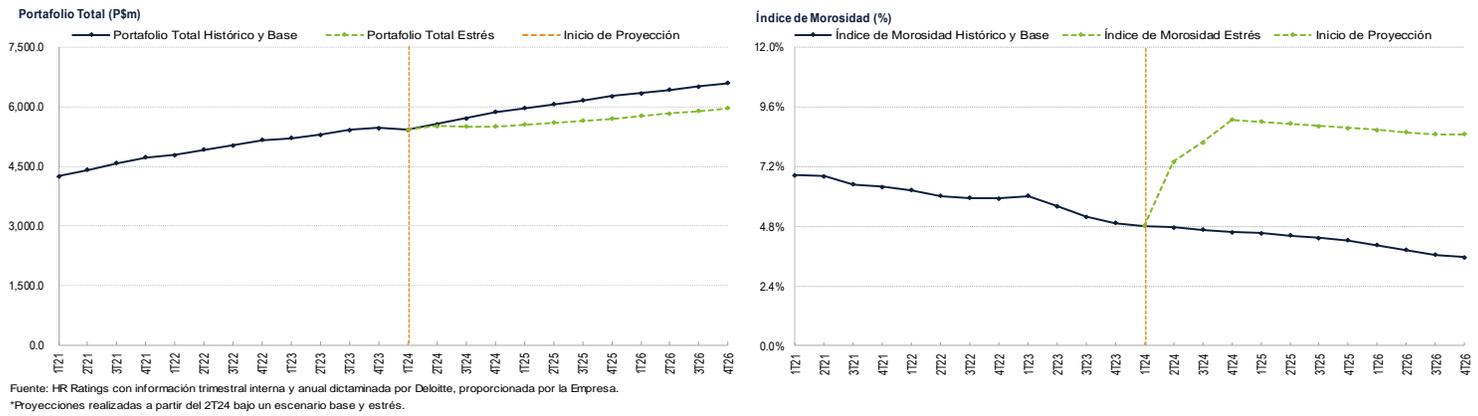
Escenario Base

Calidad de la Cartera

Se espera que el saldo insoluto escriturado muestre un crecimiento promedio anual de 6.5% para los próximos tres ejercicios, con lo que se alcanzaría un monto de P\$5,868.3m al cierre de 2024 y de P\$6,605.0m hacia 2026 (vs. P\$5,471.4m en 2023), el incremento en el saldo insoluto se daría a través de la estrategia de la Empresa de potenciar el crecimiento a través de una colocación sostenida y diversificada, en el cual logran atender un segmento que no es cubierto por la banca comercial. En cuanto a la calidad de la cartera, se espera que la tendencia a la baja en el indicador continúe tras una recuperación sostenida después de los elevados niveles observados pospandemia, así como una dilución de la cartera vencida ante un mayor crecimiento en el saldo insoluto escriturado. Con ello, el índice de morosidad se colocaría en 4.6% al 4T24 y 3.6% al 4T26 (vs. 4.9% al 4T23).



Figura 13. Portafolio Total (P\$m) e Índice de Morosidad (%) (Histórico, Base y Estrés)



Ingresos y Egresos

Para los ingresos operativos totales, se espera un crecimiento promedio anual de 10.0% en los próximos tres ejercicios, los cuales resultarían en un monto de P\$1,289.2m al cierre de 2024 y de P\$1,529.5m al cierre de 2026 (vs. P\$1,180.1m al cierre de 2023), este crecimiento responde al aumento del portafolio total administrado acorde a la estrategia y objetivos de la Empresa, por lo que se espera un beneficio a través de los ingresos por cuotas y servicios. Asimismo, se espera un crecimiento mayor en los ingresos financieros por actualizaciones atribuido a una mayor proporción de autofinanciamientos originados con el producto “Flex”, donde se espera que los ingresos crezcan de manera anual a través del crecimiento correspondiente del coeficiente de adjudicación con el fin de lograr una estabilización de los remanentes.

Con relación a los gastos por intereses 12m, se espera un incremento a un monto de P\$523.8m al cierre de 2024 y de P\$548.4m al cierre de 2026 (vs. P\$492.6m al cierre de 2023), esto acorde a una mayor necesidad de financiamiento para cubrir el crecimiento de sus operaciones, sin embargo, se esperaría una disminución en la tasa pasiva, en línea al comportamiento en la tasa de referencia y a que el 94.1% de sus pasivos se encuentran pactados a tasa variable; con ello, se espera que la tasa pasiva resulte en un nivel de 14.3% al 4T24 y de 12.4% al 4T26 (vs. 14.5% al 4T23).

