

HIR Programa Dual 2026

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



Credit
Rating
Agency

HIR
Programa Dual
de CP 2026
HR1

Instituciones Financieras
13 de marzo de 2026
A NRSRO Rating**

2026

HR1



Oscar Herrera, CFA

oscar.herrera@hrratings.com

Subdirector de Instituciones Financieras
/ ABS
Analista Responsable



Ximena Rodarte

ximena.rodarte@hrratings.com

Analista Sr.



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS

HR Ratings asignó la calificación de HR1 para la porción de corto plazo del Programa Dual de CEBURS con Carácter Revolvente por hasta P\$4,000m, o su equivalente en UDIS o en dólares, de HIR Casa

La asignación de la calificación para la porción de corto plazo del Programa Dual de CEBURS¹ de HIR Casa², el cual se encuentra en proceso de autorización, se basa en la calificación de contraparte del Emisor, la cual fue ratificada en HR1, el 22 de julio de 2025, y que se puede consultar con mayor detalle en www.hrratings.com. Asimismo, la calificación de HIR Casa se sustenta en la evolución y posición financiera de la Empresa; en este sentido, se observa una adecuada posición de solvencia que se refleja en un índice de capitalización ajustado de 30.8% y una razón de apalancamiento ajustada estable en niveles de 2.5 veces (x) al cierre del cuarto trimestre del 2025 (4T25) (vs. 32.2% y 2.4x al 4T24; 31.4% y 2.4x en el escenario base). Por su parte, se observa un ligero incremento en los niveles de morosidad del portafolio administrado, el cual se situó en un nivel de 4.3% al 4T25 (vs. 3.8% al 4T24 y 3.5% en el escenario base). Además, se observa un incremento en el *spread* de tasas a un nivel de 9.5% al 4T25 (vs. 7.4% al 4T24 y 8.5% en el escenario base), atribuido principalmente a la disminución en el costo del fondeo debido a las diferentes transacciones y amortizaciones observadas. Con relación a los gastos de administración, se observa que el índice de eficiencia se ubicó en un nivel de 66.2% al 4T25 (vs. 66.0% al 4T24 y 62.9% en el escenario base). Como consecuencia de lo anterior, el ROA Promedio se colocó en un nivel de 1.3% al 4T25 (vs. 1.3% al 4T24 y 1.3% en el escenario base). Por otro lado, HIR Casa presenta etiquetados en niveles *promedio* y *superior* para factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo.

¹ Programa Dual de CEBURS con Carácter Revolvente 2026 (Programa Dual y/o el Programa).

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

El Programa Dual de HIR Casa se autorizó por un monto de hasta P\$4,000.0 millones (m), o su equivalente en UDIs o en Dólares, con Carácter Revolvente. Las emisiones que se realicen al amparo del programa podrán ser de corto plazo y de largo plazo, sin que el saldo insoluto de las emisiones de corto plazo exceda un monto de P\$1,000.0m, o su equivalente en UDIs o en Dólares. Asimismo, el Programa contará con una vigencia de cinco años contados a partir de su autorización otorgada por la CNBV³. Las características principales del Programa se muestran a continuación:

Características del Programa Dual de Certificados Bursátiles

Programa Dual de Certificado Bursátiles	
Emisor	Bienes Programados, S.A. de C.V.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Corto Plazo y Largo Plazo.
Monto Total Autorizado	Hasta P\$4,000.0m o su equivalente en UDIs o en Dólares, con carácter revolvente. El saldo insoluto de principal de los Certificados de Corto Plazo en circulación no podrá exceder de P\$1,000.0m. El monto de las Emisiones de Largo Plazo no estará sujeto a esta limitante y únicamente estará sujeto al Monto Total Autorizado del Programa.
Vigencia del Programa	El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, expedido por la CNBV, durante el cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado.
Vigencia de cada Emisión	El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Documentos de la Emisión correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación para fines informativos que correspondan. Dependiendo de su plazo, los Certificados Bursátiles podrán ser Certificados Bursátiles de Corto Plazo o Certificados Bursátiles de Largo Plazo. Serán de corto plazo los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 1 (un) día y un plazo máximo de 364 (trescientos sesenta y cuatro) días. Serán de largo plazo los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 1 (un) año y un plazo máximo de 30 (treinta) años.
Tasa de Interés	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijará para cada Emisión y se indicará en los Documentos de la Emisión correspondientes, así como en las Convocatorias y en los avisos de oferta pública y de colocación para fines informativos que correspondan. Asimismo, los Certificados Bursátiles de Corto Plazo podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en los documentos de la Emisión correspondientes.
Amortización	La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique en el Suplemento y Título correspondiente, así como en las Convocatorias y en los avisos de oferta pública y de colocación para fines informativos que correspondan; pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones voluntarias o programadas.
Amortización Voluntaria Anticipada	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización voluntaria anticipada, según se señale en el Suplemento y Título correspondiente, así como en las Convocatorias y en los avisos de oferta pública y de colocación para fines informativos que correspondan.
Garantías	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán o no estar garantizados, total o parcialmente. En su caso, las características y funcionamiento de las garantías y/o el obligado garante se indicarán en los Documentos de la Emisión. Previo a cada Emisión de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa, el Emisor presentará una nueva opinión legal por cada Emisión, en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, que, de manera enunciativa más no limitativa, verse sobre cualquier otro documento que se suscriba para cada Emisión, incluyendo el título que ampare la Emisión y, en su caso, la garantía.
Intermediario Colocador	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y/o cualquier otro intermediario designado por el Emisor para actuar como tal en cada Emisión.
Representante Común	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva y/o cualquier otra institución de crédito y/o casa de bolsa designada por el Emisor para actuar como tal en cada emisión que se realice al amparo del Programa, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente.

