



AVISO DE OFERTA PÚBLICA

BIENES PROGRAMADOS, S.A. DE C.V.

Con base en el Programa de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo (el “Programa”), establecido por Bienes Programados, S.A. de C.V. (“HIR CASA”, el “Emisor” o el “Ofertante”, indistintamente), descrito en el Prospecto de dicho Programa por un monto de hasta \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión (“UDIs”) o en Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (“Dólares”) con Carácter Revolvente, se lleva a cabo la presente Oferta Pública de hasta 5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, o hasta 8,000,000 (ocho millones) de Certificados bursátiles de Largo Plazo en caso de que se ejerza la opción de sobreasignación (los “Certificados Bursátiles”), 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 y al precio total de colocación de los mismos que se liquiden en la Fecha de Liquidación (la “Emisión”, la “Oferta” o la “Oferta Pública”).

Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente aviso de oferta pública que no sean definidos en forma específica tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa o en el título que documenta los Certificados Bursátiles (el “Título”).

**MONTO DE LA OFERTA
HASTA \$500,000,000.00
(QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

**NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES
HASTA 5,000,000 (CINCO MILLONES)**

SOBREASIGNACIÓN

El Emisor tendrá el derecho a realizar una sobreasignación de hasta 3,000,000 (tres millones) de Certificados Bursátiles adicionales a los que son objeto de oferta, es decir, por un monto de hasta \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 M.N.) (el “Monto de Sobreasignación”).

En caso de que el Emisor ejerza la opción de sobreasignación respecto de la totalidad de los Certificados Bursátiles, el Emisor ofrecerá un total de hasta 8,000,000 (ocho millones) de Certificados Bursátiles y el monto total de la oferta será de hasta \$800,000,000.00 (ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

Características de la Emisión

Emisor:	Bienes Programados, S.A. de C.V.
Clave de Pizarra:	HIR 26L.
Tipo de Oferta Pública:	Oferta pública primaria nacional.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de Largo Plazo Vinculados a la Sostenibilidad.
Número de Certificados Bursátiles:	Hasta 5,000,000 (cinco millones) de Certificados Bursátiles, número que podrá ser incrementado en la Fecha de Cierre de Libro, considerando las condiciones de mercado, por virtud de un mecanismo de sobreasignación

para llegar hasta 8,000,000 (ocho millones) de Certificados Bursátiles.

Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Denominación:	Pesos, Moneda Nacional.
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
Monto de la Oferta:	Hasta \$500,000,000.00 (quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), monto que podrá ser incrementado en la Fecha de Cierre de Libro, considerando las condiciones de mercado, por virtud de un mecanismo de sobreasignación para llegar hasta \$800,000,000.00 (ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
Monto de Sobreasignación:	El Emisor tendrá el derecho, mas no la obligación, de realizar una sobreasignación hasta por \$300,000,000.00 (trescientos millones Pesos 00/100 M.N.). La sobreasignación será aplicable respecto de aquellas órdenes de compra presentadas por inversionistas a través de los Intermediarios Colocadores, en el entendido de que dichas órdenes de compra serán asignadas con la misma tasa y precio al que haya cerrado el libro. En caso de que el Emisor ejerza el derecho referido, el monto total de la Emisión será igual a la suma del monto asignado en el libro primario más el Monto de Sobreasignación. El derecho del Emisor de ejercer la sobreasignación cesará en el momento en que haya cerrado el libro. La forma en que se llevará a cabo dicha sobreasignación se describe en la Sección " <i>Plan de Distribución</i> " del Suplemento.
Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:	Hasta \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs o en Dólares, con carácter revolvente. Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones de Certificados Bursátiles como lo determine el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado. El saldo insoluto de principal de los Certificados de Corto Plazo en circulación no podrá exceder de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.). El monto de las Emisiones de Largo Plazo no estará sujeto a esta limitante y únicamente estarán sujetas al Monto Total Autorizado del Programa.
Número de Emisión al Amparo del Programa:	Primera emisión.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	1,465 (mil cuatrocientos sesenta y cinco) días, aproximadamente 4 (cuatro) años.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	17 de abril de 2026.
Fecha de Cierre del Libro:	20 de abril de 2026.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	20 de abril de 2026.