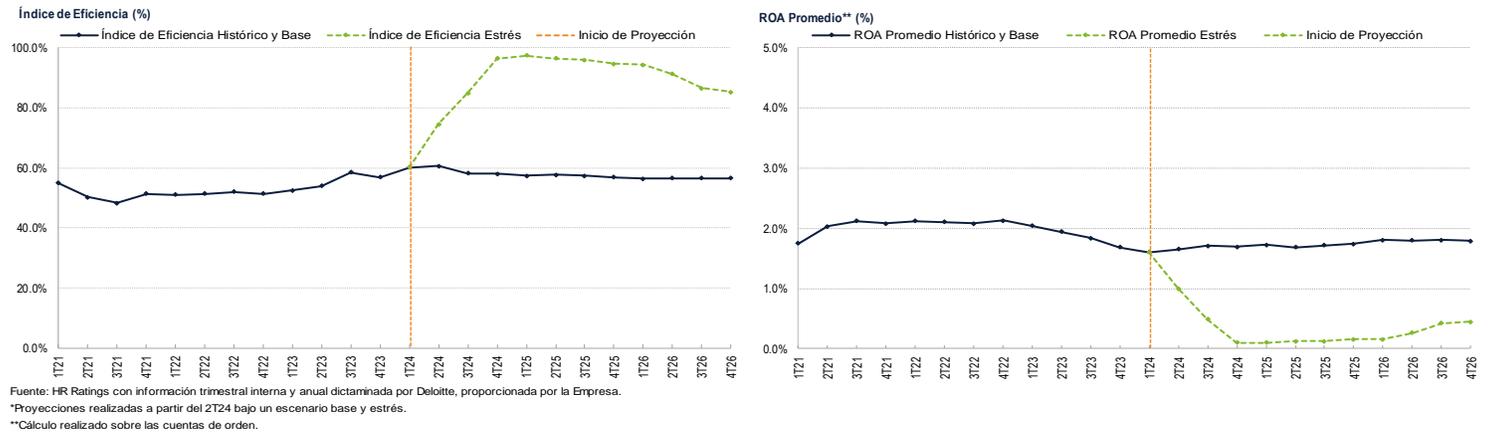
Lo anterior resultaría en un incremento del *spread* de tasas, a un nivel de 8.7% al 4T24 e incrementaría a 11.4% al 4T26 (vs. 7.7% al 4T23). Con ello, se observaría un incremento en el margen financiero 12m a un monto de P\$765.4m al cierre de 2024 y ascendería a P\$981.1m al cierre de 2026 (vs. P\$687.5m al cierre de 2023). Asimismo, se espera una tendencia al alza en el MAN Ajustado, el cual resultaría en un nivel de 5.3% al 4T24 y de 5.7% al 4T26 (vs. 5.1% al 4T23).

Los gastos de administración 12m acumularían un monto de P\$443.7m al cierre de 2024 y ascenderían a P\$554.0m al cierre de 2026 (vs. P\$391.1m al cierre de 2023), lo cual responde al crecimiento en el volumen de las operaciones. Sin embargo, acorde al proyecto de transformación digital de la Empresa y aunado a los objetivos de control y optimización de gastos, se espera que el índice de eficiencia presente una mejora, el cual resultaría en un nivel de 58.0% al 4T24 y de 56.5% al 4T26 (vs. 56.9% al 4T23).



El conjunto de los factores mencionados llevaría al resultado neto 12m a un monto de P\$246.5m al cierre de 2024 y se esperaría una tendencia al alza para los próximos ejercicios, con lo que acumularía un monto de P\$273.9m hacia 2025 y de P\$305.2m para 2026. Con ello, se espera un ROA Promedio de 1.7% al 4T24, 1.7% al 4T25 y 1.8% hacia el 4T26 (vs. 1.7% al 4T23).

Figura 14. Índice de Eficiencia y ROA Promedio (%) (Histórico, Base y Estrés)

