Sign In | Register

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

# Fitch Sube la Calificación de HIR Casa como Administrador Primario a 'AAFC1(mex)'

Mexico Tue 24 Nov, 2026 - 5:58 PM ET

Fitch Ratings - Mexico City - 24 Nov 2026: Fitch Ratings subió la calificación como administrador primario de activos financieros de crédito a Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa) a 'AAFC1(mex)' desde 'AAFC2+(mex)' y modificó la Perspectiva a Estable desde Positiva.

La acción de calificación refleja la materialización de la Perspectiva Positiva asignada en la revisión anterior. El alza considera el crecimiento sostenido de la cartera, respaldado por una estrategia de negocios efectiva; la estable y alta experiencia de la administración; el fortalecimiento del gobierno corporativo; y una plataforma tecnológica integrada. Estos factores respaldan la capacidad de HIR Casa para la administración de activos.

## RATING ACTIONS

| ENTITY / DEBT | RATING TYPE | RATING | RATING ACTION | PRIOR |
|---|---|---|---|---|
| HIR Casa | | | | |
| RMBS Primary Servicer | | AAFC1(mex) Rating Outlook Stable | Alza | AAFC2+(mex) Rating Outlook Positive |

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

## FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

**Estrategia Consistente y Liderazgo Experimentado:** HIR Casa mantiene una estructura corporativa y una dirección estable, consistentes con las revisiones anteriores. La antigüedad promedio de la alta administración promedia 26 años de experiencia en la industria y 10.8 años dentro de la compañía, frente a 9.9 años en la revisión anterior, a pesar de la incorporación de dos nuevos directores durante los últimos doce meses (UDM).

La estrategia de negocio continúa enfocada en impulsar el crecimiento y aumentar la participación de mercado mediante una mayor automatización de procesos y un mayor acceso a fuentes de fondeo. A junio de 2026, la cartera administrada aumentó 10.7% interanual, mientras que el saldo de los créditos hipotecarios y las ventas netas crecieron 9.0% y 3.0%, respectivamente. El crecimiento sostenido de la cartera y de la actividad comercial evidencia avances en la ejecución de la estrategia y respalda el objetivo de la administración de alcanzar una participación de 1% en el mercado hipotecario mexicano al cierre de 2027. Fitch considera que el desempeño observado es consistente con la estrategia de crecimiento de la compañía y el fortalecimiento de sus capacidades operativas.

**Condición Financiera Adecuada Respalda el Crecimiento:** La condición financiera de HIR Casa se ha mantenido sólida para respaldar las operaciones del negocio, sustentada en una rentabilidad consistente y fuentes de fondeo diversificadas. La estrategia de fondeo se concentra en financiamiento externo, principalmente mediante líneas de crédito y bursatilizaciones públicas. Al 2T26, los activos totales aumentaron 13.9% de manera interanual, principalmente debido al fondeo otorgado a los grupos de autofinanciamiento. Asimismo, la utilidad neta del 2T26 aumentó 4.0%, con un margen neto (utilidad neta/ingreso bruto operativo) estable de 34.0%. El apalancamiento aumentó alineado con el crecimiento de la cartera, el indicador de pasivo a capital aumento ligeramente a 2.6x con base a los estados financieros auditados de 2025, desde 2.5x al cierre de 2024. Asimismo, la razón circulante se mantuvo estable en 1.5x.

**Administración Experimentada, Rotación Estable y Capacitación Sólida:** A junio de 2026, el administrador contaba con 280 colaboradores, un nivel prácticamente estable respecto de la revisión anterior. La rotación total de personal se ubicó en 22.7%, similar a la de la revisión anterior (22.2%, marzo 2025) y alineada con el promedio de aproximadamente 22.4% de entidades similares calificadas por Fitch. Los empleados recibieron un promedio de 50 horas de capacitación en 2025, frente a 44 horas en 2024, superando el objetivo de la compañía de entre 25 y 30 horas. Al 2T26, el promedio de horas de capacitación por empleado fue de 15. Fitch espera que este indicador aumente gradualmente durante el

resto del año, dado que una proporción importante del programa de capacitación se imparte habitualmente durante el segundo semestre. Fitch considera que la experiencia de la administración, el desarrollo del personal, la automatización de procesos y un sólido plan de sucesión fortalecen la continuidad operativa y mitigan los riesgos operativos asociados con la rotación de empleados.

**Marco Sólido de Gobierno Corporativo y Gestión de Riesgos**: HIR Casa mantiene un sólido marco de gobierno corporativo, con un consejo de administración de 14 miembros, de los cuales la mitad son independientes. El consejo cuenta con el respaldo de comités especializados en auditoría, riesgo financiero, talento y cultura, tecnología y asuntos comerciales. Las políticas y los procedimientos están documentados, se actualizan periódicamente y se encuentran disponibles electrónicamente para el personal. Durante el año, la función de riesgo operacional se integró al área de auditoría interna. Asimismo, se incorporó un especialista en ciberseguridad a dicho equipo, lo que fortaleció el marco de control de la compañía. Las auditorías internas y externas sobre estados financieros y operaciones se consideran sólidas y adecuadas, cubren las áreas principales de la compañía y atienden oportunamente las observaciones sin hallazgos materiales reportados, desde la última revisión.