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.

³ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Incremento en el índice de morosidad a un nivel de 4.3% al 4T25 (vs. 3.8% al 4T24 y 3.5% en el escenario base).** El incremento en la morosidad se explica, por un lado, por la menor recuperación de cartera con atrasos mayores a 180 días, derivado de procesos judiciales extensos que prolongan los tiempos de recuperación. Sin embargo, HIR Casa ha hecho más énfasis en su cobranza extrajudicial para cliente con atrasos menores a 180 días. Asimismo, parte del incremento en la cartera vencida se debe al incumplimiento de dos clientes específicos, los cuales ya se encuentran en procesos de cobranza y seguimiento.
- **Incremento en el *spread* de tasas a un nivel de 9.5% al 4T25 (vs. 7.4% al 4T24 y 8.5% en el escenario base).** En los últimos 12m se observa un crecimiento anual de 16.9% en el margen financiero 12m, lo cual resultó en un monto de P\$815.4m en diciembre de 2025 (vs. P\$697.4m en diciembre de 2024 y P\$788.4m en el escenario base).
- **Adecuada posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización ajustado de 30.8% y una razón de apalancamiento ajustada estable en niveles de 2.5x al 4T25 (vs. 32.2% y 2.4x al 4T24 y 31.4% 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, 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).
- **Estables niveles de rentabilidad de la Empresa, con un ROA Promedio de 1.3% al 4T25 (vs. 1.3% al 4T24 y 1.3% en el escenario base).** A pesar de un incremento en los gastos administrativos en los últimos 12 meses, la utilidad neta 12m presentó un crecimiento de 13.9%, lo cual se refleja en un monto de P\$216.0m en diciembre de 2025 (vs. P\$189.5m en diciembre de 2024 y de P\$219.6m en el escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento anual promedio de 7.8% hacia 2026 y 2027 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 3.3% al 4T26.** Se espera que el indicador muestre niveles estables, con una ligera tendencia a la baja debido a 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 9.9% al 4T26. Con ello, el MAN Ajustado presentaría una mejora a un nivel de 5.3% al 4T26 (vs. 9.5% y 5.0% al 4T25).
- **Perfil de solvencia en niveles adecuados.** El índice de capitalización ajustado se mantendría en niveles adecuados al colocarse en 31.8% al cierre de 2026, 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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

- **Cobertura en niveles adecuados, con un LTV de 43.3% al 4T25 (vs. 40.0% al 4T24 y 40.8% en el escenario base).** La evolución incorpora la estrategia de crecimiento de la Empresa, en la cual, desde 2017, se disminuyó el porcentaje de ahorro mínimo requerido para adjudicar un bien por 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 en los próximos dos ejercicios 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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Perfil de la Empresa

HIR Casa se constituyó el 28 de abril de 1995 como una empresa del Grupo Comercial HIR, con el propósito de ofrecer sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores para el autofinanciamiento en la compra, construcción o remodelación de bienes inmuebles. La Empresa cambió su denominación de Casas y Terrenos Programados S.A. de C.V. a Bienes Programados, S.A. de C.V., en el año 2000. Con ello, la Empresa se enfoca principalmente en el autofinanciamiento para la adquisición de casas y/o departamentos en México, que involucra el cobro de cuotas de administración mayoritariamente con factores de actualización fijos.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se muestra una tabla comparativa entre los resultados observados al cierre de diciembre de 2025 y los proyectados por HR Ratings en el reporte de calificación del 22 de julio de 2025. Cabe resaltar que, en vista de que el portafolio administrado se encuentra en las cuentas de orden de la Empresa, HR Ratings realizó un ajuste en algunas métricas financieras. De modo que las métricas de ROA Promedio, MAN Ajustado y el Índice de Capitalización Ajustado contemplan el saldo en las cuentas de orden.