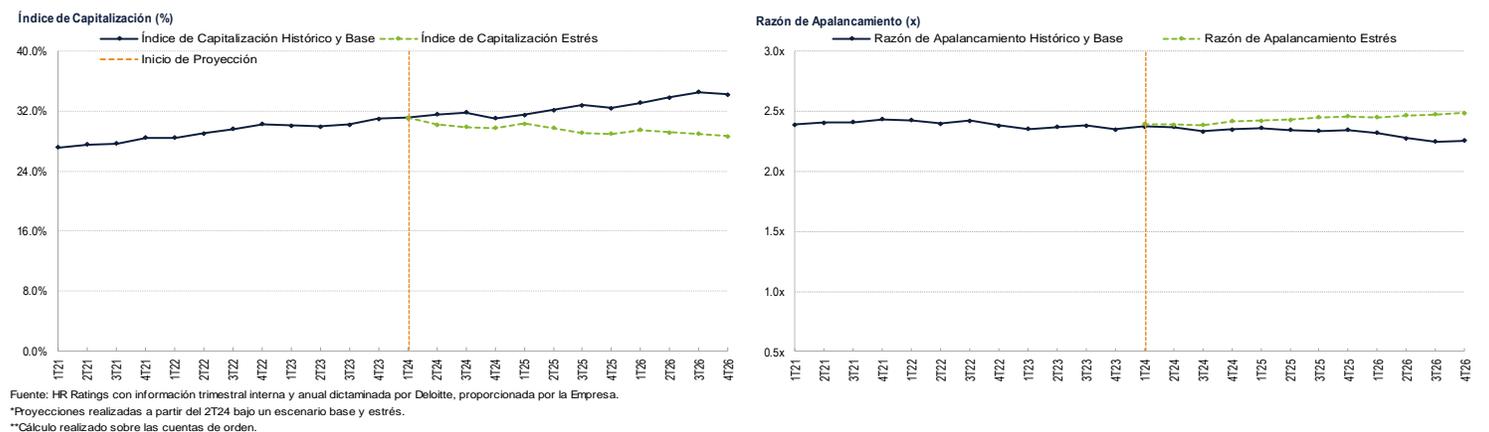


Capitalización y Razón de Apalancamiento

Por parte del perfil de solvencia de la Empresa, este se mantendría en niveles adecuados al mostrar un índice de capitalización ajustado que se posicionaría en 31.1% al 4T24 y 35.0% al 4T26, lo cual se atribuiría a la continua generación de utilidades y el pago de dividendos que la Empresa ha realizado de manera histórica (vs. 31.0% al 4T23).

Finalmente, la razón de apalancamiento ajustada se mantendría en los niveles observados en ejercicio anteriores, ubicándose en 2.3x para los próximos tres ejercicios (vs. 2.3x al 4T23), esto alineado a la estructura de fondeo que se ha observado. La razón de cartera vigente a deuda neta se mantendría en un nivel constante de 1.4x hacia los próximos tres ejercicios (vs. 1.5x al 4T23).

Figura 15. Índice de Capitalización (%) y Razón de Apalancamiento Ajustada (x) (Histórico, Base y Estrés)



Escenario de Estrés

En el escenario de estrés proyectado por HR Ratings se asume un entorno de desaceleración económica que llevaría a un deterioro en la situación financiera de la Empresa, mostrando el mayor estrés en 2024 y una recuperación posterior hacia 2025 y 2026. Los principales supuestos y resultados del escenario de estrés se muestran a continuación:

- El portafolio total administrado presentaría un menor ritmo de crecimiento, con lo que el promedio anual para los próximos tres años sería de 2.9%, en línea con la dificultad para colocar en el entorno de desaceleración económica (vs. 6.5% en un escenario base).
- La morosidad de la Empresa se vería deteriorada ante una menor capacidad de pago de los clientes de la Empresa, lo cual equivaldría a un índice de morosidad de 9.1% al 4T24 y se esperaría una gradual recuperación hacia el 4T26 con un nivel de 8.5% (vs. 4.6% al 4T24 y 3.6% al 4T26 en el escenario base).
- El LTV se ubicaría en un nivel de 42.2% al 4T24 y 39.9% al 4T26, lo cual se reflejaría en una mayor aceptación de riesgo por parte de la Empresa para adquirir nuevos clientes (vs. 42.5% al 4T24 y 37.2% al 4T26 en el escenario base).
- Con relación a los ingresos operativos totales, se esperaría una contracción en el crecimiento promedio anual de 1.0% en los próximos tres ejercicios (vs. 9.0% en el escenario base), debido al incremento en la morosidad y una menor generación de ingresos, con ello se esperará un monto de P\$1,141.6m al cierre de 2024 y de P\$1,143.4m al cierre de 2026 (vs. P\$1,289.2m al cierre de 2024 y de P\$1,529.5m al cierre de 2026 en el escenario base).
- Por su parte, el margen financiero 12m se vería impactado por un menor *spread* de tasas, el cual se colocaría en 5.9% al 4T24 y de 7.2% al 4T26 (vs. 8.7% y 11.4% en un escenario base), el cual resultaría en un monto de \$615.3m al cierre de 2024 y de P\$685.5m al cierre de 2026 (vs. P\$765.4m y P\$981.1m en un escenario base).
- Con ello, el MAN Ajustado presentaría una disminución a 4.3% al 4T24 y de 4.2% al 4T26, derivado de las presiones en el margen financiero (vs. 5.3% y 5.7% en el escenario base).
- Los gastos de administración 12m mostrarían un crecimiento en línea con una mayor necesidad de contención de la mora, por lo que, se esperaría que el índice de eficiencia aumentara a 96.5% al 4T24 y disminuyera hacia un nivel de 85.2% al 4T26 (vs. 58.0% al 4T24 y 56.5% al 4T26 en el escenario base).
- El incremento en mora, una contracción en el margen financiero y una mayor erogación de gastos de administración resultaría en afectaciones en el resultado neto, lo cual estaría por debajo de lo observado en años anteriores, al acumular un monto de P\$14.5m en 2024, para posteriormente mostrar una recuperación con P\$72.3m hacia 2026 (vs. P\$246.5m y P\$305.2m en un escenario base).
- Lo anterior resultaría en un ROA Promedio de 0.1% al 4T24 y de 0.4% al 4T26 (vs. 1.7% y 1.8% en un escenario base).
- La solvencia de la Empresa se vería perjudicada al compararse con lo esperado un escenario base, por las pérdidas presentada en 2024, con lo que el índice de capitalización ajustado se posicionaría en 29.7% al 4T24 y en 28.7% al 4T26 (vs. 31.1% y 34.2% en un escenario base).
- La razón de apalancamiento se encontraría en línea a una mayor necesidad de fondeo externo, con lo que esta se colocaría en 2.4x al 4T24 y 2.5x al 4T26 (vs. 2.3x en un escenario base).