Fecha de Emisión:	21 de abril de 2026.
Fecha de Cruce y Registro en BMV:	21 de abril de 2026.
Fecha de Liquidación:	21 de abril de 2026.
Fecha de Vencimiento:	25 de abril de 2030.
Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad:	31 de diciembre de 2028.
Mecanismo de Colocación:	Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de oferta pública mediante un proceso de construcción de libro y mediante un proceso de asignación discrecional a tasa única (construcción de libro tradicional).
Recursos Netos que Obtendrá el Emisor:	El Emisor recibirá recursos netos de la Oferta Pública de Certificados Bursátiles por un monto igual a \$787,720,599.43 (setecientos ochenta y siete millones setecientos veinte mil quinientos noventa y nueve Pesos 43/100 M.N.), considerando la opción de sobreasignación. Ver Sección “ <i>Destino de los Fondos</i> ” del Suplemento.
Destino de los Fondos:	Serán utilizados para capital de trabajo, usos corporativos generales, e inversiones que cumplan con los criterios de elegibilidad conforme al Marco de Bono Vinculado a la Sostenibilidad (“ <u>Marco de Referencia</u> ”). Ver Sección “ <i>Destino de los Fondos</i> ” del Suplemento.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“ <u>Indeval</u> ”).
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a la presente Emisión:	<p>“HR AA-”, la cual significa: la emisión con esta calificación se considera con alta calidad crediticia, y ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantienen muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos.</p> <p>La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de dicha institución calificadora de valores.</p>
Calificación otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. a la presente Emisión:	<p>“AA-/M”, la cual significa: Nivel Alto. Agrupa emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por condiciones económicas.</p> <p>La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de dicha institución calificadora de valores.</p>
Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V. a la	“ AA-.mx ”, la cual significa: Emisiones con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

presente Emisión:

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con la metodología de dicha institución calificadora de valores.

Aumento en el Número de Certificados Bursátiles Emitidos al Amparo de la Emisión:

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles emitidos originalmente en la Emisión. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de la Emisión (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso el primer periodo de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. El Emisor no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles originalmente emitidos, para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles adicionales. En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles adicionales, el Emisor deberá canjear y depositar el título que ampare los Certificados Bursátiles originales y los Certificados Bursátiles adicionales en Indeval (habiendo notificado por escrito a Indeval con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación al canje correspondiente). La emisión y oferta pública de Certificados Bursátiles adicionales no constituirá novación de las obligaciones del Emisor al amparo de los Certificados Bursátiles.

Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño:

A la Fecha de Observación, el Emisor deberá alcanzar:

Inclusión Financiera: un porcentaje mínimo de 27% de financiamientos otorgados a personas físicas sin historial crediticio o con antecedentes en buró de crédito no aceptados por la banca tradicional (score \leq 615 puntos) respecto al total de financiamientos otorgados a personas físicas al cierre de 2028.

Diversidad en liderazgo: Un porcentaje mínimo del 40% de participación femenina promedio ponderado en los cuatro niveles jerárquicos claves (consejo de administración, direcciones, subdirecciones y gerencias) al cierre de 2028.

Conforme a la metodología descrita en el Marco de Financiamiento Ligado a la Sostenibilidad del Emisor.

Reporteo del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad:

El Emisor comunicará anualmente sobre la evolución del Indicador Clave de Rendimiento ("KPI") y el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad ("ODS"), haciendo que la información actualizada esté disponible en su sitio web www.hircasa.com.mx y/o divulgada públicamente. El informe anual y el informe de desempeño de sostenibilidad del Emisor incluirán:

- a) Un informe actualizado del desempeño del KPI relativo al SPT establecido;
- b) Un informe de verificación externa que describa el desempeño observado contra el SPT correspondiente y, en su caso, el impacto financiero relacionado en el instrumento;
- c) Factores actuales o potenciales que puedan afectar el desempeño del KPI;
- d) Cualquier ajuste o modificación a la metodología de cálculo, a la línea base o a la estructura del KPI; y
- e) Cualquier otra información relevante que permita a los Tenedores evaluar el progreso del SPT.

La información anterior permanecerá disponible hasta la Fecha de Vencimiento de la Emisión.

Indicadores Clave de Rendimiento (KPIs):

Para más información respecto de los indicadores clave de rendimiento ver la Sección del Marco de Referencia en “*Acontecimientos Recientes*” del Suplemento.

Inclusión Financiera: Porcentaje de financiamientos otorgados a personas físicas sin historial crediticio o con score de crédito menor o igual a 615 (seiscientos quince) puntos, respecto del total de financiamientos otorgados a personas físicas en el periodo correspondiente.

