

## AVISO DE OFERTA PÚBLICA



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

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Invex Grupo Financiero, Fiduciario

### FIDEICOMITENTE

### FIDUCIARIO

Con base en el programa de certificados bursátiles fiduciarios respaldados por derechos de cobro derivados del esquema de autofinanciamiento para la adquisición, construcción, remodelación o ampliación de bienes inmuebles establecido por Bienes Programados S.A. de C.V. ("HIR CASA" o el "Fideicomitente"), por un monto con carácter revolvente de hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100, M.N.), se lleva a cabo la presente oferta pública de venta de hasta 20,000,000 (Veinte Millones) de certificados bursátiles fiduciarios, con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100, M.N.) cada uno, por un número y monto igual al número de certificados bursátiles fiduciarios y al precio de colocación de los mismos que se liquiden en la Fecha de Liquidación (en lo sucesivo, la "Emisión", la "Oferta" o la "Oferta Pública").

### MONTO TOTAL DE LA OFERTA

Hasta \$2,000,000,000.00 (Dos Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.)

**EN EL ENTENDIDO QUE DICHO MONTO NO PODRÁ SER REBASADO POR LA PRESENTE EMISIÓN EN CONJUNTO CON LA TERCERA EMISIÓN IDENTIFICADA CON CLAVE DE PIZARRA HIRCB 25-2**

mediante la colocación de

Hasta 20,000,000 (Veinte Millones) de Certificados Bursátiles Fiduciarios

**EN EL ENTENDIDO QUE DICHO NÚMERO NO PODRÁ SER REBASADO POR LA PRESENTE EMISIÓN EN CONJUNTO CON LA TERCERA EMISIÓN IDENTIFICADA CON CLAVE DE PIZARRA HIRCB 25-2**

*Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente aviso que no sean definidos en forma específica dentro del mismo tendrán el significado que a los mismos se les atribuye en el Prospecto del Programa, Suplemento de la Emisión o en el Título que documenta los certificados bursátiles fiduciarios.*

### CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

<b>Fideicomiso Emisor:</b>	Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago Número F/6084, de fecha 25 de abril de 2025, constituido por Bienes Programados S.A. de C.V., como fideicomitente, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario.
<b>Fiduciario Emisor:</b>	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.
<b>Fideicomitente y Administrador:</b>	Bienes Programados, S.A. de C.V. (" <u>HIR CASA</u> " o el " <u>Fideicomitente</u> ").
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Tenedores de los CBFs únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen, en conjunto con los tenedores de los Certificados Bursátiles HIRCB 25-2.
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	HIR CASA.
<b>Clave de Pizarra:</b>	HIRCB 25
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios (" <u>CBFs</u> " o " <u>Certificados Bursátiles Fiduciarios</u> ").
<b>Denominación de los CBFs:</b>	Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Monto Total de la Emisión en conjunto con la Tercera Emisión:</b>	Hasta \$2,000,000,000.00 (Dos mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), en el entendido que dicho monto no podrá ser rebasado por la presente Emisión, en conjunto con la Tercera Emisión con clave de pizarra HIRCB 25-2.
<b>Número de CBFs:</b>	Hasta 20,000,000 (Veinte Millones).
<b>Valor Nominal de los CBFs:</b>	\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

