

HIR CASA LP
HR AA-
Perspectiva
Estable

HIR CASA CP
HR1

Instituciones Financieras
22 de julio de 2025
A NRSRO Rating**

2023
HR AA-
Perspectiva Estable

2024
HR AA-
Perspectiva Estable

2025
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 Sr.



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 para HIR Casa

La ratificación de las calificaciones para HIR Casa¹ se basa en la evolución y posición financiera de la Empresa de los últimos 12 meses (12m). En este sentido, se observa una adecuada posición de solvencia que se refleja en un índice de capitalización ajustado de 31.9% y una razón de apalancamiento ajustada estable en niveles de 2.4 veces (x) al cierre del primer trimestre del 2025 (1T25) (vs. 31.1% y 2.4x al 1T24; 31.5% y 2.4x en el escenario base). Asimismo, se observa una disminución en los niveles de morosidad del portafolio administrado, el cual se situó en un nivel de 3.6% al 1T25 (vs. 4.8% al 1T24 y 4.5% en el escenario base). Por su parte, se observa un ligero incremento en el *spread* de tasas a un nivel de 7.7% al 1T25, aunque inferior al estimado (vs. 7.5% al 1T24 y 9.7% en el escenario base), atribuido principalmente a la estabilidad en el costo del fondeo debido a las diferentes transacciones y amortizaciones observadas. Con relación a los gastos de administración, se observa un incremento en el índice de eficiencia, el cual se ubicó en un nivel de 67.2% al 1T25 (vs. 60.0% al 1T24 y 57.4% en el escenario base). Como consecuencia de lo anterior, el ROA Promedio se colocó en un nivel de 1.3% al 1T25 (vs. 1.6% al 1T24 y 1.7% en el escenario base). Por su parte, la Empresa cuenta con un fondeo diversificado, el cual reduce el riesgo de concentración en caso de cambios en sus condiciones, así como una disponibilidad de 30.0% sobre el monto total autorizado al cierre de junio de 2025 para el continuo crecimiento de las operaciones. En cuanto al análisis cualitativo de HIR Casa, HR Ratings mantiene su percepción en niveles *promedio* y *superior* para factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo, que contemplan diversas políticas internas para un desarrollo de negocio sustentable, así como proyectos de transformación digital y adecuadas prácticas en la operación. 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) Supuestos y Resultados: HIR Casa	Trimestral		Anual			Escenario Base			Escenario de Estrés		
	1T24	1T25	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	2025P*	2026P	2027P
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,416.1	5,812.5	5,167.7	5,471.4	5,732.5	6,242.5	6,736.5	7,256.1	6,023.9	6,248.1	6,530.1
Cartera Vigente	5,154.5	5,601.0	4,861.0	5,201.1	5,513.6	6,022.9	6,511.7	7,020.8	5,433.0	5,653.6	5,929.9
Cartera Vencida	261.5	211.5	306.7	270.3	218.9	219.6	224.8	235.2	590.9	594.5	600.2
Ingresos Operativos 12m	1,185.1	1,272.5	1,031.2	1,180.1	1,241.0	1,362.6	1,493.6	1,617.1	1,270.3	1,281.7	1,310.4
Gastos de Administración 12m	406.3	484.2	355.4	391.1	460.3	496.1	554.6	576.9	604.8	576.5	580.1
Resultado Neto 12m	218.7	189.7	260.9	225.5	189.5	208.6	243.2	280.3	40.5	77.5	88.9
Índice de Morosidad**	4.8%	3.6%	5.9%	4.9%	3.8%	3.5%	3.3%	3.2%	9.8%	9.5%	9.2%
Loan To Value**	42.8%	42.6%	40.3%	41.9%	40.3%	40.8%	41.2%	42.0%	40.4%	39.4%	38.3%
MAN Ajustado**	5.0%	4.8%	5.7%	5.1%	4.7%	4.9%	5.3%	5.4%	4.3%	4.0%	3.9%
Índice de Eficiencia	60.0%	67.2%	51.3%	56.9%	66.0%	62.9%	61.1%	59.0%	87.7%	85.1%	82.7%
ROA Promedio**	1.6%	1.3%	2.1%	1.7%	1.3%	1.3%	1.4%	1.5%	0.3%	0.5%	0.5%
Índice de Capitalización	35.2%	34.8%	34.8%	33.6%	33.0%	32.7%	32.2%	31.1%	32.0%	31.4%	30.0%
Índice de Capitalización Ajustado**	31.1%	31.9%	30.3%	31.0%	32.2%	31.4%	31.8%	32.6%	30.2%	30.1%	30.0%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.4	2.4	2.4	2.3	2.4	2.4	2.4	2.5	2.4	2.6	2.7
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.4	1.5	1.5	1.6	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.3
Spread de Tasas	7.5%	7.7%	9.8%	7.7%	7.4%	8.5%	9.9%	10.5%	7.0%	7.0%	7.7%
Tasa Activa	22.1%	22.6%	20.9%	22.2%	22.3%	22.8%	23.0%	23.1%	21.6%	20.9%	20.5%
Tasa Pasiva	14.6%	14.8%	11.2%	14.5%	14.9%	14.3%	13.2%	12.6%	14.6%	13.9%	12.8%