**Servicio de Administración Eficiente con una Cartera en Crecimiento:** Los principales procesos de originación y administración permanecieron sin cambios y están respaldados por reportes en tiempo real y controles automatizados. A junio de 2026, HIR Casa administraba una cartera de MXN25,800 millones, lo que representa un aumento interanual de 10.7%. La composición del portafolio se ha mantenido estable a lo largo de los años: 70% corresponde a créditos hipotecarios formalizados (escriturados), 5% a acreditados que han completado su adjudicación (adjudicados), y 25% a acreditados en proceso de completar sus cuotas de adjudicación (integrantes). Fitch seguirá monitoreando la evolución del portafolio, así como de sus indicadores, aunque considera que el administrador mantiene una preparación adecuada para gestionar el crecimiento de la cartera, así como la cobertura geográfica del portafolio.

**Plataforma Integrada y Resiliencia Reforzada:** El administrador mantiene una plataforma tecnológica integrada, sujeta a actualizaciones y mejoras continuas. Desde la última revisión, la compañía trasladó parte de su estrategia de modernización a un proveedor externo, con énfasis en la migración a la nube de sus sistemas centrales y de planificación de recursos empresariales (ERP; e*nterprise resource planning*). Asimismo, incrementó su presupuesto de tecnología para 2026. Se espera que estas iniciativas mejoren la escalabilidad de los sistemas, reduzcan las dependencias de infraestructura, fortalezcan la

resiliencia operativa y respalden la automatización continua de los procesos de originación y administración. Las capacidades de continuidad de negocio y recuperación ante desastres se han fortalecido. Las pruebas de los planes de continuidad de negocio (BCP; *business continuity plan*) y recuperación de desastres (DRP; *disaster recovery plan*) realizadas en 2026, mostraron tiempos de recuperación adecuados y sin pérdidas de información.

## SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

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

--si la calidad de los activos se deteriora y el administrador no es capaz de contener la morosidad o aplicar estrategias de mitigación y recuperación;

-- si el administrador reporta un deterioro sostenido de la condición financiera, incluyendo una reducción material de la rentabilidad, liquidez o acceso a fuentes de financiamiento, que afecte su capacidad para cumplir con las obligaciones operativas y financieras

-- si aumenta la rotación de personal a niveles superiores al promedio de los pares, o disminuye materialmente en el número promedio de horas de capacitación por empleado.

-- si se deterioran el marco de control interno, las estrategias de gestión de riesgos, la experiencia de la administración, la estabilidad de la plantilla laboral, o de la plataforma tecnológica y los mecanismos de continuidad de negocio, podría derivar en una acción de calificación negativa si evidencian una exposición a riesgos operativos;

-- cualquier deterioro más amplio en la calidad del servicio, la oportunidad de los reportes o los estándares operativos actuales también podría resultar en una baja de calificación.

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

--la calificación de la entidad es la máxima alcanzable en la escala nacional, por lo que no es posible una mejora.

## 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 para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Mayo 12, 2026).

## INFORMACIÓN REGULATORIA – MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 23/septiembre/2025

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: HIR Casa

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros auditados al cierre de diciembre de 2025, reportes internos, presentaciones y datos provistos por la compañía con diversas fechas de corte para la información en forma de datos financieros y no-financieros.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Desde 31/diciembre/2014 hasta 30/junio/2026.

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

**Alexis Rios Gonzalez**
Senior Analyst
Analista Líder
+52 55 5955 1631
alexis.riosgonzalez@fitchratings.com
Fitch Mexico S.A. de C.V.
Blvd Manuel Avila Camacho #36 Floor 23 Edificio Esmeralda II Col. Lomas de Chapultepec,
Alcaldia Miguel Hidalgo Mexico City 11000

**Diego Rojas**
Associate Director
Analista Secundario
+52 55 5955 1626
diego.rojas@fitchratings.com

**Mariana Zuluaga**
Director
Presidente del Comité de Calificación
+57 601 241 3245
mariana.zuluaga@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.

## APPLICABLE CRITERIA

Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (pub. 12 May 2026)

## ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

## ENDORSEMENT STATUS

| | |
|---|---|
| Bienes Programados, S.A. de C.V. | - |

## 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 la FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo con el 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 la FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en la página de 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 una 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. Para más detalles sobre las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario, consulte el apartado de "Best and Worst-Case Measures" en la página de Rating Performance del sitio web de Fitch.

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 con 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 valor. 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 substituto 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" del Reino Unido, 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.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Sur: 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". 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.

dv01, una empresa de Fitch Solutions y afiliada de Fitch Ratings, puede actuar ocasionalmente como agente de datos de préstamos en ciertas transacciones de finanzas estructuradas calificadas por Fitch Ratings.

Derechos de autor © 2026 por Fitch Ratings, Inc., 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

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación de EU o la Regulación de UK, según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado Regulatory Affairs dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la

página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.