<b>Monto total Autorizado del Programa con Carácter de Revolvente:</b>	Hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Plazo de Vigencia del Programa:</b>	El Programa de CBFs tiene una vigencia de 5 (cinco) años a partir de emisión del oficio de inscripción preventiva emitido por la CNBV.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Pública, primaria y nacional.
<b>Número de Emisión al amparo del Programa:</b>	Segunda Emisión.
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>	3,642 días, equivalente a aproximadamente 10 (diez) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
<b>Mecanismo de Colocación:</b>	Construcción de libro.
<b>Mecanismo de Asignación:</b>	Tasa Única.
<b>Fecha de la Oferta:</b>	29 de abril de 2025.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	29 de abril de 2025.
<b>Fecha de Cierre de Libro:</b>	30 de abril de 2025.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:</b>	30 de abril de 2025.
<b>Fecha de Emisión:</b>	5 de mayo de 2025.
<b>Fecha de Registro en Bolsa:</b>	5 de mayo de 2025.
<b>Fecha de Cruce:</b>	5 de mayo de 2025.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	5 de mayo de 2025.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	25 de abril de 2035.
<b>Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario por la Emisión:</b>	Los recursos que el Fiduciario obtendrá de la Emisión serán \$[●] ([●] 00/100 M.N.). Los Gastos de Emisión ascienden a \$[●] ([●] Pesos 00/100 M.N.), cuya integración se detalla en la <i>Sección II.5 "Gastos Relacionados con la Oferta"</i> , del Suplemento, los cuales serán cubiertos con recursos provenientes de la Emisión o directamente por el Fideicomitente. Asimismo, se aclara que una parte equivalente al [●]% ([●] por ciento) del destino del Producto de la Colocación será utilizado para liquidar financiamientos contratados por HIR CASA con instituciones financieras que forman parte del grupo financiero de BBVA quien actúa como Intermediario Colocador de la Emisión.
<b>Acto Constitutivo:</b>	La Emisión de CBFs a que se refiere el Suplemento, se efectúa en virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago número F/6084, de fecha 25 de abril de 2025, celebrado por Bienes Programados, S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como Fiduciario Emisor; y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores (el " <u>Fideicomiso</u> ") (Ver <i>Sección II.1 "Características de la Oferta"</i> del Suplemento) y serán emitidos por el Fiduciario al amparo del Programa y en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso.
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>	El Patrimonio del Fideicomiso base de la Emisión se integra entre otros por (i) la Aportación Inicial; (ii) el Producto de la Colocación de los CBFs; (iii) los Derechos de Cobro Transmitidos (excluyendo las Cantidades Excluidas) y la Cobranza de los mismos; (iv) en su caso, por las cantidades en efectivo depositadas por el Administrador derivadas de la Cobranza conforme a lo estipulado en el Contrato de Administración; (v) los Expedientes de Crédito, o aquellos documentos donde consten y/o de los que se deriven los Derechos de Cobro Transmitidos; (vi) las Garantías Hipotecarias; (vii) los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier Documento de la Emisión; (viii) los valores y otros instrumentos de inversión, así como cualquier derecho, efectivo, bien, derechos o devoluciones, que se deriven de las inversiones, conforme a las Inversiones Permitidas, que realice el Fiduciario en términos del Fideicomiso, e intereses u otros ingresos que se generen de las mismas y cualquier otra inversión que el Fiduciario haga en los términos del Fideicomiso; (ix) cualquier cantidad de dinero o interés, incluyendo las cantidades de las Cuentas Recolectoras (excepto las Cantidades Excluidas), y las mantenidas en los Fondos y Cuentas del Fideicomiso; (x) cualesquiera cantidades que tenga derecho a recibir el Fideicomiso de conformidad con el Instrumento Derivado, incluyendo los Recursos Netos del Instrumento Derivado y, en su caso, los recursos derivados del Pago de Terminación del Instrumento Derivado; (xi) las cantidades en efectivo recibidas por el Fiduciario por cualquier otra causa prevista en el Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualquier indemnización pagadera por motivo del ejercicio de algún derecho derivado de los Seguros, incluyendo aquélla que la autoridad gubernamental pague en caso de una expropiación sobre todo o parte de cualquiera de los derechos que se hayan afectado al Fideicomiso y/o aquellas cantidades derivadas de la ejecución de la Garantía Hipotecaria, así como de cualquier otra garantía de los Derechos de Cobro Transmitidos; y (xii)

cualesquiera aportaciones adicionales de dinero que reciba el Fiduciario, a lo largo de la Emisión en términos del fideicomiso y de los Documentos de la Emisión, ya sea que las realice el Fideicomitente o cualquier tercero.

**Derechos de Cobro:**

Son los derechos a recibir el pago de los saldos insolutos derivados de las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca y los demás Documentos del Financiamiento otorgados por los Clientes, según corresponda, mismos que equivalen al Saldo de los Derechos de Cobro de cada Cliente; en el entendido que los Derechos de Cobro (a) incluirán igualmente todos los demás derechos en favor de, mas no las obligaciones a cargo de, el Fideicomitente derivados de los demás Documentos del Financiamiento, incluyendo sin limitar: (i) todos los derechos principales y accesorios para cobrar, reclamar, demandar y recibir las Cuotas Mensuales Totales, y cualesquiera otras cantidades pagaderas por los Clientes y/o sus respectivos avalistas o fiadores y demás personas obligadas conforme a los Documentos del Financiamiento; (ii) cualesquiera derechos bajo las Garantías Hipotecarias, y bajo cualquier otra garantía real o de otra naturaleza que haya sido otorgada por cualquiera de los Clientes en términos de los Documentos del Financiamiento; (iii) los derechos respecto a los Seguros; y (iv) cualquier otro derecho derivado de o relacionado con los demás Documentos del Financiamiento suscritos por cada Cliente; y (b) excluirán las Cantidades Excluidas.

