

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Afirma Calificación de HIRCB 23 en 'AAA(mex)vra'

Mexico Tue 29 Jul, 2025 - 5:36 PM ET

Fitch Ratings - Mexico City - 29 Jul 2025: Fitch Ratings afirmó la calificación nacional de los certificados bursátiles fiduciarios (CB) HIRCB 23 en 'AAA(mex)vra'. La Perspectiva de la calificación es Estable.

La afirmación de la calificación se basa en el desempeño estable observado del portafolio y las métricas de mejora crediticia (MC) en aumento, en línea con lo esperado.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕	PRIOR ↕
HIRCB 23		
HIRCB 23 MX91HI060026	ENac LP AAA(mex)vra Rating Outlook Stable Afirmada	AAA(mex)vra Ra: Outlook Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Supuestos de Incumplimiento Basados en Características del Colateral: Fitch afirmó su ajuste al originador de 1.5 veces (x), al considerar que las características de los créditos originados por Bienes Programados S.A. de C.V. (HIR Casa) –calificado como administrador

primario en 'AAFC2+(mex)' con Perspectiva Estable -, difieren de los estándares del mercado.

Tras analizar el portafolio bursatilizado con datos a mayo de 2025, la agencia derivó una frecuencia de incumplimiento (FF; *foreclosure frequency*) de 13.4% en el escenario esperado (calificación inicial: 7.7%) y estimó una pérdida dado el incumplimiento (LGD; *loss-given default*) de 31.6% (calificación inicial: 32.3%). A mayo de 2025, el portafolio estaba compuesto por 7,186 créditos originados en México, garantizados por 1,438 propiedades con un factor de actualización promedio de 9.3%, una razón de crédito a valor de activo (CLV; *current loan-to-value*) promedio ponderada de 47.7% y una distribución geográfica adecuada en todo el país.

Análisis de Deuda Sin Cambios: La transacción se beneficia de una cobertura de riesgo de interés y mecanismos de protección ante el deterioro que detonan eventos de aceleración como niveles de mejora crediticia requerido y mínimo, así como un índice de morosidad acumulada con límite de 7%. La mejora crediticia tiene un nivel requerido de 23.08% y mínimo de 16.67% (aforos de 1.30x y 1.20x), con un nivel actual de 40.1% a junio de 2025. Mecanismos de protección estructural adicionales incluyen una reserva de tres meses de intereses, una reserva del siguiente pago de principal programado y una reserva de gastos, las que se fondearán al momento de la emisión.

Riesgos de Contraparte no Limita Calificación: La exposición a los riesgos relacionados con las cuentas bancarias de la transacción, mezcla de efectivo e interrupción de pagos están mitigados dadas las provisiones legales que permiten que los fondos estén aislados del riesgo de insolvencia de las contrapartes, así como la disponibilidad de la reserva de intereses, y la transferencia de cobranza de HIR Casa a las cuentas del fideicomiso (en caso de recibirla en cuentas propias) en dos días hábiles.

Fitch clasifica la exposición a la contraparte del derivado como un riesgo primario dado que la cobertura actual de tasa de interés SWAP (a partir de julio 2025) contratada es estándar y reemplazable. Este instrumento fue provisto por BBVA México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (BBVA México), calificado en 'AAA(mex)' con Perspectiva Estable y 'F1+(mex)'. Aunque la calificación mínima de la contraparte es mayor que la esperada por la metodología, si esta no es reemplazada en un plazo menor de 60 días, la calificación podría bajar tras evaluar la exposición al riesgo de contrapartes.