Figura 1. Supuestos y Resultados: HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)	Resultados Observados		Proyecciones Calificación 2025	
	4T24	4T25	Base 4T25*	Estrés 4T25*
Supuestos y Resultados: HIR CASA				
Saldo Total Administrado	22,202.0	24,629.0	23,953.7	23,664.4
Integrantes	5,297.0	6,148.0	5,959.6	5,602.8
Adjudicados	1,360.0	1,293.0	1,386.4	1,517.6
Escriturados	15,545.0	17,188.0	16,607.8	16,544.0
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,732.5	6,425.1	6,242.5	6,023.9
Clientes Escriturados Vigentes	5,513.6	6,146.2	6,022.9	5,433.0
Clientes Escriturados Vencidos	218.9	279.0	219.6	590.9
Ingresos Operativos 12 meses	1,241.0	1,320.0	1,362.6	1,270.3
Gastos de Administración 12 meses	460.3	539.5	496.1	604.8
Resultado Neto 12 meses	189.5	216.0	208.6	40.5
Índice de Morosidad**	3.8%	4.3%	3.5%	9.8%
Loan To Value**	40.0%	43.3%	40.8%	40.4%
MAN Ajustado**	4.7%	5.0%	4.9%	4.3%
Índice de Eficiencia	66.0%	66.2%	62.9%	87.7%
ROA Promedio**	1.3%	1.3%	1.3%	0.3%
Índice de Capitalización	33.0%	31.6%	32.7%	32.0%
Índice de Capitalización Ajustado**	32.2%	30.8%	31.4%	30.2%
Razón de Apalancamiento**	2.4	2.5	2.4	2.4
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.6	1.5	1.4	1.4
Spread de Tasas	7.4%	9.5%	8.5%	7.0%
Tasa Activa	22.3%	21.8%	22.8%	21.6%
Tasa Pasiva	14.9%	12.4%	14.3%	14.6%

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 incluidos en el reporte de revisión anual con fecha del 22 de julio de 2025.

**Cálculo realizado sobre las cuentas de orden.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Evolución del Saldo Administrado y del Saldo Escriturado

El portafolio total administrado de HIR Casa se compone de los contratos de autofinanciamiento otorgados en las tres etapas que un cliente puede encontrarse, las cuales son: i) integrantes: clientes que se encuentran en la etapa o proceso de ahorro con el fin de cubrir el enganche requerido; ii) adjudicado: clientes que se encuentran en la transición para ser un cliente escriturado; y finalmente iii) escriturados: aquellos clientes con un saldo insoluto del financiamiento y con un inmueble otorgado. Con ello, se observa un incremento de 10.9% anual en el portafolio total administrado, lo cual resultó en un saldo de P\$24,629.0m al cierre de diciembre de 2025 (vs. P\$22,202.0m en diciembre de 2024 y P\$23,953.7m en el escenario base).

La evolución en el saldo escriturado se atribuye a los distintos canales, productos y modalidades con que la Empresa origina sus operaciones, en los que destacan los siguientes productos:

1. Estrena2: Enfocado en la compraventa tradicional de viviendas de segunda mano entre particulares, en la que aplican el modelo de negocio de la Empresa utilizando el contrato de mutuo para validar los anticipos pactados en el contrato de compraventa.
2. Hazte Dueña: producto especializado para las mujeres que tiene como objetivo generar más propietarias en el país con esquemas de pagos más competitivos.
3. Primer paso: producto enfocado a motivar el autofinanciamiento, en donde los clientes pueden generar un historial crediticio con HIR Casa durante 18 meses, obteniendo flexibilidad en la comprobación de ingresos.
4. Canal Broker: el cual tiene como objetivo extender las vías comerciales en el país con el objetivo de colocar su producto con mejor rentabilidad para HIR Casa.

Por su parte, se observa un crecimiento anual de 16.1% en el saldo de clientes integrantes reflejado en un monto de P\$6,148.0m, lo cual se atribuye a la estrategia de la Empresa de enfocarse en la fuerza comercial e incrementar sus operaciones a través de los distintos productos (vs. P\$5,297.0m en diciembre de 2024 y P\$5,959.6m en el escenario base). Por su parte, se observa un crecimiento anual de 10.6% en los clientes escriturados, los cuales cerraron en un saldo de P\$17,188.0m al cierre de diciembre de 2025 (vs. P\$15,545.0m en diciembre de 2024 y P\$16,607.8m en el escenario base). El crecimiento del saldo de clientes escriturados se atribuye a la transición natural de los clientes adjudicatarios, en la cual se observó una contracción de 4.9% anual en el saldo de los clientes adjudicatorios, con un saldo de P\$1,293.0m en diciembre de 2025 (vs. P\$1,360.0m en diciembre de 2024 y P\$1,386.4m en el escenario base).

Con respecto a la calidad de la cartera, el índice de morosidad presentó un ligero incremento al cerrar en 4.3% en diciembre de 2025 (vs. 3.8% en diciembre de 2024 y 3.5% en el escenario base), lo cual se refleja en un monto de P\$279.0m en diciembre de 2025 (vs. P\$218.9m en diciembre de 2024 y \$219.6m en el escenario base). El incremento en la morosidad se explica, por un lado, por la menor recuperación de cartera con atrasos mayores a 180 días, derivado de procesos judiciales extensos que prolongan los tiempos de recuperación. Sin embargo, HIR Casa ha hecho más énfasis en su cobranza extrajudicial para cliente con atrasos menores a 180 días. Asimismo, parte del incremento en la cartera vencida se debe al incumplimiento de dos clientes específicos, los cuales ya se encuentran en procesos de cobranza y seguimiento. Por su parte, cabe resaltar que el 80.0% de la cobranza se encuentra vía domiciliación, lo cual reduce el riesgo de incumplimiento. En consideración de HR



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Ratings, la Empresa mantiene adecuados niveles de morosidad, lo cual refleja un adecuado esquema de cobranza y mitigación de riesgos.