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 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 3.6% al 1T25 (vs. 4.8% al 1T24 y 4.5% en el escenario base).** La Empresa ha tenido un mayor énfasis en los procesos de seguimiento y cobranza, en particular en los años posteriores a las afectaciones derivadas de la contingencia sanitaria por el COVID-19.
- **Ligero incremento en el spread de tasas a un nivel de 7.7% al 1T25 (vs. 7.5% al 1T24 y 9.7% en el escenario base).** En los últimos 12m se observa un crecimiento anual de 6.5% en el margen financiero 12m, lo cual resultó en un monto de P\$720.5m en marzo de 2025 (vs. P\$676.8m en marzo de 2024 y P\$822.7m en el escenario base).
- **Adecuada posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización ajustado de 31.9% y una razón de apalancamiento ajustada estable en niveles de 2.4x al 1T25 (vs. 31.1% y 2.4x al 1T24 y 31.5% 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, al 1T25 se mostró un pago de dividendos por P\$40.0m, los cuales corresponden al ejercicio de 2024 (vs. P\$60.0m al 1T24 correspondiente al ejercicio de 2023).
- **Ligera contracción en los niveles de rentabilidad de la Empresa, reflejado en un ROA Promedio de 1.3% al 1T25 (vs. 1.6% al 1T24 y 1.7% en el escenario base).** Derivado de un incremento en los gastos administrativos en los últimos 12 meses, la utilidad neta 12m presentó una contracción de 13.3%, lo cual se refleja en un monto de P\$189.7m en marzo de 2025 (vs. P\$218.7m en marzo de 2024 y de P\$256.5m en el escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento anual promedio de 8.2% 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 mediante una colocación sostenida y diversificada a través de sus distintos canales y productos, por lo que su objetivo es atender un segmento que no es cubierto por la banca comercial.



- **Estables niveles en la calidad del portafolio, reflejado en un índice de morosidad de 3.5% al 4T25 y 3.2% al 4T27.** Se espera que el indicador muestre niveles estables, mostrando una ligera tendencia a la baja derivado de 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 8.5% al 4T25 y 10.5% al 4T27. Con ello, el MAN Ajustado presentaría una mejora a un nivel de 4.9% al 4T25 y 5.4% al 4T27 (vs. 7.4% y 4.7% al 4T24).
- **Perfil de solvencia en niveles adecuados.** El índice de capitalización ajustado se mantendría en niveles adecuados al colocarse en 31.4% al cierre de 2025 y en 32.6% en 2027, lo cual se daría a través de la continua generación de utilidades.

Factores Adicionales Considerados

- **Factores ambientales, sociales y de Gobierno Corporativo, con etiquetas promedio y superior.** La Empresa presenta etiqueta promedio y superiores en el enfoque ambiental, social y de Gobierno Corporativo.
- **Adecuada diversificación en las herramientas de fondeo.** La Empresa cuenta con 13 líneas de fondeo, donde cuenta con instrumentos estructurados, préstamos bancarios y deuda quirografaria. En los últimos 12m se observa un incremento de 7.1% anual en el monto autorizado, el cual asciende a un monto de P\$6,674.0m (vs. P\$6,234.0m en marzo de 2024), esto se debe a adquisiciones de líneas de crédito y colocación de nuevas emisiones.
- **Cobertura en niveles adecuados, con un LTV de 42.6% al 1T25 (vs. 42.8% al 1T24 y 42.4% 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 30.0%, 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.