Diversidad en liderazgo: Porcentaje mínimo del 40% de participación femenina promedio ponderado en los cuatro niveles jerárquicos claves (consejo de administración, direcciones, subdirecciones y gerencias) en el periodo correspondiente.

Verificador Externo:

Para efectos de determinar si se activa el incremento en el saldo insoluto de principal conforme a lo previsto en la Sección “*Incremento en el Principal de los Certificados Bursátiles*”, el Emisor obtendrá una verificación independiente y externa del nivel de desempeño del ODS para el KPI establecido por un verificador externo calificado con experiencia relevante (en el entendido que realizará dicha verificación basándose en los datos publicados por el Emisor por medio de sus reportes trimestrales y anuales), la cual se incluirá en la notificación por escrito que sea entregada al Representante Común por parte del Emisor, en la cual, por lo menos, se incluirá una confirmación por parte del Emisor que ha cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad (la “*Notificación de Cumplimiento*”). Ver Sección “*Incremento en el Principal de los Certificados Bursátiles*” del Suplemento.

El desempeño anual frente al ODS no verificada por el Verificador Externo se pondrá a disposición del público en el sitio web www.hircasa.com.mx. Después de la Fecha de Observación del Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad, se publicará en el sitio web del Emisor la Notificación de Cumplimiento.

Régimen Fiscal Aplicable:

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles está sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 4, 54, 133, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2025, así como la Resolución Miscelánea Fiscal 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. Para efectos del impuesto al valor agregado, el régimen fiscal está contenido en los artículos 1, 14, 15, fracción X, inciso i), 16, primer párrafo, 24, fracción V y 25, fracción III de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas con respecto a su situación particular.

Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo:

A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán en cada Periodo de Intereses un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o, en su caso, su Valor Nominal Ajustado, o Valor Nominal Incrementado, según corresponda, a la Tasa de Interés Bruto Anual, que el Representante Común calculará con 1 (un) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés”) y que regirá y se utilizará para determinar los intereses a pagar precisamente durante dicho Periodo de Intereses.

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 (“TIIIE 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 = TIIIE de Fondeo Compuesta o Tasa de Interés de Referencia aplicable al Periodo de Pago correspondiente.

TF_i = TIIIE 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 Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses 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 TIIIE de Fondeo Compuesta utilizará la TIIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del Periodo de Observación.

La TIIIE 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 “TIIIE de Fondeo”).

En caso de que la TIIIE 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, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo (la “Tasa Sustituta”).

Favor de referirse a la Sección “*Forma de Cálculo de los Intereses*” del Título y “*Características de la Oferta – Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo*” del Suplemento.

Tasa de Interés Aplicable al Primer Período de Intereses:

Se dará a conocer por el Representante Común el Día Hábil previo a la primera Fecha de Pago de Intereses, calculada de conformidad con lo establecido en la Sección “*Tasa de Interés y Procedimiento de Cálculo*” del Suplemento y el Título que documenta la Emisión.

Intereses Moratorios:

En caso de que el Emisor incumpla con el pago oportuno y total de principal exigible, ya sea programado o anticipado, de los Certificados Bursátiles (y en su caso, haya transcurrido el plazo de gracia previsto en la Sección “*Vencimiento Anticipado y Amortización Anticipada*” del Título), los Certificados Bursátiles devengarán intereses moratorios (en sustitución de los ordinarios) sobre el monto principal insoluto vencido de los Certificados Bursátiles a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma vencida de principal haya quedado íntegramente cubierta sobre una base 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 Torre Esmeralda 1, Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40, piso 22 Col. Lomas - Virreyes, Lomas de Chapultepec III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, 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.

En el entendido que todas las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán: (i) al pago de intereses moratorios, (ii) al pago de intereses ordinarios, y (iii) finalmente al saldo principal insoluto.

Periodicidad en el Pago de Intereses:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles, se liquidarán en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en la Sección “*Periodicidad en el Pago de Intereses*” del Título y la Sección “*Características de la Oferta*” – “*Periodicidad en el Pago de Intereses*” del Suplemento, en el entendido de que si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente calculándose, en todo caso, el monto de intereses correspondiente por los días naturales efectivamente transcurridos durante el Período de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Período de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Período de Intereses anterior; contra la entrega de la constancia que emita el Indeval para dichos efectos en los días de pagos establecidos en el siguiente calendario de pagos incluido en el Título y a través del Indeval con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas.

