

Comunicado de Prensa

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

Monterrey, Nuevo León (Junio 29, 2023)

PCR Verum ratifica la calificación de riesgo contraparte 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 ratifica la calificación de 'AA-/M' con Perspectiva 'Estable' correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles (CBs) con clave de pizarra 'HIR 22', con un monto colocado 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, lo cual ha resultado en incrementos en la capacidad de generación de utilidades, bajo la expectativa de que estas mejoras sean sostenibles. Asimismo, las calificaciones toman en cuenta los buenos indicadores de capitalización y adecuada posición de liquidez; por su parte, la estructura de fondeo de HIR Casa se encuentra relativamente diversificada, pero con condiciones que buscan mejorarse. Las calificaciones también contemplan el incremento de su cartera vencida ante el inicio de la pandemia por COVID-19 e indicadores de rentabilidad recientemente afectados dado un mayor pago de intereses, situación inherente a la exposición a riesgo mercado de la compañía. En opinión de PCR Verum, el *Loan To Value* (LTV) de la cartera es apropiado para el tipo de financiamientos que otorga.

Rentabilidad Impactada Temporalmente por Alza en TIIIE28. Durante el 2022 el resultado neto generado por HIR Casa fue de Ps\$261 millones (2021: Ps\$230 millones) y con una tendencia creciente. No obstante, de manera marcada en el 2023 la generación de utilidades se vio presionada dado un mayor gasto por intereses en línea con el aumento de la tasa de interés de referencia en sus pasivos con costo (TIIIE28). Así, en los primeros tres meses del 2023 el resultado sumó Ps\$54 millones (-9.3% vs 3M22), resaltando que la compañía ha enfocado esfuerzos para ser más eficientes en el gasto, lo cual ayudó a que las afectaciones no fueran más pronunciadas. Dada la disminución en resultados, el indicador de Utilidad neta / Cartera escriturada total promedio también se vio mermado recientemente; en los 3M23 éste fue de 4.0% lo cual compara de manera desfavorable a los 5.2% del año 2022.

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



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

Cartera Vencida no ha Recuperado Niveles Prepandemia. El índice de carter vencida ha venido aumentando desde el 2018 por el cambio en la estrategia de HIR Casa de disminuir las cuotas mínimas para adjudicar los montos para adquirir los bienes. La situación económica por COVID-19 ocasionó que se elevara en mayor medida el indicador tocando su punto máximo al cierre de 2020 con un valor del 6.5% desde un 3.9% que se tenía al cierre de marzo de 2020 (prepandemia). Para el 1T23 la carter vencida ha disminuido ligeramente al ubicarse en 6.0%, resaltando que la mayoría de estos atrasos se encuentra en el *bucket* de 180 días o más. La compañía se mantiene implementando medidas para controlar y disminuir la mora en su portafolio.

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

Fondeo Relativamente Diversificado. HIR Casa financia sus operaciones de crédito principalmente a través de líneas autorizadas con distintas instituciones financieras y emisiones bursátiles estructuradas colocadas en el mercado mexicano; no obstante, en todos se mantienen aforos en carter de al menos 1.30x (veces). El fondeo quirografario significa alrededor del 10% de sus pasivos con costo. Favorablemente, la compañía ha logrado obtener recursos para materializar su mayor volumen de operaciones, situación que PCR Verum espera continúe.

Perspectiva ‘Estable’

Las calificaciones de HIR Casa pudieran aumentar en caso de lograr normalizar sus niveles de carter vencida en porcentajes más cercanos a los niveles prepandemia, manteniendo asimismo el ritmo en la generación de utilidades, lo que fortalecería los indicadores patrimoniales. Por el contrario, las calificaciones pudieran ajustarse a la baja de observar afectaciones relevantes en la capitalización de HIR Casa que pudiera poner en riesgo la solvencia de la empresa, ya sea por un mayor apalancamiento o por mora en carter 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 280 empleados y tiene su corporativo en la Ciudad de México, así como 17 sucursales en la zona metropolitana y 12 adicionales en otras entidades federativas.

Crterios ESG

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

María Lucía González Calderón

Analista

 (81) 1936-6692 Ext. 111

 marilu.gonzalez@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 20 de junio de 2022; la última revisión de la calificación de la emisión 'HIR 22' fue el 18 de julio de 2022. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2018 hasta el 31 de marzo de 2023.

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

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

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

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, 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.