Escenario Base: Balance Financiero HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Activo	5,119.7	5,702.9	6,429.8	6,898.0	7,600.6	8,590.5	5,740.4	6,266.0
Disponibilidades	504.4	563.4	586.4	361.3	381.4	470.6	269.4	186.1
Derivados	23.2	12.1	37.2	20.7	21.5	22.4	12.0	20.1
Préstamos a Grupos de Consumidores y Derechos de Cobro en Fideicomisos Emisores	3,992.0	4,490.5	4,998.6	5,643.2	6,273.0	7,134.2	4,511.9	5,149.9
Estimación de Remanentes por Cobrar	133.0	143.5	140.8	151.6	167.3	184.7	272.7	200.9
Otras Cuentas por Cobrar	106.2	118.4	125.1	134.7	148.6	164.1	63.7	84.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo	151.5	138.8	146.2	129.7	117.6	106.5	137.8	139.5
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)	3.2	3.6	118.0	9.8	8.0	6.5	31.8	2.8
Otros Activos	202.5	229.1	273.8	306.4	342.4	360.8	287.3	341.4
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	47.9	56.9	62.4	88.8	111.5	115.7	109.5	133.4
Otros Activos a corto y largo plazo	154.7	172.1	211.4	217.6	230.9	245.1	177.8	208.1
Pasivo	3,556.3	4,006.4	4,585.3	4,937.3	5,457.1	6,227.4	4,055.7	4,409.6
Pasivos Bursátiles	794.4	1,789.9	1,235.4	1,751.4	2,147.5	2,547.5	1,673.5	1,085.5
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,404.2	1,772.8	2,573.0	2,641.4	2,765.2	3,132.1	1,928.1	2,777.2
De Corto Plazo	494.4	213.0	277.3	462.2	481.3	678.3	230.0	616.0
De Largo Plazo	1,909.8	1,559.8	2,295.6	2,179.2	2,283.9	2,453.9	1,698.1	2,161.2
Otras Cuentas por Pagar	87.6	128.3	288.1	265.0	244.4	225.5	223.1	281.6
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	79.5	83.3	125.0	16.1	14.9	13.7	13.9	17.2
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	190.5	232.0	363.8	263.4	285.1	308.6	217.1	248.2
CAPITAL CONTABLE	1,563.4	1,696.5	1,844.5	1,960.7	2,143.5	2,363.1	1,684.7	1,856.5
Capital Contribuido	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Capital Ganado	1,552.3	1,685.4	1,833.4	1,949.5	2,132.3	2,351.9	1,673.5	1,845.3
Reservas de Capital	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,280.0	1,460.9	1,626.4	1,742.0	1,890.2	2,072.7	1,628.0	1,799.0
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	8.3	-4.2	14.3	-4.2	-4.2	-4.2	-4.8	-4.2
Resultado Neto	260.9	225.5	189.5	208.6	243.2	280.3	47.2	47.3
Participación No Controladora	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
Deuda Neta	2,671.0	2,987.3	3,184.7	4,010.8	4,509.8	5,186.7	3,320.2	3,656.5

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario base

Cuentas de Orden	18,292.3	19,508.9	22,202.0	23,953.7	25,474.6	27,012.0	19,965.3	22,784.0
Integrantes	3,835.1	4,036.4	5,297.0	5,959.6	6,491.4	7,137.4	4,168.8	5,438.0
Adjudicados	1,621.2	1,484.6	1,360.0	1,386.4	1,331.7	1,305.3	1,534.8	1,473.0
Escriturados	12,836.0	13,987.9	15,545.0	16,607.8	17,651.5	18,569.3	14,261.7	15,873.0
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,167.7	5,471.4	5,732.5	6,242.5	6,736.5	7,256.1	5,416.1	5,812.5
Clientes Escriturados Vigentes	4,861.0	5,201.1	5,513.6	6,022.9	6,511.7	7,020.8	5,154.5	5,601.0
Clientes Escriturados Vencidos	306.7	270.3	218.9	219.6	224.8	235.2	261.5	211.5
Cuotas Aportadas Clientes Escriturados	7,668.3	8,516.5	9,812.5	10,365.3	10,914.9	11,313.2	8,845.7	10,060.5