Los Derechos de Cobro que forman o formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, documentos notariales de reconocimiento de adeudo con garantía hipotecaria en primer lugar sobre bienes inmuebles adquiridos o remodelados con las cantidades dispuestas bajo dichos Derechos de Cobro. Los bienes inmuebles adquiridos a través de los Derechos de Cobro originalmente se constituyeron mediante la firma de un Contrato de Adhesión, bajo la figura de autofinanciamiento. La totalidad de los Derechos de Cobro Transmitidos serán administrados por HIR CASA bajo el Contrato de Administración.

Los Derechos de Cobro Transmitidos se encuentran denominados en Pesos y realizan pagos en forma mensual, y a partir de la fecha en que sean transmitidos, el Fideicomiso será el único beneficiario de esos pagos. Ver Sección III "La Operación de Bursatilización" del Suplemento.

**Derechos de Cobro Iniciales:**

Los Derechos de Cobro Iniciales serán adquiridos por el Fiduciario a más tardar en la Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y el Suplemento.

**Derechos de Cobro Adicionales:**

Los Derechos de Cobro Adicionales son aquellos Derechos de Cobro, distintos a los Derechos de Cobro Iniciales, que sean adquiridos por el Fiduciario durante la vigencia y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y de acuerdo con lo establecido en el Suplemento.

**Principales Características de los Derechos de Cobro Iniciales:**

Al 31 de marzo de 2025, los Derechos de Cobro Iniciales tienen las siguientes características:

<b>Cartera Total de Derechos de Cobro</b>	
<b>Principales Características del Portafolio de Derechos de Cobro*</b>	
Número de Derechos de Cobro	9,985
Saldo Insoluto del Portafolio (en Pesos)	2,479,309,693
Saldo Insoluto Promedio del Portafolio (en Pesos)	248,303
Monto Adjudicado Promedio por Contrato (en Pesos)	437,226
Promedio Ponderado del número de Aportaciones Mensuales por devengar	87.54
Aportación Mensual Actual promedio Ponderado por Contrato	3,560
Antigüedad promedio ponderada desde escrituración a fecha de corte	29
LTV original promedio ponderada respecto al valor de la Garantía Inmobiliaria	53.8%
LTV actual promedio ponderada respecto al valor de la Garantía Inmobiliaria	39.2%
<i>Distribución Geográfica</i>	
Ciudad de México	25.8%
Estado de México	13.1%
Baja California	12.3%
Nuevo León	5.1%
Querétaro	3.3%
Otros	40.3%
<i>Distribución por Tipo de Inmueble</i>	
Casa Habitación / Departamento	78.3%
Terrenos	11.4%
Local Comercial y Oficina	10.3%

\* El portafolio correspondiente a los Derechos de Cobro Iniciales, tendrá sustancialmente las características aquí mostradas, sin embargo, el portafolio final podrá sufrir modificaciones.

**Valor de los bienes otorgados en garantía bajo los Derechos de Cobro Transmitidos:**

El valor de los bienes otorgados en garantía bajo los Derechos de Cobro Transmitidos se encuentra descrito en la sección "III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN— III.1 DESCRIPCIÓN GENERAL— Valor de los bienes otorgados en garantía, descripción de los mismos y avalúo en el Suplemento.

**Fines:**

Los fines principales del Fideicomiso, entre otros, es que el Fiduciario: (i) lleve a cabo la Emisión, oferta pública y colocación de los CBFs conforme a lo estipulado en el Fideicomiso y para ello celebre los Documentos de Emisión; (ii) utilice el Producto de la Colocación de los CBFs que reciba en términos del Fideicomiso; (iii) guarde, conserve y mantenga la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso

conforme a los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso, cada Contrato de Factoraje y el Contrato de Administración, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, los Derechos de Cobro Transmitidos, y las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca; (iv) lleve a cabo la administración y Cobranza de los Derechos de Cobro, a través del Administrador; (v) reciba la Cobranza de los Derechos de Cobro Transmitidos; y (vi) liquide, según corresponda, el Principal e Intereses de los CBFs y lleve a cabo todos los pagos en términos de las Distribuciones conforme a lo establecido en el Fideicomiso, en el entendido que, dichas liquidaciones y pagos se realizarán exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta donde el mismo baste y alcance, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

**Fuente de pago:** Los CBFs se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso. En virtud de lo anterior, los Tenedores, en conjunto con los tenedores de la Tercera Emisión, han sido designados como Fideicomisarios en Primer Lugar del Fideicomiso.