Escenario Base: Balance Financiero HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA

	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Activo	4,666.7	5,119.7	5,702.9	6,217.5	6,760.9	7,423.0	5,216.0	5,740.4
Disponibilidades	572.0	504.4	563.4	375.0	353.7	325.3	269.9	269.4
Derivados	5.3	23.2	12.1	12.4	12.9	13.6	11.9	12.0
Préstamos a Grupos de Consumidores y Derechos de Cobro en Fideicomisos Emisores	3,584.5	3,992.0	4,490.5	4,994.3	5,504.3	6,144.3	4,121.0	4,511.9
Estimación de Remanentes por Cobrar	108.2	133.0	143.5	154.5	170.6	188.3	190.8	272.7
Otras Cuentas por Cobrar	73.1	106.2	118.4	127.5	140.7	155.3	55.9	63.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo	147.0	151.5	138.8	134.6	130.5	126.6	146.6	137.8
Inversiones en Asociadas	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	3.3	3.2	3.6	3.4	2.8	2.3	31.7	31.8
Otros Activos	169.7	202.5	229.1	262.1	291.7	313.6	246.9	287.3
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	31.6	47.9	56.9	76.2	94.3	104.1	88.4	109.5
Otros Activos a corto y largo plazo	138.1	154.7	172.1	185.9	197.4	209.5	158.4	177.8
Pasivo	3,322.7	3,556.3	4,006.4	4,394.5	4,730.1	5,161.2	3,646.8	4,055.7
Pasivos Bursátiles	566.3	794.4	1,789.9	1,970.9	2,040.0	2,330.0	742.4	1,673.5
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,400.5	2,404.2	1,772.8	1,970.2	2,235.0	2,371.5	2,523.6	1,928.1
De Corto Plazo	206.2	494.4	213.0	227.5	250.0	277.5	539.7	230.0
De Largo Plazo	2,194.3	1,909.8	1,559.8	1,742.7	1,985.0	2,094.0	1,984.0	1,698.1
Derivados	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	112.8	87.6	128.3	209.9	193.6	178.6	160.6	223.1
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	63.5	79.5	83.3	13.1	12.1	11.1	23.3	13.9
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	177.8	190.5	232.0	230.4	249.4	270.0	197.0	217.1
CAPITAL CONTABLE	1,344.0	1,563.4	1,696.5	1,823.0	2,030.7	2,261.8	1,569.2	1,684.7
Capital Contribuido	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Capital Ganado	1,333.0	1,552.3	1,685.4	1,811.8	2,019.6	2,250.7	1,558.7	1,673.5
Reservas de Capital	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,104.2	1,280.0	1,460.9	1,567.0	1,747.3	1,947.1	1,503.3	1,628.0
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-4.8	8.3	-4.2	-4.8	-4.8	-4.8	-1.7	-4.8
Resultado Neto	230.4	260.9	225.5	246.5	273.9	305.2	54.0	47.2
Participación No Controladora	0.6	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.0	0.7
Deuda Neta	2,391.2	2,671.0	2,987.3	3,553.8	3,908.5	4,362.6	2,984.3	3,320.2