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 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	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Ingresos Operativos	1,031.2	1,180.1	1,241.0	1,362.6	1,493.6	1,617.1	275.1	306.6
Ingresos por Cuotas y Servicios	495.2	515.2	582.3	634.7	701.6	766.7	125.0	148.4
Ingresos Financieros por Actualizaciones	386.0	480.5	538.4	610.7	664.3	717.0	120.7	132.9
Ingresos por Remanentes	150.0	184.4	120.4	117.2	127.7	133.4	29.4	25.2
Gastos por Intereses	338.5	492.6	543.6	574.2	586.1	638.6	128.7	137.2
Margen Financiero	692.7	687.5	697.4	788.4	907.5	978.5	146.3	169.4
Gastos de Administración y Promoción	355.4	391.1	460.3	496.1	554.6	576.9	92.2	116.1
Resultado de la Operación	337.3	296.4	237.1	292.3	352.9	401.5	54.2	53.3
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	-0.7	-0.1	0.4	0.5	0.6	0.8	3.4	3.8
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	336.6	296.3	237.5	292.7	353.5	402.3	57.5	57.1
Impuestos a la Utilidad Causados	75.7	70.7	48.0	84.4	110.3	122.0	7.1	10.1
Resultado Neto	260.9	225.5	189.5	208.6	243.2	280.3	47.2	47.3

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario base

Métricas Financieras	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Índice de Morosidad**	5.9%	4.9%	3.8%	3.5%	3.3%	3.2%	4.8%	3.6%
Loan To Value**	40.3%	41.9%	40.3%	40.8%	41.2%	42.0%	42.8%	42.6%
MAN Ajustado	5.7%	5.1%	4.7%	4.9%	5.3%	5.4%	5.0%	4.8%
Índice de Eficiencia	51.3%	56.9%	66.0%	62.9%	61.1%	59.0%	60.0%	67.2%
ROA Promedio**	2.1%	1.7%	1.3%	1.3%	1.4%	1.5%	1.6%	1.3%
Índice de Capitalización	34.8%	33.6%	33.0%	32.7%	32.2%	31.1%	35.2%	34.8%
Índice de Capitalización Ajustado**	30.3%	31.0%	32.2%	31.4%	31.8%	32.6%	31.1%	31.9%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.4	2.3	2.4	2.4	2.4	2.5	2.4	2.4
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.5	1.5	1.6	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	9.8%	7.7%	7.4%	8.5%	9.9%	10.5%	7.5%	7.7%
Tasa Activa	20.9%	22.2%	22.3%	22.8%	23.0%	23.1%	22.1%	22.6%
Tasa Pasiva	11.2%	14.5%	14.9%	14.3%	13.2%	12.6%	14.6%	14.8%