**Garantía:** Los CBFs son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.

**Instrumentos Derivados:** En un plazo que no excederá a 30 (treinta) días contados a partir de la Fecha de Emisión, HIR CASA girará instrucciones al Fiduciario por escrito a efectos de que éste celebre el Instrumento Derivado con la Contraparte del Instrumento Derivado, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, para cubrir fluctuaciones en la tasa TIIE de Fondeo como resultado de pactar una tasa fija de mercado (*swap*) o máxima (*cap*) de entre 9% (nueve por ciento) y 13% (trece por ciento) conforme al Calendario de Amortizaciones Objetivo de Principal ("Tasa Máxima"). El Fiduciario será designado como beneficiario de todos los derechos relacionados con el Instrumento Derivado. El Instrumento Derivado, y, consecuentemente, la cobertura de tasa de interés amparada por el contrato referido se mantendrá vigente durante la vigencia de la Emisión. En virtud de la celebración de dicho contrato a la Fecha de Emisión no habrá dependencia parcial de HIR CASA ni de la Contraparte del Instrumento Derivado.

**Aforo:** El Aforo de las Emisiones es, en cualquier fecha, el resultado de la relación obtenida mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Aforo = \frac{VPnt}{VNAt - SFPIt - SFPAt - SFGt}$$

Donde:

VPnt = Valor presente neto de las Aportaciones Mensuales de Derechos de Cobro Transmitidos (sin contemplar los Derechos de Cobro en Incumplimiento y los Derechos de Cobro No Elegibles) a la Fecha de Cálculo del Periodo de Cobranza descontados a la Tasa de Descuento.

VNAt = Saldo Insoluto Conjunto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Conjuntos en la Fecha de Cálculo del Periodo de Cobranza.

SFPIt = Saldo en el Fondo de Pago de Interés en la Fecha de Cálculo.

SFPAt = Saldo en el Fondo de Pago de Amortizaciones Objetivo en la Fecha de Cálculo.

SFGt = Saldo en el Fondo General en la Fecha de Cálculo.

Para efectos del valor presente, sólo se contemplarán las Aportaciones Mensuales que sean depositadas durante el plazo legal de las Emisiones. Para determinar la cadena de flujos de las Aportaciones Mensuales con factor de actualización variable (INPC, Cetes o Cetes\*1.5), se considerará el índice publicado el último martes de cada mes previo a la Fecha de Cálculo respectiva.

**Aforo Requerido:** Un Aforo equivalente a 1.30x (uno punto treinta veces).

**Aforo Mínimo:** Un Aforo equivalente a 1.20x (uno punto veinte veces).

**Criterios de Elegibilidad:** Cada Derecho de Cobro que se pretenda transmitir al Fideicomiso mediante la celebración de un Contrato de Factoraje, deberá cumplir, en la fecha de su transmisión con la totalidad de los siguientes requisitos: (a) que deriven de una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca; (b) que la información que el Administrador entregue al Fiduciario con respecto a los Derechos de Cobro refleje en forma completa y precisa los pagos de principal y demás pagos que hayan sido efectuado por el Cliente respectivo; (c) que las Garantías Hipotecarias se encuentren debidamente documentadas mediante las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca, y que las mismas constituyan un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación en términos de la Ley Aplicable; (d) que al momento de transmisión, no se tenga conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo, ante tribunales locales o federales, en relación con el Derecho de Cobro o cualquiera de los Documentos del Financiamientos, que haya sido interpuesto por el Cliente o cualquier tercero, que pudiera afectar significativamente la validez y exigibilidad de los mismos; (e) que las obligaciones derivadas de la contratación de los Seguros respecto de cada Derecho de Cobro se encuentren en cumplimiento al momento de la transmisión de los mismos, salvo por aquellos Derechos de Cobro que por su naturaleza no deban tener la totalidad de los Seguros contratados; (f) que al momento de la transmisión al Fiduciario, el Saldo del Derecho de Cobro, sea menor o igual al 75% (setenta y cinco por ciento) del valor del bien inmueble actualizado desde la fecha de la escritura y hasta la fecha de la transmisión con base al Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México; (g) que la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca, los Pagarés, y los Documentos del Financiamiento que documentan el Derecho de Cobro correspondiente respecto a cada uno de los Derechos de Cobro, cumpla con los requisitos de validez y exigibilidad de conformidad con la Ley Aplicable; (h) que constituyan obligaciones válidas y exigibles en contra del Cliente respectivo; (i) que al momento de la transmisión al Fiduciario, el Derecho de Cobro respectivo no presente un incumplimiento del Cliente superior a 4 (cuatro) Cuotas Mensuales; (j) que al momento de la transmisión al Fiduciario, el plazo restante del Derecho de Cobro respectivo sea de cuando menos 12 (doce) meses; (k) que el Cliente