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base

Cuentas de Orden	16,914.6	18,292.3	19,508.9	21,106.7	22,583.2	25,924.3	18,618.0	19,965.3
Integrantes	3,506.7	3,835.1	4,036.4	4,489.3	4,974.7	5,469.7	3,844.0	4,168.8
Adjudicados	1,687.0	1,621.2	1,484.6	1,444.6	1,387.6	1,360.1	1,711.0	1,534.8
Escriturados	11,720.8	12,836.0	13,987.9	15,172.8	16,220.8	19,094.5	13,063.0	14,261.7
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	4,729.0	5,167.7	5,471.4	5,868.3	6,267.3	6,605.0	5,216.2	5,416.1
Clientes Escriturados Vigentes	4,426.6	4,861.0	5,201.1	5,599.7	6,002.1	6,370.5	4,902.5	5,154.5
Clientes Escriturados Vencidos	302.4	306.7	270.3	268.6	265.1	234.5	313.7	261.5
Cuotas Aportadas Clientes Escriturados	6,991.9	7,668.3	8,516.5	9,304.5	9,953.6	12,489.5	7,846.8	8,845.7

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base



Escenario Base: Estado de Resultados HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Ingresos Operativos	853.4	1,031.2	1,180.1	1,289.2	1,429.0	1,529.5	270.0	275.1
Ingresos por Cuotas y Servicios	470.9	495.2	515.2	534.5	565.4	582.2	122.0	125.0
Ingresos Financieros por Actualizaciones	313.7	386.0	480.5	540.0	607.2	658.5	104.0	120.7
Ingresos por Remanentes	68.7	150.0	184.4	214.7	256.5	288.8	44.0	29.4
Gastos por Intereses	211.4	338.5	492.6	523.8	543.6	548.4	113.0	128.7
Margen Financiero	641.9	692.7	687.5	765.4	885.3	981.1	157.0	146.3
Gastos de Administración y Promoción	329.6	355.4	391.1	443.7	503.9	554.0	77.0	92.2
Resultado de la Operación	312.3	337.3	296.4	321.7	381.5	427.1	80.0	54.2
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	-3.2	-0.7	-0.1	4.9	2.2	2.3	0.0	3.4
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	309.1	336.6	296.3	326.7	383.6	429.5	80.0	57.5
Impuestos a la Utilidad Causados	78.7	75.7	70.7	76.9	109.7	124.2	46.0	7.1
Resultado Neto	230.4	260.9	225.5	246.5	273.9	305.2	54.0	47.2

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base

Métricas Financieras	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Índice de Morosidad**	6.4%	5.9%	4.9%	4.6%	4.2%	3.6%	6.0%	4.8%
Loan To Value**	40.3%	40.3%	41.9%	42.5%	42.2%	37.2%	43.1%	40.8%
MAN Ajustado	5.8%	5.7%	5.1%	5.3%	5.6%	5.7%	5.5%	5.0%
Índice de Eficiencia	51.3%	51.3%	56.9%	58.0%	56.9%	56.5%	52.5%	60.0%
ROA Promedio**	2.1%	2.1%	1.7%	1.7%	1.7%	1.8%	2.0%	1.6%
Índice de Capitalización	32.3%	34.8%	33.6%	34.0%	34.7%	35.0%	35.7%	35.2%
Índice de Capitalización Ajustado**	28.4%	30.3%	31.0%	31.1%	32.4%	34.2%	30.1%	31.1%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.4	2.4	2.3	2.3	2.3	2.3	2.4	2.4
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.5	1.5	1.5	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	11.2%	9.8%	7.7%	8.7%	10.3%	11.4%	9.0%	7.5%
Tasa Activa	19.1%	20.9%	22.2%	23.0%	23.6%	23.8%	21.5%	22.1%
Tasa Pasiva	8.0%	11.2%	14.5%	14.3%	13.3%	12.4%	12.5%	14.6%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base



Escenario Base: Flujo de Efectivo HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA

	Anual						Acumulado	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Resultado Neto	230.4	260.9	225.5	246.5	273.9	305.2	54.0	47.2
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	13.4	9.3	11.0	10.6	13.5	13.1	-0.6	0.0
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	13.5	9.2	11.0	10.6	13.5	13.1	0.0	0.0
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas, Asociadas y Negocios Conjuntos	-0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.6	0.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	42.2	-9.4	-1.4	-59.3	-0.5	-0.7	-36.3	-58.9
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-462.4	-407.5	-498.6	-503.7	-510.0	-640.0	-129.1	-21.4
Cambio en Derechos de Cobro Adquirido (Neto)	-47.3	-24.8	-10.5	-11.0	-16.0	-17.7	-57.8	-129.2
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-43.8	-33.2	-12.1	-9.1	-13.2	-14.6	50.4	54.6
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	-150.1	0.0	0.0	-137.8	-150.1
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	-2.0	0.0	-0.3	0.1	0.6	0.5	-28.4	-28.2
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-27.4	-32.9	-26.5	-33.0	-29.5	-21.9	-44.3	-58.2
Cambio Pasivos Bursátiles	-286.5	228.1	995.5	181.0	69.1	290.0	-52.0	-116.4
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	803.7	3.7	-631.3	197.4	264.8	136.5	119.5	155.3
Cambio en Derivados (Pasivo)	-39.0	-1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	60.0	-25.2	40.7	81.6	-16.3	-15.0	73.0	94.8
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	-17.4	16.0	3.8	-70.3	-1.0	-0.9	-56.2	-69.5
Cambio en Otros Pasivos Operativos	51.9	12.8	41.5	-1.6	19.0	20.6	6.4	-14.9
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	32.0	-274.2	-99.3	-378.1	-233.1	-263.4	-292.8	-342.2
Actividades de Inversión								
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	19.7	15.7	15.1	1.0	0.0	0.0	4.9	1.0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-64.7	-29.4	-13.4	-7.4	-9.5	-9.2	0.0	0.0
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-45.0	-13.7	1.7	-6.4	-9.5	-9.2	4.9	1.0
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo	-70.0	-50.0	-80.0	-61.0	-66.2	-74.1	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-70.0	-50.0	-80.0	-61.0	-66.2	-74.1	0.0	0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	160.8	-67.7	59.0	-188.4	-21.3	-28.4	-234.5	-294.0
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	411.2	572.0	504.4	563.4	375.0	353.7	504.4	563.4
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	572.0	504.4	563.4	375.0	353.7	325.3	269.9	269.4

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base

Flujo Libre de Efectivo	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Resultado Neto	230.4	260.9	225.5	246.5	273.9	305.2	54.0	47.2
+ Depreciación y Amortización	13.5	9.2	11.0	10.6	13.5	13.1	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-43.8	-33.2	-12.1	-9.1	-13.2	-14.6	50.4	54.6
+Cambios en Cuentas por Pagar	60.0	-25.2	40.7	81.6	-16.3	-15.0	73.0	94.8
FLE	260.1	211.8	265.1	329.6	257.9	288.7	177.3	196.6



Escenario de Estrés: Balance Financiero HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Activo	4,666.7	5,119.7	5,702.9	5,683.2	5,766.0	6,089.0	5,216.0	5,740.4
Disponibilidades	572.0	504.4	563.4	262.4	194.5	245.2	269.9	269.4
Derivados	5.3	23.2	12.1	20.8	19.1	15.6	11.9	12.0
Préstamos a Grupos de Consumidores y Derechos de Cobro en Fideicomisos Emisores	3,584.5	3,992.0	4,490.5	4,593.6	4,719.8	4,970.1	4,121.0	4,511.9
Estimación de Remanentes por Cobrar	108.2	133.0	143.5	104.6	115.5	127.5	190.8	272.7
Otras Cuentas por Cobrar	73.1	106.2	118.4	120.2	122.6	125.1	55.9	63.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo	147.0	151.5	138.8	134.6	130.5	126.6	146.6	137.8
Inversiones en Asociadas	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	3.3	3.2	3.6	6.6	6.2	5.1	31.7	31.8
Otros Activos	169.7	202.5	229.1	286.8	304.0	320.2	246.9	287.3
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	31.6	47.9	56.9	106.3	119.9	132.3	88.4	109.5
Otros Activos a corto y largo plazo	138.1	154.7	172.1	180.5	184.1	187.8	158.4	177.8
Pasivo	3,322.7	3,556.3	4,006.4	4,048.5	4,112.0	4,379.6	3,646.8	4,055.7
Pasivos Bursátiles	566.3	794.4	1,789.9	1,705.9	1,662.5	2,062.5	742.4	1,673.5
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,400.5	2,404.2	1,772.8	1,831.7	1,940.2	1,806.2	2,523.6	1,928.1
De Corto Plazo	206.2	494.4	213.0	188.3	246.2	328.8	539.7	230.0
De Largo Plazo	2,194.3	1,909.8	1,559.8	1,643.4	1,694.1	1,477.4	1,984.0	1,698.1
Derivados	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	112.8	87.6	128.3	257.1	237.1	218.7	160.6	223.1
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	63.5	79.5	83.3	16.7	15.4	14.2	23.3	13.9
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	177.8	190.5	232.0	237.2	256.8	277.9	197.0	217.1
CAPITAL CONTABLE	1,344.0	1,563.4	1,696.5	1,634.7	1,654.1	1,709.5	1,569.2	1,684.7
Capital Contribuido	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Capital Ganado	1,333.0	1,552.3	1,685.4	1,623.6	1,642.9	1,698.3	1,558.7	1,673.5
Reservas de Capital	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,104.2	1,280.0	1,460.9	1,610.7	1,620.4	1,627.7	1,503.3	1,628.0
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-4.8	8.3	-4.2	-4.8	-4.8	-4.8	-1.7	-4.8
Resultado Neto	230.4	260.9	225.5	14.5	24.1	72.3	54.0	47.2
Participación No Controladora	0.6	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.0	0.7
Deuda Neta	2,391.2	2,671.0	2,987.3	3,254.4	3,389.1	3,608.0	2,984.3	3,320.2