Incremento en el Principal de los Certificados Bursátiles:

En caso de que el Emisor no entregue al Representante Común una Notificación de Cumplimiento mediante el cual señale haber cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad (“ODS”), previa confirmación por parte del Verificador Externo y firmada por un funcionario autorizado al menos con 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Interés número 37 (la fecha en que el Emisor entregue la Notificación de Cumplimiento, la “Fecha de Notificación”), se sumará al Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según sea el caso, 0.15% (cero punto quince por ciento) sobre dicho valor (el “Valor Nominal Incrementado”), el cual será amortizado conforme a lo establecido en la Sección “*Amortización*” del Título y la Sección “*Características de la Oferta*” – “*Amortización*” del Suplemento.

Dicho incremento se considerará devengado en su totalidad una vez activado el incumplimiento del ODS, independientemente de que el Emisor ejerza su derecho de amortización voluntaria anticipada con posterioridad a dicha activación, en cuyo caso el pago anticipado deberá efectuarse considerando la totalidad del incremento antes referido.

Amortización:

La amortización del principal de los Certificados Bursátiles se realizará mediante 30 (treinta) pagos consecutivos a partir del 25 de noviembre de 2027, los primeros 29 (veintinueve) pagos por un monto total de \$26,640,000.00 (veintiséis millones seiscientos cuarenta mil Pesos 00/100, M.N.) cada uno, y el último pago por \$27,440,000.00 (veintisiete millones cuatrocientos y cuarenta mil Pesos 00/100, M.N.), los cuales se efectuarán en las mismas Fechas de Pago de Intereses mostradas en el calendario de la Sección “*Periodicidad en el Pago de Intereses*” en el entendido que, el Valor Nominal Ajustado deberá ser pagado en su totalidad en la Fecha de Vencimiento.

En caso de que el Emisor no entregue al Representante Común una Notificación de Cumplimiento mediante el cual señale haber cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad (“ODS”), previa confirmación por parte del Verificador Externo y firmada por un funcionario autorizado al menos con 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Interés número 37 (la fecha en que el Emisor entregue la Notificación de Cumplimiento, la “Fecha de Notificación”), se sumará al Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según sea el caso, 0.15% (cero punto quince por ciento), por lo que los pagos a realizarse en las Fechas de Pago de Intereses 37 a 48 cambiarán a los siguientes montos:

- (i) Respecto a la Fecha de Pago de Intereses número 37 a 47, el importe de la amortización de principal con el Valor Nominal Incrementado será por un monto total de \$26,720,000.00 (veintiséis millones setecientos veinte mil Pesos 00/100, M.N.) cada uno.
- (ii) En el periodo 48, el importe de la amortización de principal con el Valor Nominal Incrementado será por un monto total de \$27,760,000.00 (veintiséis millones setecientos sesenta mil Pesos 00/100, M.N.).

Favor de referirse a la Sección “*Características de la Oferta*” – “*Amortización*” del Suplemento.

Amortización Anticipada:

Voluntaria

El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada una parcialidad o la totalidad de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, a un precio equivalente al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% de la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte de la suma de: (i) el mayor entre: (a) 100% del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles, según sea el caso, de los Certificados Bursátiles que habrán de ser amortizados de manera anticipada; y (b) el precio limpio (precio que no considera intereses devengados) de los Certificados Bursátiles que habrán de ser amortizados de manera anticipada, calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha en que el Emisor notifique su decisión de ejercer dicho derecho, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. ("PIP") o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A de C.V. ("VALMER") (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada; y (ii) más 0.15% (cero punto quince por ciento) sobre el Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles a ser amortizados, salvo en el caso en que el Emisor hubiere cumplido con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad e Indicador Clave de Desempeño antes de la Fecha de Amortización Anticipada y el Emisor hubiere entregado al Representante Común la Notificación de Cumplimiento junto con la confirmación del Verificador Externo con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada, por lo que en dicho caso únicamente aplicaría el monto contemplado en el inciso (i) anterior.

El Representante Común validará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada con base en la información proporcionada por PIP o VALMER, haciéndolo del conocimiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), BMV e Indeval, por escrito o por los medios que éstas determinen, junto con la información utilizada para calcularlo, 1 (un) Día Hábil antes de la fecha de amortización anticipada.