correspondiente no sea accionista o consejero del Fideicomitente, ni una persona moral en la que participe cualquier accionista o consejero del Fideicomitente; (l) que el(los) Pagaré(s), como garantía adicional, constituyan obligaciones válidas y exigibles en contra del Cliente respectivo; (m) que a la fecha de Emisión, los 10 (diez) principales Clientes ordenados por Saldo del Derecho de Cobro no excedan el 10% (diez por ciento) del Saldo de los Derechos de Cobro Transmitidos; (n) que todos los Derechos de Cobro elegibles asociados a cada garantía sujeta de la bursatilización sean transmitidos; y (o) que al momento de la transmisión al Fiduciario mediante la celebración de una Operación de Factoraje, los Derechos de Cobro se encuentren libres de cualquier gravamen o limitación de dominio, a excepción de las Garantías Hipotecarias respecto de las cuales se inscribirá en los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes, la sustitución de acreedor en favor del Fiduciario, una vez llevada a cabo dicha transmisión.

El encargado de entregar al Fiduciario el Certificado de Cumplimiento de Criterios de Elegibilidad para la transmisión de los Derechos de Cobro será el Auditor de Cartera, en su calidad de experto independiente.

**Derechos que confieren a los Tenedores:**

Cada CBF representa para su titular el derecho al cobro del Principal e Intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario Emisor como Fiduciario de los mismos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Título, desde la Fecha de Emisión hasta la fecha del reembolso total de su valor nominal. Los CBFs se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

**Intereses y Procedimiento de Cálculo:**

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBFs generarán intereses sobre el Saldo Insoluto de Principal a la tasa de interés que el Representante Común determinará para cada Fecha de Pago, computado a partir de la Fecha de Emisión (cada periodo de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente), de conformidad con el procedimiento de cálculo que se describe en la Sección "II LA OFERTA – II.2 FORMA DE CÁLCULO Y PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERES" del Suplemento.

**Tasa de Interés:**

A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los CBFs devengarán un interés bruto anual a una tasa igual a la tasa que el Representante Común calculará el primer Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda (cada periodo de intereses inicia en cada Fecha de Pago y concluye en la Fecha de Pago inmediata siguiente) (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés"), de conformidad en el calendario que aparece más adelante.

**Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de los CBFs:**

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de [●] (por ciento) (el "Margen Aplicable") a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo a un día Compuesta ("TIIE de Fondeo Compuesta" o "Tasa de Referencia") resultante de la fórmula descrita a continuación, la cual será utilizada por el Representante Común en Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual:

$$TR_j = \left[ \prod_{i=1}^{N_j} \left( 1 + \frac{TF_i}{36,000} \right) - 1 \right] \times \frac{36,000}{N_j}$$

En donde:

$TR_j$  = TIIE de Fondeo Compuesta o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Pago correspondiente.

$TF_i$  = TIIE de Fondeo aplicable al i-ésimo día de cada uno de los días naturales del Periodo de Observación correspondiente (expresada en porcentaje).

$N_j$  = Número de días efectivamente transcurridos entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Pago inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Pago correspondiente (incluyéndola) (el "Periodo de Observación").

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia se le deberá adicionar el Margen Aplicable para obtener la Tasa de Interés Bruto Anual.

El cálculo de la TIIE de Fondeo Compuesta utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación.

La TIIE de Fondeo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México (la "TIIE de Fondeo").

En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo (la "Tasa Sustituta").

**Intereses Moratorios:**

En caso de incumplimiento en el pago de intereses ordinarios devengados y/o principal en la Fecha de Vencimiento de los CBFs, se devengarán intereses moratorios sobre el Saldo Insoluto de los CBFs a la Tasa de Interés Bruto Anual de los CBFs aplicable más 2 (dos) puntos porcentuales, en sustitución de los ordinarios.

Los intereses moratorios se causarán a partir del Día Hábil inmediato siguiente a la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta en tanto la cantidad adeudada haya quedado íntegramente cubierta, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora.

La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cordillera de los Andes No. 265, piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México; previa acreditación que realice cada tenedor de la posición que ostente, junto con la documentación que el Representante Común le indique.