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 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	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Resultado Neto	260.9	225.5	189.5	208.6	243.2	280.3	47.2	47.3
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	9.3	11.0	10.9	32.5	40.5	36.7	0.0	0.0
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	9.2	11.0	10.9	32.5	40.5	36.7	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	0.0	0.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	-9.4	-1.4	-6.7	21.2	-0.8	-0.9	1.1	21.8
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-407.5	-498.6	-508.1	-644.6	-629.9	-861.1	-21.4	-151.3
Cambio en Derechos de Cobro Adquirido (Neto)	-24.8	-10.5	2.8	-10.8	-15.7	-17.4	-129.2	-60.1
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-33.2	-12.1	-6.7	-9.6	-14.0	-15.4	54.6	40.4
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	-137.1	0.0	0.0	-150.1	-137.1
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	-0.3	-114.5	108.2	1.8	1.5	-28.2	115.2
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-32.9	-26.5	-44.7	-32.6	-36.0	-18.4	-58.2	-67.6
Cambio Pasivos Bursátiles	228.1	995.5	-554.5	516.0	396.1	400.0	-116.4	-149.9
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	3.7	-631.3	800.1	68.5	123.8	366.9	155.3	204.2
Cambio en Derivados (Pasivo)	-1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	-25.2	40.7	159.8	-23.1	-20.6	-19.0	94.8	-6.6
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	16.0	3.8	41.7	-108.9	-1.3	-1.2	-69.5	-107.9
Cambio en Otros Pasivos Operativos	12.8	41.5	131.8	-100.4	21.7	23.5	-14.9	-115.6
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-274.2	-99.3	-99.0	-353.2	-174.8	-141.4	-282.2	-414.4
Actividades de Inversión								
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	15.7	15.1	3.9	6.8	0.0	0.0	1.0	6.8
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-29.4	-13.4	-22.3	-22.8	-28.4	-25.7	0.0	0.0
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-13.7	1.7	-18.4	-16.0	-28.4	-25.7	1.0	6.8
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo	-50.0	-80.0	-60.0	-57.0	-60.4	-60.7	-60.0	-40.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-50.0	-80.0	-60.0	-57.0	-60.4	-60.7	-60.0	-40.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-67.7	59.0	23.1	-185.1	20.1	89.1	-294.0	-400.4
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	572.0	504.4	563.4	586.4	361.3	381.4	563.4	586.4
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	504.4	563.4	586.4	401.3	381.4	470.6	269.4	186.1

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario base

Flujo Libre de Efectivo	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Resultado Neto	260.9	225.5	189.5	208.6	243.2	280.3	47.2	47.3
+ Depreciación y Amortización	9.2	11.0	10.9	32.5	40.5	36.7	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-33.2	-12.1	-6.7	-9.6	-14.0	-15.4	54.6	40.4
+Cambios en Cuentas por Pagar	-25.2	40.7	159.8	-23.1	-20.6	-19.0	94.8	-6.6
FLE	211.8	265.1	353.6	208.4	249.2	282.5	196.6	81.1



Escenario de Estrés: Balance Financiero HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m) Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Activo	5,119.7	5,702.9	6,429.8	6,558.3	6,900.7	7,427.5	5,740.4	6,266.0
Disponibilidades	504.4	563.4	586.4	247.9	187.7	100.6	269.4	186.1
Derivados	23.2	12.1	37.2	19.4	20.2	21.1	12.0	20.1
Préstamos a Grupos de Consumidores y Derechos de Cobro en Fideicomisos Emisores	3,992.0	4,490.5	4,998.6	5,445.6	5,818.3	6,420.4	4,511.9	5,149.9
Estimación de Remanentes por Cobrar	133.0	143.5	140.8	145.0	149.4	153.9	272.7	200.9
Otras Cuentas por Cobrar	106.2	118.4	125.1	130.1	135.4	140.8	63.7	84.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo	151.5	138.8	146.2	129.7	117.6	106.5	137.8	139.5
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)	3.2	3.6	118.0	5.9	4.8	3.9	31.8	2.8
Otros Activos	202.5	229.1	273.8	293.8	326.6	339.6	287.3	341.4
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	47.9	56.9	62.4	79.5	103.5	107.5	109.5	133.4
Otros Activos a corto y largo plazo	154.7	172.1	211.4	214.4	223.1	232.1	177.8	208.1
Pasivo	3,556.3	4,006.4	4,585.3	4,736.2	5,017.1	5,470.5	4,055.7	4,409.6
Pasivos Bursátiles	794.4	1,789.9	1,235.4	1,793.9	2,062.5	2,457.5	1,673.5	1,085.5
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	2,404.2	1,772.8	2,573.0	2,439.3	2,448.9	2,501.4	1,928.1	2,777.2
De Corto Plazo	494.4	213.0	277.3	327.2	331.3	386.3	230.0	616.0
De Largo Plazo	1,909.8	1,559.8	2,295.6	2,112.1	2,117.7	2,115.1	1,698.1	2,161.2
Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	87.6	128.3	288.1	229.9	212.0	195.5	223.1	281.6
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	79.5	83.3	125.0	12.4	11.4	10.5	13.9	17.2
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	190.5	232.0	363.8	260.8	282.3	305.5	217.1	248.2
CAPITAL CONTABLE	1,563.4	1,696.5	1,844.5	1,822.1	1,883.6	1,957.0	1,684.7	1,856.5
Capital Contribuido	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Capital Ganado	1,552.3	1,685.4	1,833.4	1,810.9	1,872.4	1,945.8	1,673.5	1,845.3
Reservas de Capital	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,280.0	1,460.9	1,626.4	1,771.5	1,795.9	1,858.0	1,628.0	1,799.0
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	8.3	-4.2	14.3	-4.2	-4.2	-4.2	-4.8	-4.2
Resultado Neto	260.9	225.5	189.5	40.5	77.5	88.9	47.2	47.3
Participación No Controladora	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
Deuda Neta	2,671.0	2,987.3	3,184.7	3,965.8	4,303.4	4,837.2	3,320.2	3,656.5