Para mayor información sobre la amortización voluntaria anticipada, ver la Sección "*Características de la Oferta – Amortización Voluntaria Anticipada*" del Suplemento.

Vencimiento Anticipado y Amortización Anticipada:

De conformidad con lo establecido en la Sección "*Vencimiento Anticipado y Amortización Anticipada*" del Título y "*Características de la Oferta*" - "*Vencimiento Anticipado y Amortización Anticipada*" del Suplemento.

Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:

El principal y los intereses ordinarios se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, México, o en la dirección que el Indeval notifique en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra la entrega del Título correspondiente o las constancias que al efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de que tengan que pagarse intereses

moratorios, estos se pagarán en el domicilio del Representante Común.

El Emisor, directamente o a través del Representante Común, deberá informar a la CNBV, a la BMV (a través del EMISNET) y al Indeval, por escrito o por los medios que este determine, con 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha del pago del principal o intereses correspondientes respecto de dicho pago, y en su caso, respecto del cálculo de la Tasa de Interés Bruto Anual correspondiente a los intereses.

Garantía: Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.

Fuente de Pago: Las obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles serán satisfechas con los bienes y derechos que integran el patrimonio del Emisor.

Derechos que los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores: Cada Certificado Bursátil de esta Emisión representa para su titular el derecho al cobro del principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en este Suplemento y en el Título.

Limitantes: Ver la Sección “*Obligaciones de No Hacer*” del Suplemento.

Autorización Corporativa: Con fecha 28 de octubre de 2025, la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de HIR CASA resolvió por unanimidad, entre otras cosas: (i) la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV; y (ii) el establecimiento del Programa, la oferta pública de los Certificados Bursátiles y la realización de Emisiones al amparo del mismo.

Representante Común: Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

Intermediarios Colocadores Líderes: 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.

Intermediarios Colocadores Co-Líderes: Kapital México Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Kapital México Grupo Financiero y Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V., Grupo Financiero Ve por Más.

Agente Estructurador ESG: Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, el cual fue el encargo de llevar a cabo la estructuración de los temas de sostenibilidad y apoyó a la Emisora en la implementación del Marco de Referencia.

Factores de Riesgo: **Los Tenedores de los Certificados Bursátiles no tendrán prelación alguna en caso de concurso mercantil del Emisor**

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes del Emisor. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores, los créditos en favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos a favor de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos a favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los créditos resultantes de los Certificados Bursátiles. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, los créditos con

garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones del Emisor a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a UDI's (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDI's, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones del Emisor denominadas en Pesos o UDI's, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión

Las calificaciones crediticias otorgadas con relación a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o la alza) por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas pueda tener incidencia sobre la posibilidad de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes.

Riesgo de Reinversión

En el supuesto de que una Emisión sea amortizada anticipadamente de manera voluntaria o como resultado de alguna causal de vencimiento anticipado, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles correrán el riesgo de que los recursos que reciban como producto de dicho pago anticipado no puedan ser invertidos en instrumentos que generen rendimientos equivalentes a los generados por los Certificados Bursátiles.

Tasa de Interés

La tasa a la cual los Certificados Bursátiles devengarán intereses se basa en la Tasa TIIE de Fondeo, la cual es relativamente nueva en el mercado. Asimismo, con respecto a un periodo de interés particular, la Tasa TIIE de Fondeo únicamente se podrá determinar cerca del fin de dicho periodo, por lo cual la tasa aplicable a tal periodo sería conocida por el Representante Común y los Tenedores cerca de la fecha de pago correspondiente.

Los Certificados Bursátiles pueden no ser una inversión adecuada para los inversionistas que buscan exponerse a bonos vinculados a la sostenibilidad KPIs

Actualmente no hay un consenso en el mercado sobre los atributos precisos que se requieren para que un proyecto determinado se defina como "sostenible" y, por lo tanto, no se puede garantizar a los inversionistas que los objetivos descritos en el Marco de Referencia del Emisor satisfagan todas las expectativas de los inversionistas en relación con el desempeño de sostenibilidad. Aunque los Indicadores de Desempeño y el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad sean seleccionados de acuerdo con las categorías reconocidas por los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad y sean desarrollados de acuerdo con las normas pertinentes, el Emisor no puede

garantizar que se alcancen los objetivos previstos, ni que no se produzcan impactos sostenibles adversos durante la operación de dichos proyectos.

Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el Indicador de Desempeño y el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad de la presente emisión seguirán satisfaciendo las categorías reconocidas en el Marco de Referencia. En particular, no se puede garantizar que el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad planteado seguirá satisfaciéndose, ya sea en su totalidad o en parte, cualquier expectativa o requisito del inversionista presente o futuro, normas voluntarias u obligatorias con respecto a cualquier criterio o directriz de inversión que dicho inversionista o sus inversiones deban cumplir, ya sea por cualquier ley o reglamento aplicable presente o futuro, por sus propios estatutos u otras reglas de gobierno corporativo o mandatos de portafolios de inversión, criterios de calificación, normas voluntarias o de gestión u otras expectativas independientes (en particular con respecto a cualquier impacto ambiental, de sostenibilidad o social directo o indirecto de cualquier proyecto sostenible, que sea objeto o esté relacionado con los proyectos pertinentes).

Adicionalmente, no se puede asegurar que los Certificados Bursátiles cumplirán con los criterios de sostenibilidad para calificar como bonos vinculados a la sostenibilidad. Cada potencial inversionista debe determinar por sí mismo la pertinencia de la información contenida en este Suplemento en relación con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad planteado y la inversión deberá basarse en la investigación que considere necesaria.

No se puede asegurar que el destino de los fondos de los Certificados Bursátiles sea adecuado para los criterios de inversión de un inversionista

A diferencia de ciertos bonos etiquetados, tales como los bonos verdes, sociales o sostenibles, cuyos recursos netos son utilizados para invertir y/o financiar proyectos específicos o proyectos que cumplan con ciertos parámetros verdes, sociales o sostenibles contemplados por el emisor, los recursos netos de la emisión de los Certificados Bursátiles de la presente emisión podrán ser utilizados para capital de trabajo y/o propósitos corporativos de naturaleza general. Los posibles inversionistas deben tener en cuenta la información que se establece en el Suplemento con respecto al destino de los fondos y deben siempre preparar y realizar en los Certificados Bursátiles junto con la realización de cualquier otra investigación que dicho inversionista considere necesaria. En particular, el Emisor no asegura que dichos fondos serán asignados o se usarán, en todo o en parte, con respecto a cualquier criterio o lineamiento de inversión que dicho inversionista o sus inversiones deban cumplir, ya sea en virtud de cualquier ley o reglamento aplicable presente o futuro o en virtud de sus propios estatutos, otras regulaciones o mandatos de gestión de cartera de inversión, en particular con respecto a cualquier impacto ambiental, sostenible o social, directo o indirecto, que pudiera ocasionar el uso de los fondos.

En el caso de que los Certificados Bursátiles se listen o sean sujetos de cotización en cualquier segmento “sostenible” u otro segmento equivalente de cualquier bolsa de valores o mercado de valores (regulado o no), ni el Emisor ni cualquier otra persona otorgará declaración o

garantía alguna de que dicho listado o cotización cumpla, ya sea total o parcialmente, con cualquier expectativa o requisito del inversionista presente o futuro en relación con cualquier criterio o lineamiento de inversión que dicho inversionista o sus inversiones deban cumplir, ya sea en virtud de cualquier ley o reglamento aplicable presente o futuro o en virtud de sus propios estatutos, otras regulaciones o mandatos de cartera de inversión, en particular con respecto a cualquier impacto de sostenibles, directo o indirecto, ocasionado por cualquier proyecto.

Además, se aclara que los criterios para el listado o la cotización pueden variar de una bolsa de valores o mercado de valores a otro. Tampoco se ha dado ninguna declaración o garantía por parte del Emisor ni de cualquier otra persona de que dicho listado o cotización con respecto a los Certificados Bursátiles o, de lo que se obtiene, dicho listado o cotización se mantendrá durante la vigencia de los Certificados Bursátiles.

Si bien el Emisor ha seleccionado y comunicado el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad planteado en el Suplemento, no se puede asegurar que se alcanzarán dichos objetivos. Cualquier incumplimiento del Emisor para lograr el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad planteado no constituirá un evento de incumplimiento bajo los Certificados Bursátiles.