**Fecha de Pago de Intereses:** Los Intereses que devenguen los CBFs serán pagados en cada Fecha de Pago durante la vigencia de la Emisión, el día 25 (veinticinco) de cada mes, conforme al calendario de pago de intereses que aparece en la Sección denominada "II LA OFERTA – II.2 FORMA DE CÁLCULO Y PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERES" del Suplemento y en el Título, o en caso de que una Fecha de Pago ocurra en un día que no sea un Día Hábil, el pago se realizará en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que, dichos días transcurridos serán tomados en cuenta para el cálculo del Monto de Interés Requerido, reduciéndose en ese caso, en la misma proporción, el número de días el Período de Pago siguiente, dicho pago se realizará contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida Indeval. En caso de que los CBFs no hayan sido amortizados previamente, la última Fecha de Pago de Intereses será la Fecha de Vencimiento.

**Fecha de Pago del Primer Periodo de Intereses:** 25 de mayo de 2025.

**Fecha de Pago de Principal:** La Amortización de Principal de los CBFs será pagadera en la Fecha de Vencimiento. Sin perjuicio de lo anterior, se podrán llevar a cabo Amortizaciones de Principal anticipadas de conformidad con lo establecido en el Título y en el Fideicomiso, en cuyo caso el Representante Común deberá dar por escrito a Indeval (o a través de los medios que determine) con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles antes de dicha fecha de pago, debiendo precisar el monto de amortización correspondiente.

Las Amortizaciones de Principal de los CBFs se realizarán de conformidad con la prelación establecida para las Distribuciones en los términos del Fideicomiso; en el entendido que el Saldo Insoluto de Principal será exigible en la Fecha de Vencimiento.

**Amortizaciones de Principal:** Los CBFs de la Emisión serán amortizados totalmente a más tardar en la Fecha de Vencimiento. Sin perjuicio de lo anterior, los CBFs podrán ser amortizados anticipadamente, total o parcialmente, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, en el Título y el Suplemento. De conformidad con lo anterior, el Principal de los CBFs será amortizado durante toda la vida de la Emisión.

Es importante señalar que no existe obligación alguna para llevar a cabo amortizaciones parciales de Principal, ya que estas representan exclusivamente una posibilidad del Fiduciario en caso de contar con Efectivo Disponible de conformidad con las Distribuciones.

**Amortizaciones Objetivo de Principal:** Sin perjuicio de que los CBFs de la Emisión serán amortizados totalmente a más tardar en la Fecha de Vencimiento, durante el Periodo de Amortización Objetivo y siempre y cuando no ocurra y subsista un Evento de Aceleración y/o un Evento de Amortización Total Anticipada, el Fiduciario, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, utilizará parcial o totalmente el Efectivo Disponible para pagar anticipadamente el Saldo Insoluto de los CBFs mediante el pago de las Amortizaciones Objetivo de Principal en cada Fecha de Pago, sin que dichos pagos generen prima o penalidad alguna por amortización anticipada, a prorrata, entre cada CBF, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, en el Título y el Suplemento.

En caso de que los recursos del Efectivo Disponible no fueren suficientes para realizar una(s) Amortización(es) Objetivo de Principal en su totalidad, podrán realizarse pagos parciales de dicha(s) Amortización(es) Objetivo de Principal.

Asimismo, en caso de que ocurra o subsista un Evento de Aceleración, el Fiduciario, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, utilizará la totalidad del Efectivo Disponible para pagar anticipadamente, hasta donde dichas cantidades alcancen, el Saldo Insoluto de Principal de los CBFs en la Fecha de Pago correspondiente, sin que dicho pago genere prima o penalidad alguna; en el entendido que dichos pagos se considerarán como pagos adelantados de Amortizaciones Objetivo de Principal y deberán considerarse, en todo caso, como pagadas en orden inverso al establecido en el Calendario de Amortización Objetivo de Principal.

El pago de cualquiera de las Amortizaciones Objetivo de Principal de los CBFs no constituye una obligación y, por lo tanto, la falta de pago de cualquier Amortización de Principal Objetivo resultado de la insuficiencia de Efectivo Disponible, no constituirá un Evento de Aceleración o Evento de Incumplimiento al amparo de los CBFs, a excepción de la falta de pago de las Amortizaciones Objetivo de Principal correspondientes a 3 (tres) o más Fechas de Pago consecutivas conforme al Calendario de Amortización Objetivo de Principal, lo cual será considerado como un Evento de Aceleración.