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario de estrés.

Cuentas de Orden	18,292.3	19,508.9	22,202.0	23,664.4	24,911.5	26,422.0	19,965.3	22,784.0
Integrantes	3,835.1	4,036.4	5,297.0	5,602.8	5,830.3	6,067.0	4,168.8	5,438.0
Adjudicados	1,621.2	1,484.6	1,360.0	1,517.6	1,579.3	1,643.4	1,534.8	1,473.0
Escriturados	12,836.0	13,987.9	15,545.0	16,544.0	17,502.0	18,711.6	14,261.7	15,873.0
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,167.7	5,471.4	5,732.5	6,023.9	6,248.1	6,530.1	5,416.1	5,812.5
Clientes Escriturados Vigentes	4,861.0	5,201.1	5,513.6	5,433.0	5,653.6	5,929.9	5,154.5	5,601.0
Clientes Escriturados Vencidos	306.7	270.3	218.9	590.9	594.5	600.2	261.5	211.5
Cuotas Aportadas Clientes Escriturados	7,668.3	8,516.5	9,812.5	10,520.0	11,253.8	12,181.5	8,845.7	10,060.5

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario de estrés.



Escenario de Estrés: Estado de Resultados HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA

	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Ingresos Operativos	1,031.2	1,180.1	1,241.0	1,270.3	1,281.7	1,310.4	275.1	306.6
Ingresos por Cuotas y Servicios	495.2	515.2	582.3	568.9	552.9	554.0	125.0	148.4
Ingresos Financieros por Actualizaciones	386.0	480.5	538.4	602.4	628.3	653.7	120.7	132.9
Ingresos por Remanentes	150.0	184.4	120.4	99.0	100.5	102.7	29.4	25.2
Gastos por Intereses	338.5	492.6	543.6	580.7	604.0	608.6	128.7	137.2
Margen Financiero	692.7	687.5	697.4	689.6	677.7	701.8	146.3	169.4
Gastos de Administración y Promoción	355.4	391.1	460.3	604.8	576.5	580.1	92.2	116.1
Resultado de la Operación	337.3	296.4	237.1	84.8	101.2	121.7	54.2	53.3
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	-0.7	-0.1	0.4	5.3	2.1	2.3	3.4	3.8
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	336.6	296.3	237.5	90.1	103.3	124.0	57.5	57.1
Impuestos a la Utilidad Causados	75.7	70.7	48.0	49.9	25.8	35.0	7.1	10.1
Resultado Neto	260.9	225.5	189.5	40.5	77.5	88.9	47.2	47.3

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario de estrés.