Cobertura de la Empresa

El Loan to Value (LTV) ponderado se mantuvo en niveles estables, el cual resultó en un nivel de 43.3% en diciembre de 2025 (vs. 40.0% en diciembre de 2024 y 40.8% en el escenario base). El nivel observado en el indicador refleja el apetito al riesgo por parte de la Empresa, lo cual refleja el porcentaje de ahorro mínimo requerido para poder adjudicar un bien, el cual es de 33.3% del valor, estrategia implementada desde 2017. En consideración de HR Ratings, el nivel observado del LTV refleja el apetito al riesgo dentro de la estrategia de crecimiento de la Empresa; no obstante, se considera que HIR Casa mantiene una cobertura en niveles óptimos, considerando su modelo de negocio.

Ingresos y Gastos

Los ingresos operativos 12m de HIR Casa presentaron un crecimiento anual de 6.4%, lo cual resultó en un monto de P\$1,320.0m al cierre de diciembre de 2025, por debajo de lo proyectado por HR Ratings (vs. P\$1,241.0m en diciembre de 2024 y P\$1,362.6m en el escenario base). En particular, la composición de los ingresos proviene principalmente de las cuotas de administración, las cuotas de inscripción, seguros y el ingreso financiero neto. Las cuotas de administración son las cantidades que paga el cliente por la organización, administración y consecución del esquema de autofinanciamiento. La cuota de administración resulta de aplicar la cuota establecida de 0.14% mensual en el Contrato de Adhesión correspondiente, más IVA, sobre el Valor Actualizado del Contrato.

En línea con lo anterior, la participación de los ingresos por cuotas y servicios mantiene la mayor parte de los ingresos operativos, donde se observó un crecimiento de 8.8% anual, lo que se refleja en un monto 12m de P\$633.8m al 4T25 (vs. P\$582.3m en diciembre de 2024 y P\$634.7m en el escenario base).

Por otra parte, los ingresos financieros 12m por actualizaciones continuaron con una tendencia de crecimiento, con un crecimiento de 14.9% anual, que asciende a un monto de P\$618.9m en diciembre de 2025 (vs. P\$538.4m en diciembre de 2024 y P\$610.7m en el escenario base). Este comportamiento se debe al incremento en los préstamos a grupos de consumidores y de los derechos de cobro en fideicomisos emisores. Por su parte, alineado a la estrategia de la Empresa, se observa un incremento en la colocación de contratos pactados a un factor de actualización fijo, el cual se ajusta en cada aniversario del autofinanciamiento y se considera un factor de actualización de acuerdo con la etapa del cliente: 9.9% en la etapa integrante y de 4.0% en la etapa de adjudicatario y escriturado; por lo anterior, se ha logrado un incremento en los ingresos de este rubro. Por otro lado, los ingresos por remanentes mostraron una contracción anual de 44.1% en 12m, los cuales resultaron en un monto de P\$67.3m en diciembre de 2025 (vs. P\$120.4m en diciembre de 2024 y P\$117.2m en el escenario base).

Derivado del cambio en la originación de los autofinanciamientos a una colocación con un factor de actualización fijo, el 97.7% del portafolio total administrado se encuentra originado de manera fija y acorde a las características del producto; el factor de



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

actualización cambia acorde a la etapa en la que se encuentra el cliente. Con ello, la tasa activa se ubicó en un nivel de 21.8% al 4T25 (vs. 22.3% al 4T24 y 22.8% en el escenario base).

Por su parte, los gastos por intereses 12m presentaron una contracción de 7.2% anual al acumular un monto de P\$504.5m en diciembre de 2025 (vs. P\$543.6m en diciembre de 2024 y P\$574.2m en el escenario base). Lo anterior se atribuye al comportamiento observado en la tasa pasiva, la cual disminuyó a un nivel de 12.4% al 4T25 (vs. 14.9% en diciembre de 2024 y 14.3% en el escenario base). Con ello, se mitigó crecimiento anual de 11.5% en los pasivos con costo promedio 12m, los cuales acumularon un monto de P\$4,079.7m en diciembre de 2025 (vs. P\$3,658.9m en diciembre de 2024 y P\$4,002.6m en el escenario base).

El margen financiero 12m se ubicó por encima de lo esperado en el escenario base, en un monto de P\$815.4m en diciembre de 2025 (vs. P\$697.4m en diciembre de 2024 y P\$788.4m en el escenario base), lo cual se refleja en un incremento de 17.2% anual, en línea con el crecimiento observado en el *spread* de tasas a un nivel de 9.5% al 4T25 (vs. 7.4% al 4T24 y 8.5% en el escenario base). Con ello, se observa un nivel en el MAN Ajustado, a un nivel de 5.0% en diciembre de 2025 (vs. 4.7% en diciembre de 2024 y 4.9% en el escenario base).