Debido a esta naturaleza no jurídicamente vinculante, el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad planteado y cualquier opinión o certificación que demuestre que el Emisor no está obligado legalmente a alcanzar dicho objetivo o que dicha opinión o certificación no está sujeta a ninguna garantía, ni constituirá una obligación legal. En cualquier caso de que los fondos netos obtenidos de los Certificados Bursátiles no sean aplicados, esto no deberá derivar en efectos adversos bajo los Certificados Bursátiles y/o bajo los documentos de la emisión ni de ninguna manera afectará las obligaciones del Emisor de pagar los intereses y el principal de los Certificados Bursátiles y/o de utilizar los fondos para un objeto en particular.

El cumplimiento, por parte del Emisor, con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad depende de las distintas leyes y reglamentos aplicables

El Emisor opera al amparo de las leyes y reglamentos expedidos por diversas autoridades gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal; y está obligada a obtener y mantener una gran cantidad de permisos, licencias y otras autorizaciones gubernamentales con relación a sus actividades. Esta regulación y estos permisos podrían limitar la flexibilidad operativa del Emisor, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus perspectivas y/o el precio de mercado de sus valores.

El Emisor no puede predecir el sentido en el que las leyes y reglamentos que rigen sus actividades se reformarán en el futuro, ni el efecto que este cambiante entorno regulatorio tendrá en sus operaciones y el desarrollo de proyectos. Adicionalmente, el Emisor no puede predecir el impacto que las reformas al marco regulatorio aplicable al sector de financiamiento inmobiliario tendrán en sus actividades y, consecuentemente, en su cumplimiento con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad. En el

supuesto de que se apruebe cualquier reforma al marco regulatorio aplicable en materia de financiamiento inmobiliario que afecte o limite las operaciones del Emisor, este podría verse imposibilitado a cumplir con el Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad.

No se puede garantizar la veracidad o suficiencia de cualquier opinión, reporte, certificación, validación o confirmación de cualquier persona o del Verificador Externo en relación con los Certificados Bursátiles o el Marco de Referencia del Bono Ligado a la Sostenibilidad de la Emisora

Ni el Emisor, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Verificador Externo ni ninguna otra persona garantiza la veracidad o suficiencia de cualquier opinión, reporte, certificación, validación o confirmación preparados por cualquier tercero respecto de aspectos de sostenibilidad, ambientales o sociales ligados con los Certificados Bursátiles o el Marco de Referencia del Emisor y no se adjuntará ni incorporará al Suplemento ni a los demás documentos de la Emisión, opinión o reporte alguno de terceros respecto de aspectos en materia de sostenibilidad, ambiental o social, salvo por la opinión de Sustainable Fitch, Inc., por lo que ni el Emisor, ni los Intermediarios Colocadores, ni ninguna de dichas otras personas serán responsables por su contenido ni por los actos o demás información de quienes preparen los citados reportes u opiniones. Ninguno de los citados reportes u opiniones preparados por terceros serán considerados como recomendaciones de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y cada inversionista deberá analizar de manera particular dichos reportes u opiniones sin que el Emisor sea responsable por su contenido ni por la interpretación del mismo. Dichos terceros no están regulados a la fecha del Suplemento y cualquier modificación o revocación de los reportes u opiniones que preparen podría tener un impacto en el precio de mercado de los Certificados Bursátiles.

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

CO-LÍDERES



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



Casa de Bolsa Ve por Más, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Ve por Más

AGENTE ESTRUCTURADOR ESG



Casa de Bolsa

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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte del Programa autorizado por la CNBV y se encuentran inscritos bajo el No. 3791-4.19-2026-001-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, en el Suplemento y en el presente Aviso de Oferta, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, de los intermediarios colocadores o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

El Prospecto del Programa, el Suplemento correspondiente a la presente Emisión y este Aviso de Oferta, los cuales son complementarios, podrán consultarse en la página de internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la página de internet de la CNBV en la siguiente dirección www.gob.mx/cnbv y en la página de internet del Emisor en la siguiente dirección www.hircasa.com.mx.

El Prospecto del Programa y el Suplemento correspondiente a la presente Emisión se encuentran a disposición con los Intermediarios Colocadores.

Ciudad de México, México a 17 de abril de 2026. Oficio de autorización para la difusión del Prospecto otorgado por la CNBV, mediante oficio 153/4785/2026, de fecha 17 de abril de 2026.

Oficio de autorización para la difusión del Suplemento otorgada por la CNBV mediante oficio No. 153/4785/2026, de fecha 17 de abril de 2026.