Métricas Financieras	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Índice de Morosidad**	5.9%	4.9%	3.8%	9.8%	9.5%	9.2%	4.8%	3.6%
Loan To Value**	40.3%	41.9%	41.2%	40.4%	39.4%	38.3%	42.8%	42.6%
MAN Ajustado	5.7%	5.1%	4.7%	4.3%	4.0%	3.9%	5.0%	4.8%
Índice de Eficiencia	51.3%	56.9%	66.0%	87.7%	85.1%	82.7%	60.0%	67.2%
ROA Promedio**	2.1%	1.7%	1.3%	0.3%	0.5%	0.5%	1.6%	1.3%
Índice de Capitalización	34.8%	33.6%	33.0%	32.0%	31.4%	30.0%	35.2%	34.8%
Índice de Capitalización Ajustado**	30.3%	31.0%	32.2%	30.2%	30.1%	30.0%	31.1%	31.9%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.4	2.3	2.4	2.4	2.6	2.7	2.4	2.4
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.5	1.5	1.6	1.4	1.4	1.3	1.4	1.4
Spread de Tasas	9.8%	7.7%	7.4%	7.0%	7.0%	7.7%	7.5%	7.7%
Tasa Activa	20.9%	22.2%	22.3%	21.6%	20.9%	20.5%	22.1%	22.6%
Tasa Pasiva	11.2%	14.5%	14.9%	14.6%	13.9%	12.8%	14.6%	14.8%

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario de estrés.



Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m) Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual						Acumulado	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Resultado Neto	260.9	225.5	189.5	40.5	77.5	88.9	47.2	47.3
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	9.3	11.0	10.9	32.5	40.5	36.7	0.0	0.0
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	9.2	11.0	10.9	32.5	40.5	36.7	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	0.0	0.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	-9.4	-1.4	-6.7	22.4	-0.8	-0.8	1.1	21.8
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-407.5	-498.6	-508.1	-447.0	-372.6	-602.1	-21.4	-151.3
Cambio en Derechos de Cobro Adquirido (Neto)	-24.8	-10.5	2.8	-4.3	-4.4	-4.5	-129.2	-60.1
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-33.2	-12.1	-6.7	-5.1	-5.3	-5.5	54.6	40.4
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	-137.1	0.0	0.0	-150.1	-137.1
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	0.0	-0.3	-114.5	112.2	1.1	0.9	-28.2	115.2
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-32.9	-26.5	-44.7	-20.0	-32.8	-13.0	-58.2	-67.6
Cambio Pasivos Bursátiles	228.1	995.5	-554.5	558.5	268.6	395.0	-116.4	-149.9
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	3.7	-631.3	800.1	-133.6	9.6	52.4	155.3	204.2
Cambio en Derivados (Pasivo)	-1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	-25.2	40.7	159.8	-58.3	-17.8	-16.5	94.8	-6.6
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	16.0	3.8	41.7	-112.7	-1.0	-0.9	-69.5	-107.9
Cambio en Otros Pasivos Operativos	12.8	41.5	131.8	-103.0	21.5	23.3	-14.9	-115.6
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-274.2	-99.3	-99.0	-328.0	-133.8	-171.7	-282.2	-414.4
Actividades de Inversión								
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	15.7	15.1	3.9	6.8	0.0	0.0	1.0	6.8
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-29.4	-13.4	-22.3	-22.8	-28.4	-25.7	0.0	0.0
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	-13.7	1.7	-18.4	-16.0	-28.4	-25.7	1.0	6.8
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo	-50.0	-80.0	-60.0	-27.6	-16.0	-15.5	-60.0	-40.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-50.0	-80.0	-60.0	-27.6	-16.0	-15.5	-60.0	-40.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-67.7	59.0	23.1	-298.5	-60.2	-87.2	-294.0	-400.4
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	572.0	504.4	563.4	586.4	247.9	187.7	563.4	586.4
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	504.4	563.4	586.4	287.9	187.7	100.6	269.4	186.1

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario de estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Resultado Neto	260.9	225.5	189.5	40.5	77.5	88.9	47.2	47.3
+ Depreciación y Amortización	9.2	11.0	10.9	32.5	40.5	36.7	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-33.2	-12.1	-6.7	-5.1	-5.3	-5.5	54.6	40.4
+Cambios en Cuentas por Pagar	-25.2	40.7	159.8	-58.3	-17.8	-16.5	94.8	-6.6
FLE	211.8	265.1	353.6	9.7	94.9	103.7	196.6	81.1



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 / HR1
Fecha de última acción de calificación	22 de julio de 2024
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T18 – 1T25
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