**Amortización Voluntaria:** A partir de la trigésima (30ª) Fecha de Pago, contada a partir de la Fecha de Emisión, el Fiduciario tendrá derecho de realizar pagos con la finalidad de amortizar anticipadamente la totalidad o una parcialidad del Saldo Insoluto de los CBFs en cualquier momento con la totalidad del Efectivo Disponible y/o con las cantidades adicionales que, en su caso, aporte el Fideicomitente para tal efecto (la "Amortización Voluntaria"). La Amortización Voluntaria podrá llevarse a cabo considerando lo siguiente: (a) en caso de que la Amortización Voluntaria sea realizada antes de la quincuagésima cuarta (54ª) Fecha de Pago, la misma se efectuará mediante el pago del Precio de Amortización Anticipada; o (b) en caso de que la Amortización Voluntaria sea realizada en cualquier momento que sea (i) posterior a la quincuagésima cuarta (54ª) Fecha de Pago, o (ii) una vez que el Saldo Insoluto de los CBFs sea igual o menor al 10% (diez por

ciento) de su valor nominal, se efectuará mediante el pago del Saldo Insoluto de los CBFs, más los Intereses devengados y no pagados que se generen hasta la fecha de amortización anticipada, sobre los cuales el Fiduciario no deberá pagar prima o penalidad alguna.

La Amortización Voluntaria de los CBFs no constituye una obligación por parte de HIR CASA.

<b>Amortización Anticipada por Evento de Aceleración:</b>	Sujetándose a cada uno de los Eventos de Aceleración que se señalan en el Fideicomiso y en el Suplemento.
<b>Amortización Total Anticipada:</b>	Sujetándose a cada uno de los Eventos de Incumplimiento que se señalan en el Fideicomiso y en el Suplemento.
<b>Saldo Objetivo del Fondo de Mantenimiento:</b>	El Fiduciario deberá mantener un Fondo de Mantenimiento, mismo que deberá ser cuando menos equivalente al monto necesario para el pago de los Gastos de Mantenimiento pagaderos durante los siguientes 3 (tres) Periodos de Pago, según dichos montos sean notificados por escrito por el Fideicomitente al Fiduciario; en el entendido que la parte proporcional de las cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento con vencimiento anual o semestral, se calculará y reservará de manera mensual.
<b>Saldo Objetivo del Fondo de Pago de Amortizaciones Objetivo:</b>	El Fiduciario deberá mantener un Fondo de Pago de Amortizaciones Objetivo equivalente cuando menos al Monto de Amortización Objetivo Requerido en la Fecha de Pago inmediata siguiente y que el Fiduciario mantendrá en el Fondo de Pago de Amortizaciones Objetivo.
<b>Saldo Objetivo del Fondo de Pago de Interés:</b>	El Fiduciario deberá mantener un Fondo de Pago de Interés equivalente cuando menos al Monto de Interés Requerido HIRCB 25 y el Monto de Interés Requerido HIRCB 25-2 de la última Fecha de Pago multiplicado por 3 (tres) y que el Fiduciario mantendrá en el Fondo de Pago de Interés.
<b>Saldo Insoluto:</b>	Es, en cualquier fecha, el monto remanente adeudado del valor nominal de Principal.
<b>Sustitución de Derechos de Cobro Transmitidos:</b>	<p><u>Sustitución Voluntaria.</u> El Fideicomitente, previa notificación por escrito del Fiduciario (con base en el Reporte del Administrador Maestro), tendrá la opción más no la obligación, durante toda la vigencia de la Emisión, de sustituir Derechos de Cobro en Incumplimiento o Derechos de Cobro No Elegibles, ya sea reemplazándolos con Derechos de Cobro Adicionales o readquiriéndolos al Valor de Sustitución, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.</p> <p><u>Sustitución Obligatoria.</u> En caso que se identifiquen Derechos de Cobro Transmitidos que a la fecha de su transmisión no cumplieran con la totalidad de los Criterios de Elegibilidad, entonces, el Fideicomitente tendrá la obligación de sustituirlos dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a partir de la fecha en que se identifique al Derecho de Cobro en incumplimiento de alguno de los Criterios de Elegibilidad respectivo, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.</p>
<b>Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:</b>	<p>HR AAA (E) con perspectiva estable, lo cual significa que la Emisión se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda, manteniendo mínimo riesgo crediticio.</p> <p>SE HACE NOTAR QUE LAS CALIFICACIONES OTORGADAS NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LA METODOLOGÍA DE LAS INSTITUCIONES CALIFICADORAS DE VALORES.</p>
<b>Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V.:</b>	<p>AAA.mx (sf), lo cual significa que la Emisión se considera con la calidad crediticia más fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.</p> <p>SE HACE NOTAR QUE LAS CALIFICACIONES OTORGADAS NO CONSTITUYEN UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A ACTUALIZACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LA METODOLOGÍA DE LAS INSTITUCIONES CALIFICADORAS DE VALORES.</p>
<b>Régimen Fiscal:</b>	<p>La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBFs, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los CBFs deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los CBFs, incluyendo la aplicación de reglas específicas a su situación particular.</p> <p>El régimen fiscal de la Emisión o de la inversión en los CBFs no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.</p>
<b>Posibles Adquirentes:</b>	<p>Los CBFs pueden ser libremente adquiridos por cualquier persona física o moral cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.</p> <p>Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Suplemento y en especial, la incluida bajo la Sección denominada "Factores de Riesgo" del Prospecto y la Sección "Factores de Riesgo" del Suplemento.</p>
<b>Agente Estructurador:</b>	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, quien asistió a HIR CASA en la