Por su parte, los gastos de administración 12m presentaron un crecimiento de 17.2% anual, lo que resultó en un monto de P\$539.5m al cierre de diciembre de 2025 (vs. P\$460.3m en diciembre de 2024 y P\$496.1m en el escenario base). Este incremento se debe a la estrategia tecnológica de la Empresa, la cual busca enfocarse en la mejora en las cuatro etapas de la experiencia del cliente: (i) prospección; (ii) preautorización; (iii) *onboarding*; y (iv) transaccionalidad, a través de una plataforma operativa y de seguimiento mejorada, administración financiera automatizada y mejora continua en procesos con el uso de datos, modelos y analítica. Lo anterior provocó un marginal incremento en el índice de eficiencia, el cual se posicionó en 66.2% al 4T25 (vs. 66.0% al 4T24 y 62.9% en el escenario base).

Rentabilidad y Solvencia

Considerando los factores mencionados anteriormente, donde resalta un incremento en el *spread* de tasas, el nivel del MAN Ajustado y el incremento en los gastos de administración 12m, la utilidad neta 12m presentó un incremento anual de 13.9%, lo cual se refleja en un monto de P\$216.0m en diciembre de 2025 (vs. P\$189.5m en diciembre de 2024 y de P\$208.6m en el escenario base). Lo anterior llevó al ROA Promedio a un nivel de 1.3% en diciembre de 2025 (vs. 1.3% en diciembre de 2024 y 1.3% en el escenario base). Cabe resaltar que el ROA Promedio es calculado sobre el saldo escriturado total dentro de las cuentas de orden, debido a que una parte de los ingresos se generan a partir del saldo de este rubro, no obstante, considerando el cálculo a través de los activos totales, el ROA Promedio se ubicaría en un nivel de 3.3% en diciembre de 2025 (vs. 3.2% en diciembre de 2024).

Por su parte, la posición de solvencia de la Empresa se mantuvo en niveles adecuados al cerrar con un índice de capitalización ajustado en un nivel de 30.8% en diciembre de 2025 (vs. 32.2% en diciembre de 2024 y 31.4% en el escenario base). Para el cálculo del indicador se utiliza la métrica ajustada, ya que contempla el saldo insoluto de los clientes escriturados.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

De acuerdo con la política de pago de dividendos de la Empresa que establece un pago de dividendos entre el 20.0% y el 30.0% de la utilidad neta del periodo anterior, por lo que se espera que para el primer trimestre de 2026 se realice un pago de dividendos entre P\$40.0m y P\$60.0m, como se ha observado en ejercicios anteriores. En consideración de HR Ratings, la Empresa mantiene un índice de capitalización en niveles que muestran una fortaleza, lo que le permite tener flexibilidad en cuanto al crecimiento del portafolio y al pago de dividendos, así como capacidad para afrontar posibles pérdidas.

Fondeo y Apalancamiento

Respecto a los pasivos con costo promedio 12m de la Empresa, se observa un crecimiento anual de 11.5%, en línea con el crecimiento de la operación y a la otorgación de nuevas líneas de fondeo, con lo que ascendieron a un monto de P\$4,079.7m en diciembre de 2025 (vs. P\$3,658.9m en diciembre de 2024 y P\$4,002.6m en el escenario base). Con esto, la razón de apalancamiento ajustada se ubicó en un nivel 2.5x al 4T25, en línea con lo esperado en el escenario base (vs. 2.4x al 4T24 y 2.4x en el escenario base). Asimismo, la razón de cartera vigente a deuda neta se mantuvo en el mismo nivel observado el ejercicio anterior de 1.5x y resultó en línea con lo esperado en el escenario base (vs. 1.6x al 4T24 y 1.4x en el escenario base).

En opinión de HR Ratings, el apalancamiento de la Empresa mantiene una posición adecuada, la cual se ve beneficiada por el uso eficiente de sus fuentes de fondeo a través de líneas de almacenamiento con instituciones bancarias, en comparación con estructuras cerradas, lo que les permite un uso más eficiente de los pasivos.

En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores, y según se nos fue informado, la porción de Corto plazo del Programa Dual obtuvo la calificación de “1/M” por parte PCR VERUM, la cual fue otorgada con fecha del 9 de marzo de 2026.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

*Anexos Actualizados al 4T25. Proyecciones realizadas a partir del 1T26 incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.

