

Comunicado de Prensa

PCR Verum Ratifica Calificación de 'AA-/M' de HIR Casa

Monterrey, Nuevo León (Agosto 20, 2024)

PCR Verum ratifica la calificación corporativa de largo plazo en 'AA-/M' con Perspectiva 'Estable' y de corto plazo en '1/M' de Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa). Adicionalmente, PCR Verum afirma la calificación de 'AA-/M' con Perspectiva 'Estable' correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles (CBs) con clave de pizarra 'HIR 22' por un monto de Ps\$462.5 millones y vencimiento en julio de 2025.

Estas calificaciones consideran las estrategias implementadas por HIR Casa para aumentar la eficiencia operativa principalmente mediante la digitalización y automatización de procesos, si bien la rentabilidad se ha impactado en periodos recientes por un menor margen financiero dada su exposición a riesgo mercado, la expectativa es que estas mejoras impulsen la generación de utilidades hacia adelante.

Asimismo, las calificaciones toman en cuenta los buenos indicadores de capitalización y adecuada posición de liquidez de HIR Casa, además de su estructura de fondeo que se encuentra relativamente diversificada, aunque con condiciones que buscan mejorarse. Las calificaciones también contemplan las mejoras de su indicador de cartera vencida después de afectaciones en años anteriores.

Buena Capitalización de Forma Consistente. El capital contable de HIR Casa al 2T24 sumó Ps\$1,733 millones, arrojando indicadores favorables de Capital contable a Activos totales de 30.1% y de Capital contable a Cartera escriturada en 29.1%. Estos indicadores no han tenido variaciones relevantes en los últimos años dada la buena generación interna de capital, situación que PCR Verum espera que permanezca.

Cartera Vencida Refleja Constantes Mejoras. El índice de cartera vencida aumentó en el año 2020 dada la situación económica por COVID-19, tocando su punto máximo al cierre del año con un valor del 6.5% desde un 3.9% que se tenía al cierre de marzo de 2020 (prepandemia). Favorablemente, desde entonces este indicador ha venido mejorando y al 2T24 se sitúa en 4.5%. La expectativa es que la cartera vencida al cierre de 2024 se ubique cercana al 4.0%.

Loan To Value Promedio Apropriado para el Tipo de Producto. Al 2T24, el LTV ponderado de la cartera es de 42.6%. En opinión de PCR Verum, el nivel actual es apropiado al brindar un incentivo a los clientes para continuar con el cumplimiento de sus pagos. Es importante mencionar que, el LTV máximo para cualquier operación es del 75.0%.



Brechas de Liquidez son Positivas. Al 2T24 las disponibilidades en balance sumaron Ps\$161 millones (2.8% 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.

Fondeo Diversificado. HIR Casa refleja diversificación en sus fuentes de financiamiento y la capacidad de la administración para acceder a recursos para crecimiento es notable a consideración de PCR Verum. La compañía financia sus operaciones de crédito a través de líneas autorizadas con 10 instituciones financieras y distintas emisiones bursátiles colocadas en el mercado mexicano. Durante el 2023 HIR Casa logró obtener fondeo por Ps\$4,800 millones.

Exposición a Riesgo Mercado Continúa Impactando la Rentabilidad. Durante el 2023, el resultado neto de HIR Casa fue de Ps\$226 millones (2022: Ps\$261 millones), la disminución respecto al 2022 obedece a un menor margen financiero por el aumento de la tasa pasiva ya que la mayor parte del fondeo de la compañía se encuentra pactado a tasa variable. Para los 6M24, la afectación en resultados se mantiene al sumar Ps\$95 millones (6M23: Ps\$112 millones). El indicador de Utilidad neta / Cartera total promedio también se ha visto mermado. En los 6M24 éste fue de 3.3% lo cual compara de manera desfavorable a lo obtenido en los últimos cinco años. HIR Casa tiene contratadas coberturas financieras para cubrirse parcialmente del riesgo mercado; no obstante, la exposición permanece.

La compañía ha enfocado esfuerzos para ser más eficientes en el gasto mediante las inversiones en tecnología, esta situación ha ayudado a que las afectaciones en el margen financiero se trasladen en menor medida hacia resultados; además, también ayudará a la rentabilidad de la compañía hacia adelante.

Perspectiva ‘Estable’

Las calificaciones de HIR Casa pudieran aumentar en caso de lograr continuar bajando el indicador de cartera vencida, manteniendo asimismo un buen 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

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 294 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.



Criterios ESG

En opinión de PCR Verum, HIR Casa presenta acciones promedio en factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG). Respecto a aspectos ambientales, HIR Casa monitorea su huella de carbono y trata de disminuirla mediante políticas internas. Sobre factores sociales, la compañía por la naturaleza de su negocio atiende al sector poco penetrado por la banca comercial, realiza donativos a organizaciones civiles y empleados, y sus proveedores son empresas socialmente responsables al igual que HIR Casa. Sobre gobierno corporativo, lleva prácticas robustas para la toma de decisiones considerando la integración de su consejo de administración, establecimiento de comités, y normatividad interna.


Metodologías Aplicadas

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

Analistas

Jonathan Félix Gaxiola


Director

 (81) 1936-6692 Ext. 107

 jonathan.felix@verum.mx

Daniel Martínez Flores


Director General Adjunto de Análisis

 (81) 1936-6692 Ext. 105

 daniel.martinez@verum.mx

Jesús Hernández de la Fuente

Director

 (81) 1936-6692 Ext. 111

 jesus.hernandez@verum.mx

Acciones de Calificación

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'AA-/M'	'AA-/M'
Corto plazo	'1/M'	'1/M'
HIR 22	'AA-/M'	'AA-/M'
Perspectiva	'Estable'	'Estable'



Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de riesgo contraparte de HIR Casa se realizó el 29 de junio de 2023. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2019 hasta el 30 de junio de 2024.

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, al 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.