Riesgo Operativo Mitigado: El portafolio es administrado por el originador HIR Casa. Por otro lado, Administradora de Activos Financieros S.A de C.V. (Acfin) [AAFC2(mex) Perspectiva Estable] actúa como administrador maestro. El riesgo operativo permanece lo

suficientemente mitigado dado que la calificación del administrador primario refleja una condición financiera y capacidad operativa fuerte, mientras que los documentos legales contemplan un proceso de sustitución de administrador en caso de incumplimiento, y el administrador maestro mantiene un espejo de la administración de HIR Casa en sus sistemas, lo que podría prevenir pérdida de información y agilizar un proceso de sustitución en caso de ser necesario.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

--si se observara un deterioro en la calidad del activo por fuera de las expectativas de Fitch que provoque un decremento en la mejora crediticia;

--ante un incremento en riesgo operativo derivado de un deterioro en la calidad de las actividades del administrador primario o maestro a juicio de la agencia;

--si la contraparte del derivado bajara de calificación y no fuera reemplazada en un plazo menor de 60 días.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

--dado que la calificación es la más alta de la escala nacional, un incremento no es posible.

RESUMEN DE CRÉDITO O TRANSACCIÓN

Esta emisión de CB representa un esquema de financiamiento estructurado en el cual HIR Casa transmitió, en su carácter de fideicomitente, al Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago Número F/5151 (fideicomiso emisor) un portafolio estático de activos. Los activos son financiamientos hipotecarios en la modalidad de autofinanciamiento, mientras el flujo derivado de los mismos representa la fuente principal de pago de los CB. Los financiamientos fueron originados y son administrados por HIR Casa. Los activos devengan pagos mensuales indexados a un factor de actualización, que puede ser fijo o variable.

A junio de 2025, el balance de los CB es de MXN937.5 millones, o 62.5% del saldo original. Por otro lado, el saldo del portafolio total es de MXN1,614.3 millones a la misma fecha. Los CB pagan intereses mensuales sobre la tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) a 28 días más un margen de 2.15%. El riesgo de tasa de interés está cubierto por la presencia de un contrato de cobertura tipo SWAP a partir del mes 25 hasta el 60. A julio de 2025, la

emisión está en su mes 25 dentro de su plazo legal de 96 meses (junio 2031), el cual considera 60 meses de amortizaciones objetivo. Hasta la fecha, estas se han cumplido de acuerdo con lo establecido en documentos legales.

La calificación considera el pago puntal de intereses de manera mensual y el pago de principal al vencimiento legal de la transacción.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Noviembre 18, 2024);

--Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica (Febrero 13, 2025);

--Metodología de Calificación de Estreses en Tasas de Interés para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Noviembre 26, 2024);

--Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Marzo 13, 2024);

--Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos: Apéndice de Derivados (Marzo 13, 2024);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA - MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 20/agosto/2024

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: HIR Casa como administrador primario, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco) como representante común y Acfin como administrador maestro.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: reportes del administrador maestro, reportes de distribución e información de crédito por crédito a mayo/2025, provista por HIR Casa.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: desde la fecha de emisión a mayo/2025.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado “Proceso de Calificación” disponible en el apartado “Temas Regulatorios” de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

FITCH RATINGS ANALYSTS

Diego Rojas

Associate Director

Analista de Seguimiento

+52 55 5955 1626

diego.rojas@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Bldv Manuel Avila Camacho #36 Floor 23 Edificio Esmeralda II Col. Lomas de Chapultepec,
Alcaldía Miguel Hidalgo Mexico City 11000

Juliana Ayoub

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+55 11 4504 2200

juliana.ayoub@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes

São Paulo

+55 11 4504 2207

maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Contraparte de Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos: Apéndice de Derivados \(pub. 13 Mar 2024\)](#)

[Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos \(pub. 13 Mar 2024\)](#)

[Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas \(pub. 18 Nov 2024\)](#)

[Metodología de Calificación de Estreses en Tasas de Interés para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos \(pub. 26 Nov 2024\)](#)

[Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica \(pub. 13 Feb 2025\)](#)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

ResiGlobal Model: LATAM, v2.0.7 (1)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

HIRCB 23 (F/5151)

-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el

emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del

informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están

enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Derechos de autor © 2025 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch’s international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch’s approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch’s [Regulatory Affairs](#) page on Fitch’s website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