Escenario Base: Balance Financiero HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)	Anual				
	2023	2024	2025	2026P*	2027P
Supuestos y Resultados: HIR CASA					
Activo	5,702.9	6,429.8	7,215.9	7,600.6	8,590.5
Disponibilidades	563.4	586.4	522.1	381.4	470.6
Derivados	12.1	37.2	5.9	21.5	22.4
Préstamos a Grupos de Consumidores y Derechos de Cobro en Fideicomisos Emisores	4,490.5	4,998.6	5,742.2	6,273.0	7,134.2
Estimación de Remanentes por Cobrar	143.5	140.8	196.8	167.3	184.7
Otras Cuentas por Cobrar	118.4	125.1	164.9	148.6	164.1
Propiedades, Mobiliario y Equipo	138.8	146.2	134.1	117.6	106.5
Inversiones en Asociadas	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	3.6	118.0	123.9	8.0	6.5
Otros Activos	229.1	273.8	322.4	342.4	360.8
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	56.9	62.4	67.2	111.5	115.7
Otros Activos a corto y largo plazo	172.1	211.4	255.2	230.9	245.1
Pasivo	4,006.4	4,585.3	5,234.2	5,457.1	6,227.4
Pasivos Bursátiles	1,789.9	1,235.4	2,508.3	2,147.5	2,547.5
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	1,772.8	2,573.0	1,899.4	2,765.2	3,132.1
De Corto Plazo	213.0	277.3	391.2	481.3	678.3
De Largo Plazo	1,559.8	2,295.6	1,508.1	2,283.9	2,453.9
Otras Cuentas por Pagar	128.3	288.1	288.8	244.4	225.5
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	83.3	125.0	121.9	14.9	13.7
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	232.0	363.8	415.8	285.1	308.6
CAPITAL CONTABLE	1,696.5	1,844.5	1,981.7	2,143.5	2,363.1
Capital Contribuido	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Capital Ganado	1,685.4	1,833.4	1,970.5	2,132.3	2,351.9
Reservas de Capital	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,460.9	1,626.4	1,775.9	1,890.2	2,072.7
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-4.2	14.3	-24.5	-4.2	-4.2
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	243.2	280.3
Participación No Controladora	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7
Deuda Neta	2,987.3	3,184.7	3,879.7	4,509.8	5,186.7

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

*Proyecciones realizadas a partir del 1T26 bajo un escenario base incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.

Cuentas de Orden	19,508.9	22,202.0	24,629.0	25,474.6	27,012.0
Integrantes	4,036.4	5,297.0	6,148.0	6,491.4	7,137.4
Adjudicados	1,484.6	1,360.0	1,293.0	1,331.7	1,305.3
Escuritrados	13,987.9	15,545.0	17,188.0	17,651.5	18,569.3
Saldo Insoluto de Clientes Escuritrados	5,471.4	5,732.5	6,425.1	6,736.5	7,256.1
Clientes Escuritrados Vigentes	5,201.1	5,513.6	6,146.2	6,511.7	7,020.8
Clientes Escuritrados Vencidos	270.3	218.9	279.0	224.8	235.2
Cuotas Aportadas Clientes Escuritrados	8,516.5	9,812.5	10,762.9	10,914.9	11,313.2

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

*Proyecciones realizadas a partir del 1T26 bajo un escenario base incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.



Escenario Base: Estado de Resultados HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA

	2023	2024	Anual 2025	2026P*	2027P
Ingresos Operativos	1,180.1	1,241.0	1,320.0	1,493.6	1,617.1
Ingresos por Cuotas y Servicios	515.2	582.3	633.8	701.6	766.7
Ingresos Financieros por Actualizaciones	480.5	538.4	618.9	664.3	717.0
Ingresos por Remanentes	184.4	120.4	67.3	127.7	133.4
Gastos por Intereses	492.6	543.6	504.5	586.1	638.6
Margen Financiero	687.5	697.4	815.4	907.5	978.5
Gastos de Administración y Promoción	391.1	460.3	539.5	554.6	576.9
Resultado de la Operación	296.4	237.1	275.9	352.9	401.5
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	-0.1	0.4	0.0	0.6	0.8
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	296.3	237.5	275.9	353.5	402.3
Impuestos a la Utilidad Causados	70.7	48.0	60.0	110.3	122.0
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	243.2	280.3

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

*Proyecciones realizadas a partir del 1T26 bajo un escenario base incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.

Métricas Financieras

	2023	2024	2025	2026P*	2027P
Índice de Morosidad**	4.9%	3.8%	4.3%	3.3%	3.2%
Loan To Value**	41.9%	40.0%	43.3%	41.2%	42.0%
MAN Ajustado	5.1%	4.7%	5.0%	5.3%	5.4%
Índice de Eficiencia	56.9%	66.0%	66.2%	61.1%	59.0%
ROA Promedio**	1.7%	1.3%	1.3%	1.4%	1.5%
Índice de Capitalización	33.6%	33.0%	31.6%	32.2%	31.1%
Índice de Capitalización Ajustado**	31.0%	32.2%	30.8%	31.8%	32.6%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.3	2.4	2.5	2.4	2.5
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.5	1.6	1.5	1.4	1.4
Spread de Tasas	7.7%	7.4%	9.5%	9.9%	10.5%
Tasa Activa	22.2%	22.3%	21.8%	23.0%	23.1%
Tasa Pasiva	14.5%	14.9%	12.4%	13.2%	12.6%

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

*Proyecciones realizadas a partir del 1T26 bajo un escenario base incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