estructuración del Programa, incluyendo sin limitar, asistencia en la determinación de los flujos, cuentas y reservas, así como la revisión de los flujos derivados de los Derechos al Cobro, sugerencias para la mejor operación de las Cuentas y Fondos del Fideicomiso y la asistencia en la implementación de requisitos operativos.

**Intermediarios Colocadores:** Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México; y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

**Colíder:** Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero.

**Representante Común:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Depositario:** S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

**Lugar y forma de pago de Principal e Intereses:** Todos los pagos de Principal y los Intereses que se generen de conformidad con lo establecido en el Título, serán pagaderos mediante transferencia electrónica precisamente en Pesos, Moneda Nacional de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, 3er Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título o constancias que para tal efecto expida el Indeval, o, en el caso del pago de intereses moratorios a través del Representante Común mediante transferencia electrónica a los intermediarios correspondientes. El Fiduciario entregará el importe a pagar al Representante Común a más tardar a las 11:00 hrs. del día anterior de la Fecha de Pago correspondiente.

Con fundamento en el artículo 282 de la LMV, el Título no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que el Indeval expida. Indeval no estará obligado a efectuar distribuciones de recursos entre sus depositantes, si no recibe los recursos para tal efecto por parte del Fiduciario.

**Factores de Riesgo:** Los recursos derivados de los Derechos de Cobro Transmitidos se concentrarán en las mismas cuentas bancarias.

Los recursos provenientes de las Emisiones y los Derechos de Cobro Transmitidos y los recursos derivados de dichos Derechos de Cobro Transmitidos serán recibidos y concentrados en las mismas cuentas bancarias, las Cuentas del Fideicomiso, sin que se haga distinción entre los recursos respecto de cada una de las Emisiones. Lo anterior, debido a que los Derechos de Cobro Transmitidos respaldan ambas Emisiones, por lo que la distinción de recursos destinados para cada una de las Emisiones se realizará de conformidad con las Distribuciones previstas en el propio Fideicomiso.

No habrá distinción entre los recursos provenientes de los Derechos de Cobro Transmitidos por el Fideicomitente o el Fideicomiso F/4110.

No habrá distinción en las Cuentas del Fideicomiso respecto de los recursos derivados de los Derechos de Cobro Transmitidos que sean transmitidos al Fideicomiso por el Fideicomitente o por el Fideicomiso F/4110, respectivamente, ya que dichos recursos serán recibidos y concentrados en las mismas cuentas bancarias.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Casa de Bolsa

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero  
BBVA México



Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Actinver

#### COLÍDER



Intercam Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Intercam Grupo Financiero

#### AGENTE ESTRUCTURADOR



Casa de Bolsa

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente oferta pública forman parte de un Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el No. 2362-4.15-2023-131-02 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción de los valores en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la Emisión son objeto de cotización en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

El Prospecto de Colocación y el Suplemento, los cuales son complementarios, se encuentran a disposición del público inversionista con los Intermediarios Colocadores y pueden ser consultados en Internet a través de las siguientes páginas:

El Prospecto de Colocación relativo al Programa y el Suplemento, los cuales son complementarios, podrán consultarse en la página de Internet de la BMV en la siguiente dirección: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx); en la página de Internet de la CNBV en la siguiente dirección: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv); en la página del Fiduciario en la siguiente dirección: [www.invex.com](http://www.invex.com); y en la página de Internet del Emisor en la siguiente dirección: [www.hircasa.com.mx](http://www.hircasa.com.mx).

El Prospecto del Programa y el suplemento, los cuales son complementarios, se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Ciudad de México, a 29 de abril de 2025.

Autorización para Publicación CNBV No. 153/1287/2025 del 29 de abril de 2025.