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base

Cuentas de Orden	16,914.6	18,292.3	19,508.9	20,627.7	21,714.1	23,040.4	18,618.0	19,965.3
Integrantes	3,506.7	3,835.1	4,036.4	4,295.1	4,469.5	4,650.9	3,844.0	4,168.8
Adjudicados	1,687.0	1,621.2	1,484.6	1,581.3	1,645.5	1,712.3	1,711.0	1,534.8
Escriturados	11,720.8	12,836.0	13,987.9	14,751.3	15,599.1	16,677.1	13,063.0	14,261.7
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	4,729.0	5,167.7	5,471.4	5,501.6	5,704.1	5,966.5	5,216.2	5,416.1
Clientes Escriturados Vigentes	4,426.6	4,861.0	5,201.1	5,001.4	5,204.5	5,458.9	4,902.5	5,154.5
Clientes Escriturados Vencidos	302.4	306.7	270.3	500.1	499.6	507.7	313.7	261.5
Cuotas Aportadas Clientes Escriturados	6,991.9	7,668.3	8,516.5	9,249.7	9,894.9	10,710.6	7,846.8	8,845.7

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base



Escenario de Estrés: Estado de Resultados HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Ingresos Operativos	853.4	1,031.2	1,180.1	1,141.6	1,139.7	1,143.4	270.0	275.1
Ingresos por Cuotas y Servicios	470.9	495.2	515.2	523.2	502.6	476.6	122.0	125.0
Ingresos Financieros por Actualizaciones	313.7	386.0	480.5	499.5	515.4	536.6	104.0	120.7
Ingresos por Remanentes	68.7	150.0	184.4	118.8	121.7	130.2	44.0	29.4
Gastos por Intereses	211.4	338.5	492.6	526.3	515.2	457.9	113.0	128.7
Margen Financiero	641.9	692.7	687.5	615.3	624.6	685.5	157.0	146.3
Gastos de Administración y Promoción	329.6	355.4	391.1	593.6	590.6	584.1	77.0	92.2
Resultado de la Operación	312.3	337.3	296.4	21.7	34.0	101.4	80.0	54.2
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	-3.2	-0.7	-0.1	3.8	0.5	0.6	0.0	3.4
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	309.1	336.6	296.3	25.4	34.5	102.0	80.0	57.5
Impuestos a la Utilidad Causados	78.7	75.7	70.7	7.6	10.4	29.7	46.0	7.1
Resultado Neto	230.4	260.9	225.5	14.5	24.1	72.3	54.0	47.2

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base

Métricas Financieras	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Índice de Morosidad**	6.4%	5.9%	4.9%	9.1%	8.8%	8.5%	6.0%	4.8%
Loan To Value**	40.3%	40.3%	41.9%	42.2%	41.1%	39.9%	43.1%	40.8%
MAN Ajustado	5.8%	5.7%	5.1%	4.3%	4.1%	4.2%	5.5%	5.0%
Índice de Eficiencia	51.3%	51.3%	56.9%	96.5%	94.6%	85.2%	52.5%	60.0%
ROA Promedio**	2.1%	2.1%	1.7%	0.1%	0.2%	0.4%	2.0%	1.6%
Índice de Capitalización	32.3%	34.8%	33.6%	33.7%	33.7%	32.8%	35.7%	35.2%
Índice de Capitalización Ajustado**	28.4%	30.3%	31.0%	29.7%	29.0%	28.7%	30.1%	31.1%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.4	2.4	2.3	2.4	2.5	2.5	2.4	2.4
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.5	1.5	1.5	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	11.2%	9.8%	7.7%	5.9%	5.9%	7.2%	9.0%	7.5%
Tasa Activa	19.1%	20.9%	22.2%	20.8%	20.3%	19.6%	21.5%	22.1%
Tasa Pasiva	8.0%	11.2%	14.5%	14.9%	14.5%	12.4%	12.5%	14.6%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base



Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)	Anual						Acumulado	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Supuestos y Resultados: HIR CASA								
Resultado Neto	230.4	260.9	225.5	14.5	24.1	72.3	54.0	47.2
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	13.4	9.3	11.0	10.6	13.5	13.1	-0.6	0.0
Pérdida por Deterioro o Efecto por Reversión del Deterioro Asociados a Actividades de Inv	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	13.5	9.2	11.0	10.6	13.5	13.1	0.0	0.0
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas, Asociadas y Negocios Cc	-0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.6	0.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	42.2	-9.4	-1.4	-67.6	1.6	3.5	-36.3	-58.9
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-462.4	-407.5	-498.6	-103.1	-126.2	-250.3	-129.1	-21.4
Cambio en Derechos de Cobro Adquirido (Neto)	-47.3	-24.8	-10.5	38.9	-10.9	-12.0	-57.8	-129.2
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-43.8	-33.2	-12.1	-1.8	-2.4	-2.5	50.4	54.6
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	-150.1	0.0	0.0	-137.8	-150.1
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	-2.0	0.0	-0.3	-3.1	0.4	1.2	-28.4	-28.2
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-27.4	-32.9	-26.5	-57.7	-17.3	-16.2	-44.3	-58.2
Cambio Pasivos Bursátiles	-286.5	228.1	995.5	-84.0	-43.4	400.0	-52.0	-116.4
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	803.7	3.7	-631.3	58.9	108.5	-134.0	119.5	155.3
Cambio en Derivados (Pasivo)	-39.0	-1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	60.0	-25.2	40.7	128.8	-20.0	-18.4	73.0	94.8
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	-17.4	16.0	3.8	-66.7	-1.3	-1.2	-56.2	-69.5
Cambio en Otros Pasivos Operativos	51.9	12.8	41.5	5.2	19.6	21.2	6.4	-14.9
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	32.0	-274.2	-99.3	-302.4	-91.3	-8.6	-292.8	-342.2
Actividades de Inversión								
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	19.7	15.7	15.1	1.0	0.0	0.0	4.9	1.0
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-45.0	-13.7	1.7	-6.4	-9.5	-9.2	4.9	1.0
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo	-70.0	-50.0	-80.0	-17.4	-4.8	-16.9	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-70.0	-50.0	-80.0	-17.4	-4.8	-16.9	0.0	0.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	160.8	-67.7	59.0	-301.0	-67.9	50.7	-234.5	-294.0
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	411.2	572.0	504.4	563.4	262.4	194.5	504.4	563.4
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	572.0	504.4	563.4	262.4	194.5	245.2	269.9	269.4

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base

Flujo Libre de Efectivo	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Resultado Neto	230.4	260.9	225.5	14.5	24.1	72.3	54.0	47.2
+ Depreciación y Amortización	13.5	9.2	11.0	10.6	13.5	13.1	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-43.8	-33.2	-12.1	-1.8	-2.4	-2.5	50.4	54.6
+Cambios en Cuentas por Pagar	60.0	-25.2	40.7	128.8	-20.0	-18.4	73.0	94.8
FLE	260.1	211.8	265.1	152.1	15.3	64.5	177.3	196.6



Glosario

Activos Sujetos a Riesgo Totales. Préstamos a Grupos + Inversiones Temporales.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Portafolio de Financiamiento Total. Portafolio de Financiamiento Vigente Escriturados + Portafolio de Financiamiento Vencida Escriturados.

Flujo Libre de Efectivo. Flujo Neto de Resultados + Cambio en Activos Operativos + Cambio en Pasivos Operativos + Estimación de Remanentes por Cobrar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / (Préstamos a Grupos de Consumidores + Inversiones en Valores).

Índice de Capitalización Ajustado. Capital Contable / (Saldo Insoluto Escriturado).

Cobertura a Valor Garantía. 1 / LTV.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Margen Financiero 12m.

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración 12m / (Cuentas de Orden Prom. 12m + Efectivo y Equivalentes Prom. 12m).

Índice de Morosidad. Portafolio de Financiamiento Vencida / Portafolio de Financiamiento Total.

Loan To Value. (Portafolio vigente + Portafolio vencido del saldo de escriturados) / Saldo total de Escriturados

MAN Ajustado. Ingresos Totales de la Operación 12m / (Portafolio Total Escriturados Prom. 12m + Efectivo y Equivalentes Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Préstamos Bursátiles.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Razón de Apalancamiento Ajustada. (Pasivo Total Prom. 12m – Pasivos Bursátiles Estructurados Prom. 12m) / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Portafolio Total Escriturados Prom. 12m.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis*	Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022
Calificación anterior	Contraparte: HR AA- / Perspectiva Estable / HR1 HIR 22: HR AA- / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	18 de julio de 2023
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T18 – 1T24
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Empresa
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com