	Anual				
Supuestos y Resultados: HIR CASA	2023	2024	2025	2026P*	2027P
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	243.2	280.3
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	11.0	10.9	13.9	40.5	36.7
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	11.0	10.9	13.9	40.5	36.7
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas, Asociadas y Negocios Conjuntos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Actividades de Operación					
Cambio en Derivados (Activos)	-1.4	-6.7	-7.4	-0.8	-0.9
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-498.6	-508.1	-743.6	-629.9	-861.1
Cambio en Derechos de Cobro Adquirido (Neto)	-10.5	2.8	-56.1	-15.7	-17.4
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-12.1	-6.7	-39.9	-14.0	-15.4
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	-0.3	-114.5	-5.8	1.8	1.5
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-26.5	-44.7	-48.6	-36.0	-18.4
Cambio Pasivos Bursátiles	995.5	-554.5	1,272.9	396.1	400.0
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-631.3	800.1	-673.6	123.8	366.9
Cambio en Derivados (Pasivo)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	40.7	159.8	0.7	-20.6	-19.0
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	3.8	41.7	-3.1	-1.3	-1.2
Cambio en Otros Pasivos Operativos	41.5	131.8	52.0	21.7	23.5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-99.3	-99.0	-252.5	-174.8	-141.4
Actividades de Inversión					
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	15.1	3.9	14.9	0.0	0.0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-13.4	-22.3	-16.6	-28.4	-25.7
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	1.7	-18.4	-1.7	-28.4	-25.7
Actividades de Financiamiento					
Pagos de Dividendos en Efectivo	-80.0	-60.0	-40.0	-60.4	-60.7
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-80.0	-60.0	-40.0	-60.4	-60.7
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	59.0	23.1	-64.4	20.1	89.1
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	504.4	563.4	586.4	361.3	381.4
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	563.4	586.4	522.1	381.4	470.6

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

*Proyecciones realizadas a partir del 1T26 bajo un escenario base incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.

Flujo Libre de Efectivo	2023	2024	2025	2026P*	2027P
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	243.2	280.3
+ Depreciación y Amortización	11.0	10.9	13.9	40.5	36.7
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-12.1	-6.7	-39.9	-14.0	-15.4
+Cambios en Cuentas por Pagar	40.7	159.8	0.7	-20.6	-19.0
FLE	265.1	353.6	190.6	249.2	282.5



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario de Estrés: Balance Financiero HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual				
	2023	2024	2025	2026P*	2027P
Activo	5,702.9	6,429.8	7,215.9	6,900.7	7,427.5
Disponibilidades	563.4	586.4	522.1	187.7	100.6
Derivados	12.1	37.2	5.9	20.2	21.1
Préstamos a Grupos de Consumidores y Derechos de Cobro en Fideicomisos Emisores	4,490.5	4,998.6	5,742.2	5,818.3	6,420.4
Estimación de Remanentes por Cobrar	143.5	140.8	196.8	149.4	153.9
Otras Cuentas por Cobrar	118.4	125.1	164.9	135.4	140.8
Propiedades, Mobiliario y Equipo	138.8	146.2	134.1	117.6	106.5
Inversiones en Asociadas	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	3.6	118.0	123.9	4.8	3.9
Otros Activos	229.1	273.8	322.4	326.6	339.6
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	56.9	62.4	67.2	103.5	107.5
Otros Activos a corto y largo plazo	172.1	211.4	255.2	223.1	232.1
Pasivo	4,006.4	4,585.3	5,234.2	5,017.1	5,470.5
Pasivos Bursátiles	1,789.9	1,235.4	2,508.3	2,062.5	2,457.5
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	1,772.8	2,573.0	1,899.4	2,448.9	2,501.4
De Corto Plazo	213.0	277.3	391.2	331.3	386.3
De Largo Plazo	1,559.8	2,295.6	1,508.1	2,117.7	2,115.1
Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	128.3	288.1	288.8	212.0	195.5
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	83.3	125.0	121.9	11.4	10.5
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	232.0	363.8	415.8	282.3	305.5
CAPITAL CONTABLE	1,696.5	1,844.5	1,981.7	1,883.6	1,957.0
Capital Contribuido	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Capital Ganado	1,685.4	1,833.4	1,970.5	1,872.4	1,945.8
Reservas de Capital	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,460.9	1,626.4	1,775.9	1,795.9	1,858.0
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-4.2	14.3	-24.5	-4.2	-4.2
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	77.5	88.9
Participación No Controladora	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7
Deuda Neta	2,987.3	3,184.7	3,879.7	4,303.4	4,837.2

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

*Proyecciones realizadas a partir del 1T26 bajo un escenario de estrés incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.

Cuentas de Orden	19,508.9	22,202.0	24,629.0	24,911.5	26,422.0
Integrantes	4,036.4	5,297.0	6,148.0	5,830.3	6,067.0
Adjudicados	1,484.6	1,360.0	1,293.0	1,579.3	1,643.4
Escriturados	13,987.9	15,545.0	17,188.0	17,502.0	18,711.6
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,471.4	5,732.5	6,425.1	6,248.1	6,530.1
Clientes Escriturados Vigentes	5,201.1	5,513.6	6,146.2	5,653.6	5,929.9
Clientes Escriturados Vencidos	270.3	218.9	279.0	594.5	600.2
Cuotas Aportadas Clientes Escriturados	8,516.5	9,812.5	10,762.9	11,253.8	12,181.5

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

*Proyecciones realizadas a partir del 1T26 bajo un escenario de estrés incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.



