

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 la calificación de HR AA- con Perspectiva Estable para la emisión HIR 22

La ratificación de la calificación para la Emisión de CEBURS de largo plazo (LP) con clave de pizarra HIR 22¹ por un monto de P\$464.0 millones (m) se basa en la calificación de contraparte de largo plazo de HIR Casa², la cual se ratificó a HR AA- con Perspectiva Estable, el 22 de julio de 2024. Esta puede ser consultada con mayor detalle en www.hrratings.com. Por su parte, la calificación del Emisor 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

¹ Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo (La Emisión y/o HIR 22).

² Bienes Programados S.A. de C.V. (HIR Casa y/o la Empresa).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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.

La Emisión de CEBURS con clave de pizarra HIR 22 es una emisión quirografaria, por lo que no cuenta con alguna garantía específica. Asimismo, la Emisión tiene un plazo de 1,096 días, con vencimiento del 22 de julio de 2025. Por su parte, la Emisión devenga intereses mensuales a una tasa de TIIE hasta 28 días más una sobretasa de 235 puntos base. El esquema de amortización es mediante pagos programados, iguales y consecutivos, en las mismas fechas de los pagos de Intereses. Esta Emisión se colocó bajo al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de largo plazo³, con carácter revolvente, el cual cuenta con un monto total autorizado de P\$2,500.0 millones (m) o su equivalente en UDIs⁴ y una vigencia de cinco años a partir de la autorización de CNBV⁵.

Características de los CEBURS

Características de los CEBURS Fiduciarios

| | |
|-----------------------------------|---|
| Emisor | Bienes Programados, S.A. de C.V. |
| Tipo de Valor | Certificados Bursátiles de Largo Plazo |
| Clave de Pizarra | HIR 22 |
| Monto de la Emisión | P\$464.0 millones (m) de pesos |
| Plazo de la Emisión | 1,096 días |
| Periodicidad de Pago de Intereses | Cada 28 días, en el entendido de que si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente |
| Tasa de la Emisión | TIIE 28 días + 235 puntos base |
| Amortización | La amortización del principal de los Certificados Bursátiles se realiza mediante pagos programados, iguales y consecutivos, en las mismas Fechas de Pago de Intereses |
| Amortización Anticipada | El Emisor tiene derecho a amortizar de manera anticipada una parcialidad o la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, a un precio equivalente al Precio de Amortización Anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada |
| Garantía(s) | Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía real o personal alguna |
| Destino de los Fondos | Satisfacer las necesidades operativas, en las que se incluyen el fondeo de operaciones activas, capital de trabajo, refinanciamiento de pasivos y el cumplimiento de obligaciones |
| Representante Común | CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple |

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

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

³ Programa de CEBURS de Largo Plazo de HIR Casa (el Programa).

⁴ Unidades de Inversiones (UDIs).

⁵ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

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) | Anual | | | | | | Trimestral | |
|---|-------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|-------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024P* | 2025P | 2026P | 1T23 | 1T24 |
| Supuestos y Resultados: HIR CASA | | | | | | | | |
| 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) Supuestos y Resultados: HIR CASA | Anual | | | | | | Acumulado | |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 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 |
| 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 | 42.2 | -9.4 | -1.4 | -67.6 | 1.6 | 3.5 | -36.3 | -58.9 |
| Cambio en Derivados (Activos) | -462.4 | -407.5 | -498.6 | -103.1 | -126.2 | -250.3 | -129.1 | -21.4 |
| Cambio en Cartera de Crédito (Neto) | -47.3 | -24.8 | -10.5 | 38.9 | -10.9 | -12.0 | -57.8 | -129.2 |
| Cambio en Derechos de Cobro Adquirido (Neto) | -43.8 | -33.2 | -12.1 | -1.8 | -2.4 | -2.5 | 50.4 | 54.6 |
| Cambio en Otras Cuentas por Cobrar | 0.0 | 0.0 | 0.0 | -150.1 | 0.0 | 0.0 | -137.8 | -150.1 |
| Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta | -2.0 | 0.0 | -0.3 | -3.1 | 0.4 | 1.2 | -28.4 | -28.2 |
| Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor) | -27.4 | -32.9 | -26.5 | -57.7 | -17.3 | -16.2 | -44.3 | -58.2 |
| Cambio en Otros Activos Operativos (Netos) | -286.5 | 228.1 | 995.5 | -84.0 | -43.4 | 400.0 | -52.0 | -116.4 |
| Cambio Pasivos Bursátiles | 803.7 | 3.7 | -631.3 | 58.9 | 108.5 | -134.0 | 119.5 | 155.3 |
| Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos | -39.0 | -1.8 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Cambio en Derivados (Pasivo) | 60.0 | -25.2 | 40.7 | 128.8 | -20.0 | -18.4 | 73.0 | 94.8 |
| Cambio en Otras Cuentas por Pagar | -17.4 | 16.0 | 3.8 | -66.7 | -1.3 | -1.2 | -56.2 | -69.5 |
| Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo) | 51.9 | 12.8 | 41.5 | 5.2 | 19.6 | 21.2 | 6.4 | -14.9 |
| Cambio en Otros Pasivos Operativos | 32.0 | -274.2 | -99.3 | -302.4 | -91.3 | -8.6 | -292.8 | -342.2 |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación | | | | | | | | |
| Actividades de Inversión | 19.7 | 15.7 | 15.1 | 1.0 | 0.0 | 0.0 | 4.9 | 1.0 |
| Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo | -45.0 | -13.7 | 1.7 | -6.4 | -9.5 | -9.2 | 4.9 | 1.0 |
| Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión | | | | | | | | |
| Actividades de Financiamiento | -70.0 | -50.0 | -80.0 | -17.4 | -4.8 | -16.9 | 0.0 | 0.0 |
| 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 | 160.8 | -67.7 | 59.0 | -301.0 | -67.9 | 50.7 | -234.5 | -294.0 |
| Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 411.2 | 572.0 | 504.4 | 563.4 | 262.4 | 194.5 | 504.4 | 563.4 |
| Efectivo y equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo | 572.0 | 504.4 | 563.4 | 262.4 | 194.5 | 245.2 | 269.9 | 269.4 |
| Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo | | | | | | | | |

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.



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 | 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 of 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