Escenario de Estrés: Estado de Resultados HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA

	Anual				
	2023	2024	2025	2026P*	2027P
Ingresos Operativos	1,180.1	1,241.0	1,320.0	1,281.7	1,310.4
Ingresos por Cuotas y Servicios	515.2	582.3	633.8	552.9	554.0
Ingresos Financieros por Actualizaciones	480.5	538.4	618.9	628.3	653.7
Ingresos por Remanentes	184.4	120.4	67.3	100.5	102.7
Gastos por Intereses	492.6	543.6	504.5	604.0	608.6
Margen Financiero	687.5	697.4	815.4	677.7	701.8
Gastos de Administración y Promoción	391.1	460.3	539.5	576.5	580.1
Resultado de la Operación	296.4	237.1	275.9	101.2	121.7
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	-0.1	0.4	0.0	2.1	2.3
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	296.3	237.5	275.9	103.3	124.0
Impuestos a la Utilidad Causados	70.7	48.0	60.0	25.8	35.0
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	77.5	88.9

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

*Proyecciones realizadas a partir del 1T26 bajo un escenario de estrés incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.

Métricas Financieras

	2023	2024	2025	2026P*	2027P
Índice de Morosidad**	4.9%	3.8%	4.3%	9.5%	9.2%
Loan To Value**	41.9%	41.2%	43.3%	39.4%	38.3%
MAN Ajustado	5.1%	4.7%	5.0%	4.0%	3.9%
Índice de Eficiencia	56.9%	66.0%	66.2%	85.1%	82.7%
ROA Promedio**	1.7%	1.3%	1.3%	0.5%	0.5%
Índice de Capitalización	33.6%	33.0%	31.6%	31.4%	30.0%
Índice de Capitalización Ajustado**	31.0%	32.2%	30.8%	30.1%	30.0%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.5	1.6	1.5	1.4	1.3
Spread de Tasas	7.7%	7.4%	9.5%	7.0%	7.7%
Tasa Activa	22.2%	22.3%	21.8%	20.9%	20.5%
Tasa Pasiva	14.5%	14.9%	12.4%	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 1T26 bajo un escenario de estrés incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

	Anual				
Supuestos y Resultados: HIR CASA	2023	2024	2025	2026P*	2027P
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	77.5	88.9
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	11.0	10.9	13.9	40.5	36.7
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	11.0	10.9	13.9	40.5	36.7
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas, Asociadas y Negocios Conjuntos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Actividades de Operación					
Cambio en Derivados (Activos)	-1.4	-6.7	-7.4	-0.8	-0.8
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-498.6	-508.1	-743.6	-372.6	-602.1
Cambio en Derechos de Cobro Adquirido (Neto)	-10.5	2.8	-56.1	-4.4	-4.5
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-12.1	-6.7	-39.9	-5.3	-5.5
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	-0.3	-114.5	-5.8	1.1	0.9
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-26.5	-44.7	-48.6	-32.8	-13.0
Cambio Pasivos Bursátiles	995.5	-554.5	1,272.9	268.6	395.0
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-631.3	800.1	-673.6	9.6	52.4
Cambio en Derivados (Pasivo)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	40.7	159.8	0.7	-17.8	-16.5
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	3.8	41.7	-3.1	-1.0	-0.9
Cambio en Otros Pasivos Operativos	41.5	131.8	52.0	21.5	23.3
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-99.3	-99.0	-252.5	-133.8	-171.7
Actividades de Inversión					
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	15.1	3.9	14.9	0.0	0.0
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-13.4	-22.3	-16.6	-28.4	-25.7
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	1.7	-18.4	-1.7	-28.4	-25.7
Actividades de Financiamiento					
Pagos de Dividendos en Efectivo	-80.0	-60.0	-40.0	-16.0	-15.5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-80.0	-60.0	-40.0	-16.0	-15.5
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	59.0	23.1	-64.4	-60.2	-87.2
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	504.4	563.4	586.4	247.9	187.7
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	563.4	586.4	522.1	187.7	100.6

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

*Proyecciones realizadas a partir del 1T26 bajo un escenario de estrés incorporadas en el reporte de revisión anual de la contraparte con fecha de publicación del 22 de julio de 2025.

Flujo Libre de Efectivo	2023	2024	2025	2026P	2027P
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	77.5	88.9
+ Depreciación y Amortización	11.0	10.9	13.9	40.5	36.7
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-12.1	-6.7	-39.9	-5.3	-5.5
+Cambios en Cuentas por Pagar	40.7	159.8	0.7	-17.8	-16.5
FLE	265.1	353.6	190.6	94.9	103.7



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T18 – 4T25
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)	En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores, y según se nos fue informado, la porción de Corto plazo del Programa Dual obtuvo la calificación de "1/M" por parte PCR VERUM, la cual fue otorgada con fecha del 9 de marzo de 2026.

*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, 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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS