

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.





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

“HIR”

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO Y LARGO PLAZO
CON CARÁCTER REVOLVENTE**

MONTO TOTAL AUTORIZADO 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, TOMANDO COMO REFERENCIA EL VALOR DE LA UDI EN CADA FECHA DE EMISIÓN, SIN QUE EL MONTO CONJUNTO DE LAS EMISIONES VIGENTES EN CUALQUIER FECHA PUEDA EXCEDER 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 ESTARÁN SUJETAS A ESTA LIMITANTE Y ÚNICAMENTE ESTARÁN SUJETAS AL MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA

Todos los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, utilizados en el Prospecto tendrán el significado que se les atribuye en la Sección I.1. “Glosario de Términos y Definiciones” del presente Prospecto.

Cada emisión de certificados bursátiles (los “Certificados Bursátiles”) que se haga al amparo del presente programa revolvente de certificados bursátiles de corto y largo plazo (el “Programa”), contará con sus propias características. El precio de colocación, el monto total de la emisión, el valor nominal, el calendario de amortización, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y, en su caso, la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo en el momento de dicha Emisión. Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo podrán denominarse en Pesos, mientras que los Certificados Bursátiles de Largo Plazo se podrán denominar en Pesos, en unidades de inversión (“UDIs”) o en Dólares, según se señale en los Documentos de la Emisión. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa. Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser Emisiones de Corto Plazo o Emisiones de Largo Plazo de conformidad con las restricciones que se establecen en este Prospecto.

Emisor:	Bienes Programados, S.A. de C.V. (“ <u>HIR CASA</u> ” o el “ <u>Emisor</u> ”).
Clave de Pizarra Genérica:	“HIR”.
Tipo de Programa:	Programa de Colocación de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo para llevar a cabo Emisiones bajo la modalidad de oferta pública.
Tipo de Oferta:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Documentos de la Emisión correspondiente. Asimismo, las Emisiones de Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa podrán realizarse bajo la modalidad de vasos comunicantes entre las mismas.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de Corto Plazo y Largo Plazo.

Denominación:	<p>Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo deberán denominarse en Pesos.</p> <p>Los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrán denominarse en Pesos o su equivalente en UDIs, o en Dólares (en el entendido de que las Emisiones en Dólares podrán ser al equivalente en Pesos de un monto en Dólares, o ser efectivamente emitidas en Dólares), según se señale en los Documentos de la Emisión.</p>
Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:	<p>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.</p> <p>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 estará sujeto al Monto Total Autorizado del Programa.</p>
Monto por Emisión:	El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Documentos de la Emisión.
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.
Valor Nominal:	El valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en los Documentos de la Emisión respectiva, en el entendido de que, el valor nominal inicial de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), 100 (cien) UDIs o EUA\$100.00 (Cien Dólares 00/100), o sus múltiplos.
Plazo de 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 (dichos Certificados Bursátiles, los " <u>Certificados Bursátiles de Corto Plazo</u> " y la Emisión respectiva, una " <u>Emisión de Corto Plazo</u> "). 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 (dichos Certificados Bursátiles, los " <u>Certificados Bursátiles de Largo Plazo</u> " y la Emisión respectiva, una " <u>Emisión de Largo Plazo</u> ").
Fechas de Emisión y Liquidación:	La fecha de Emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en los documentos de la Emisión correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación para fines informativos que correspondan.
Mecanismo de Colocación:	<p>Las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo se colocarán mediante un proceso de subasta, conforme a lo establecido en el presente Prospecto.</p> <p>Los términos y la forma de colocar los Certificados Bursátiles de Largo Plazo respectivos se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.</p>
Mecanismo de Liquidación:	El mecanismo de liquidación será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Documentos de la Emisión.
Tasa de Interés o de Descuento:	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.

Intereses Moratorios:	Los Certificados Bursátiles podrán prever que, en caso de incumplimiento en el pago de principal, se causen intereses moratorios sobre el principal no pagado, según se determine para cada Emisión y se indicará 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.
Periodicidad del Pago de Intereses:	Los intereses devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá 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.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“ <u>Indeval</u> ”).
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. El Emisor entregará al Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos, a más tardar a las 11:00 horas, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora, los pagos se realizarán en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. Camino Desierto de los Leones 46, 1er Nivel, Colonia San Ángel, CP 01000, Álvaro Obregón, Ciudad de México.
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.
Prima por Amortización Anticipada:	Las Emisiones podrán prever o no, el pago de una prima por concepto de amortización anticipada, los términos y condiciones referentes a dicha prima se establecerán, en su caso, en los Documentos de la Emisión.
Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer:	Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer del Emisor, 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.
Vencimiento Anticipado:	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, 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 serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.



Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Representante Común de los Tenedores:	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 (el " <u>Representante Común</u> ").
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a las Emisiones de Corto Plazo:	<p>"HR1", la cual significa: El emisor ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene el más bajo riesgo crediticio.</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 calificadoradora de valores.</p>
Calificación otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., a las Emisiones de Corto Plazo:	<p>"1/M", la cual significa: Nivel Alto. Emisiones con alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección son muy buenos.</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 calificadoradora de valores.</p>
Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V., a las Emisiones de Corto Plazo:	<p>"ML A-1.mx", la cual significa: Emisores con la mayor capacidad para pagar obligaciones de deuda de corto plazo en comparación con otras entidades y transacciones locales.</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 calificadoradora de valores.</p>
Calificaciones otorgadas a las Emisiones de Largo Plazo:	Cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en los Documentos de la Emisión.
Legislación:	Los Certificados Bursátiles serán regidos por, e interpretados conforme a, la legislación mexicana aplicable.
Régimen Fiscal:	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles estará sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 133 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. 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. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa.
Certificados bursátiles Adicionales a una Emisión de Largo Plazo:	El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo emitidos originalmente al amparo de una Emisión de Largo Plazo. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de dicha Emisión de Largo Plazo (con excepción de la fecha de emisión, plazo de vigencia y, en su caso, el primer periodo de intereses y el precio de colocación) y se considerarán parte de la misma Emisión de Largo Plazo. El Emisor no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo adicionales.

Para el caso de reapertura, el precio de los Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo emitidos originalmente estará establecido en los documentos de la Emisión correspondiente.

Recompra de los Certificados Bursátiles:

El Emisor, considerando, entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado y su liquidez, podrá llevar a cabo operaciones de recompra de los Certificados Bursátiles emitidos en cada Emisión, de conformidad con lo que se indique en los Documentos de la Emisión. En su caso, las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los tenedores de los Certificados Bursátiles.

Recolocación de los Certificados Bursátiles:

El Emisor podrá recolocar los Certificados Bursátiles recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que, en su caso, se indique en los Documentos de la Emisión, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores de los Certificados Bursátiles.

Sobreasignación de los Certificados Bursátiles:

Según se determine en los Documentos de cada Emisión, el Emisor tendrá el derecho, mas no la obligación de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de cierre de libro para Emisiones de Largo Plazo o en la fecha de subasta para Emisiones de Corto Plazo al amparo del Programa.

Los términos de la opción de sobreasignación se darán a conocer en los documentos de cada Emisión, según corresponda, en todo caso apegándose a lo señalado en la "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa", publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el 6 de septiembre de 2004, según han sido o sean modificadas.

Emisiones Temáticas:

El Emisor podrá optar por llevar a cabo emisiones temáticas de Certificados Bursátiles de Largo Plazo al amparo del Programa, mismas que, sujeto al cumplimiento de los criterios, estándares y lineamientos correspondientes en materia ambiental, social y de gobierno corporativo (Criterios ASG - ESG), podrán contar con la modalidad de "verdes", "sustentables", "rosas", "sociales" o similares, para lo cual, en su momento, presentará los documentos, opiniones y consentimientos que resulten necesarios en cada caso.

Limitantes:

En caso de existir limitantes, se establecerán en el Suplemento de cada Emisión.

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.

Factores de Riesgo:

Cartera cedida a fideicomisos

Al cierre de 2025, aproximadamente el 87.1% de la cartera administrada por HIR CASA se encuentra afecta a fideicomisos controlados por HIR CASA, y los recursos derivados de la cobranza de dicha cartera cedida se utilizan principalmente para cumplir con las obligaciones de pago al amparo de los créditos o instrumentos bursátiles contraídos o emitidos por los propios fideicomisos. Por lo anterior, HIR CASA no cuenta con los flujos derivados de dicha cartera cedida para hacer frente a sus propios pasivos.

Dependencia financiamiento

HIR CASA depende de manera importante de la existencia de fuentes de financiamiento para sus operaciones, incluyendo líneas de crédito bancarias, emisiones de instrumentos de deuda para su colocación entre el público inversionista y operaciones de bursatilización de activos. La existencia de condiciones financieras adversas podría limitar el nivel de acceso de HIR CASA a nuevos financiamientos o a financiamiento de manera ininterrumpida. Cualquier disminución en la disponibilidad de una o varias de las fuentes de financiamiento de HIR CASA podría tener un efecto adverso en sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación.

Calificaciones Crediticias

Las calificaciones crediticias de HIR CASA son un factor importante de su perfil de liquidez. Cualquier disminución en las calificaciones crediticias de HIR CASA podría

causar el incremento del costo de sus emisiones de deuda o de financiamientos futuros. Asimismo, cualquier disminución en dichas calificaciones crediticias podría afectar la capacidad de HIR CASA para renovar sus deudas existentes.

Dependencia de la cobranza y riesgo crediticio

Las actividades de HIR CASA dependen en gran medida de la cobranza de la cartera administrada. HIR CASA podría verse imposibilitada para controlar eficazmente el índice de morosidad de la cartera que administra. En particular, la morosidad de la cartera administrada podría verse incrementada en el futuro como resultado del crecimiento de la cartera de crédito, el deterioro de los procesos de aprobación de HIR CASA y otros factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo el deterioro de la economía nacional o global, otros acontecimientos de carácter macroeconómico o político que afecten a México, los acontecimientos que afecten a ciertos sectores o industrias en particular, y los desastres naturales. Además, HIR CASA no puede garantizar que sus procedimientos de vigilancia y administración de riesgos lograrán predecir las pérdidas crediticias de manera acertada. Si HIR CASA no lograra controlar el nivel de morosidad o deterioro en la cobranza de la cartera administrada, sus operaciones, situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados de forma adversa y significativa.

Reconocimiento de ingresos por actualización de préstamos

Los ingresos por la actualización de préstamos son reconocidos por HIR CASA de manera mensual en el estado de resultados; sin embargo, es hasta la liquidación de cada Grupo de Consumidores que HIR CASA recibe el flujo de efectivo generado por tal concepto.

Revisión de la calificación crediticia de los Certificados Bursátiles

Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o al alza) por distintas circunstancias relacionadas con HIR CASA, México u otros temas que en opinión de las agencias calificadoras respectivas resulten relevantes. Los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los Documentos de la Emisión.

Mercado limitado de los Certificados Bursátiles

Actualmente el mercado secundario es muy limitado respecto de valores como los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de HIR CASA. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado.

Riesgo de reinversión

El Programa contempla que cada Emisión que se realice al amparo del mismo tendrá sus propias características. En caso de que así se señale en los Documentos de la Emisión, cualquier Emisión podrá contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente y podría también contemplar casos de vencimiento anticipado. 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.

Eventos de amortización anticipada en emisiones de Certificados Bursátiles

Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán estar sujetas, a discreción de HIR CASA, a supuestos de eventos de amortización

anticipada, y HIR CASA podría no contar con la liquidez suficiente para hacer frente a la amortización de las cantidades devengadas en el momento oportuno.

Emisiones de Certificados Bursátiles en Dólares

Las Emisiones de Certificados de Largo Plazo podrán realizarse en Dólares, en cuyo caso el pago de principal e intereses podría ser en Dólares, por lo que los inversionistas interesados en invertir en los Certificados de Largo Plazo tendrían que contar con los medios para pagar por la adquisición de los Certificados Bursátiles. Existe un riesgo derivado del tipo de cambio correspondiente al pago en Dólares respecto a su equivalencia en moneda nacional.

En caso de que los Tenedores recibieran en Pesos el pago de principal e intereses, deberá consultar con su propio custodio, sobre la posibilidad de hacerlo, considerando que el tipo de cambio aplicable podría no ser el más favorable. En este sentido, respecto de los Tenedores a quienes le sean liquidados en Pesos sus valores denominados en Dólares, su custodio podría no utilizar el tipo de cambio más competitivo y podría recibir una cantidad distinta en Pesos en relación con los Dólares.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Casa de Bolsa

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

COMO PARTE DE SU ACTIVO CIRCULANTE, EL EMISOR CUENTA CON EFECTIVO RESTRINGIDO. EL EFECTIVO RESTRINGIDO CORRESPONDE A DINERO PARA GARANTIZAR EL PAGO DE SERVICIO (AMORTIZACIONES E INTERESES) DE LA DEUDA A LARGO PLAZO, POR LO QUE DICHA RESTRICCIÓN CONCLUIRÁ UNA VEZ QUE EL PASIVO HAYA SIDO LIQUIDADADO. EL EFECTIVO RESTRINGIDO SE APLICA PRIMERAMENTE A PAGAR LA DEUDA E INTERESES, Y EL EXCEDENTE ES LIBERADO EN FAVOR DEL EMISOR, LO CUAL OCURRE EN PLAZOS NO MAYORES DE TRES MESES.

LA FUENTE DE PAGO DE TODOS LOS PRÉSTAMOS VIGENTES DEL EMISOR SON LOS DERECHOS DE COBRO DE LA CARTERA DE CONTRATOS ESCRITURADOS QUE SE ENCUENTRAN CONTABILIZADOS EN CUENTAS DE ORDEN. LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONTABILIZADA EN CUENTAS DE ORDEN NO HA SIDO DICTAMINADA POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.

La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo de este Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/4785/2026, de fecha 17 de abril de 2026, y los Certificados Bursátiles objeto del mismo se encuentran inscritos preventivamente con el No. 3791-4.19-2026-001 en el Registro Nacional de Valores, y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.

Asimismo, la inscripción en el RNV tendrá efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información contenida en el Prospecto, corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, del intermediario colocador 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, ni convalida los actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador y podrá ser consultado en las respectivas páginas electrónicas en la red mundial (Internet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la siguiente dirección:

www.bmv.com.mx, en la página de Internet del Emisor en la siguiente dirección: www.hircasa.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv, en el entendido que dichas páginas de Internet no forman parte del presente Prospecto.

Ciudad de México, México, a 21 de abril de 2026.

Oficio de autorización de la CNBV para su publicación, No.
153/4785/2026, de fecha 17 de abril de 2026.



ÍNDICE

ÍNDICE	10
I. INFORMACIÓN GENERAL	1
I.1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	1
I.2. RESUMEN EJECUTIVO	4
<i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025, y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx</i>	
I.3. FACTORES DE RIESGO	5
a) Riesgos relacionados con las actividades del Emisor y su negocio	5
<i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2025, y puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.</i>	
b) Riesgos relacionados con la situación de México y la economía global	8
c) Riesgos relativos a los Certificados Bursátiles	9
I.4. ACONTECIMIENTOS RECIENTES	12
I.5. OTROS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES	13
I.6. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	14
II. EL PROGRAMA	15
II.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA	15
1) Descripción del Programa	15
2) Emisor	15
3) Clave de Pizarra Genérica	15
4) Tipo de Oferta	15
5) Tipo de Valor	15
6) Denominación	15
7) Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente	16
8) Monto por Emisión	16
9) Vigencia del Programa	16
10) Valor Nominal	16
11) Plazo de Vigencia cada Emisión	16
12) Fechas de Emisión y Liquidación	16
13) Mecanismo de Colocación	16
14) Mecanismo de Liquidación	16
15) Tasa de Interés o de Descuento	17
16) Intereses Moratorios	17
17) Periodicidad del Pago de Intereses	17
18) Depositario	17
19) Lugar, Forma de Pago y Mecánica de Liquidación de Principal e Intereses	17
20) Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses	17
21) Amortización	17
22) Amortización Voluntaria Anticipada	17
23) Prima por Amortización Anticipada	18
24) Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer	18
25) Vencimiento Anticipado	18
26) Garantías	18
27) Posibles Adquirentes	18
28) Asamblea General de Tenedores	Error! Bookmark not defined.
29) Representante Común de los Tenedores	20

30)	Calificaciones otorgadas a Emisiones de Corto Plazo	20
31)	Calificaciones otorgadas a Emisiones de Largo Plazo	21
32)	Legislación	21
33)	Régimen Fiscal	21
34)	Certificados Bursátiles Adicionales a una Emisión de Largo Plazo	21
35)	Recompra de los Certificados Bursátiles	22
36)	Recolocación de los Certificados Bursátiles	22
37)	Sobreasignación de los Certificados Bursátiles	22
38)	Emisiones Temáticas	22
39)	Limitantes	22
40)	Intermediario Colocador	22
41)	Autorización Corporativa	22
42)	Autorización CNBV	22
II.2.	DESTINO DE LOS FONDOS	23
II.3.	PLAN DE DISTRIBUCIÓN	24
II.4.	GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA	25
II.5.	ESTRUCTURA DE CAPITAL CONSIDERANDO EL PROGRAMA	26
II.6.	FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	27
II.7.	ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES	30
II.8.	NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA	33
III.	EL EMISOR	35
III.1.	HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR	35
	<i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025, y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.</i>	
III.2.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	35
2.1	Actividad Principal	35
	<i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025, y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.</i>	
2.2	Canales de Distribución	35
	<i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025, y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.</i>	
2.3	Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	35
	<i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual</i>	

correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025, y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

- 2.4. Principales Clientes**35
Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.
- 2.5. Legislación Aplicable y Situación Tributaria**36
Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.
- 2.6. Recursos Humanos**36
Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.
- 2.7. Desempeño Ambiental**36
Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.
- 2.8. Información del Mercado**36
Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de

internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.9. Estructura Corporativa.....36

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.10. Descripción de los principales activos36

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.11. Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales37

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.12. Política de Dividendos.....37

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA.....38

IV.1. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....38

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV.2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO Y ZONA GEOGRÁFICA.....38



Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV.3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES38

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV.4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR.....38

4.1. Resultados de Operación.....38

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.2. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital38

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.3. Control Interno39

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.4. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas39

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual

correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.5. Instrumentos Financieros Derivados39

Información incorporada por referencia al Reporte Trimestral correspondiente al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 presentados por el Emisor el 30 de abril de 2025, 28 de julio de 2025, 28 de octubre de 2025 y 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Trimestral correspondiente al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 presentados por el Emisor el 26 de abril de 2024, 26 de julio de 2024, 25 de octubre de 2024 y 7 de marzo de 2025, respectivamente; al Reporte Trimestral correspondiente al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 presentados por el Emisor el 27 de abril de 2023, 27 de julio de 2023, 27 de octubre de 2023 y 8 de marzo de 2024, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2023 presentado por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2024, y a los Estados Financieros Dictaminados para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.6. Condiciones Operativas y Financieras39

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.7. Administración de Riesgos39

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV.5. ESTIMACIONES PREVENTIVAS PARA RIESGOS CREDITICIOS40

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

V. ADMINISTRACIÓN41

V.1. AUDITORES EXTERNOS41

V.2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERESES41



Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

V.3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS41

3.1. Accionistas41

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

3.2. Administración41

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

V.4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS.....41

VI. PERSONAS RESPONSABLES46

VII. ANEXOS50

Anexo 1. Estados Financieros e informes del comité de auditoría, e informe del comisario del Emisor51

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente, y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx

Anexo 2. Opinión legal52

Anexo 3. Dictámenes de Calidad Crediticia otorgados por las Agencias Calificadoras a las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo53

Anexo 4. Bases Generales de Subasta Aplicables a las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo54

LOS ANEXOS SON PARTE INTEGRAL DEL PROSPECTO AUTORIZADO POR LA CNBV, POR LO QUE DICHOS DOCUMENTOS DEBEN CONSULTARSE CONJUNTAMENTE.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL EMISOR, NI POR CASA DE BOLSA BBVA MÉXICO, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, NI POR CUALQUIER OTRO INTERMEDIARIO COLOCADOR.

I. INFORMACIÓN GENERAL.

Salvo que de otra forma se definan en el presente Prospecto, los términos definidos con mayúscula inicial, sea en singular o plural, tendrán el significado que se les atribuye a continuación:

I.1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

<u>“Agencias Calificadoras”</u>	HR Ratings de México, S.A. de C.V., Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. y Moody’s Local MX, S.A. de C.V., o cualquier otra que se determine en cada Emisión según se señale en los Suplementos y/o demás documentos de la Emisión correspondientes.
<u>“Banxico”</u>	Banco de México.
<u>“BMV” o “Bolsa de Valores”</u>	La Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<u>“Certificados Bursátiles”</u>	Los certificados bursátiles de corto o largo plazo a ser emitidos por el Emisor, al amparo del presente Programa.
<u>“Certificados de Corto Plazo”</u>	Significan 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.
<u>“Certificados de Largo Plazo”</u>	Significan los Certificados Bursátiles que se emitan con un plazo mínimo de 1 (un) año y un plazo máximo de 30 (treinta) años.
<u>“Circular Única”</u>	Las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores”.
<u>“CNBV”</u>	La Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<u>“Convocatoria”</u>	El aviso publicado en la página de Internet de la BMV, conforme al cual se invita a inversionistas potenciales a participar en el proceso de subasta de Certificados Bursátiles de Corto Plazo y en el que se detallan las principales características generales sobre las que se emitirán.
<u>“Documentos de la Emisión”</u>	Respecto de cada Emisión, según resulte aplicable, conjuntamente: (i) el Título; (ii) el Contrato de Colocación; (iii) el Prospecto; (iv) en su caso, el Suplemento; (v) el Aviso de Oferta y el Aviso de Colocación; (vi) los Avisos de Convocatoria a Subasta respecto de las Emisiones de Corto Plazo; (vii) en su caso, el Documento de Información Clave para la Inversión; y (viii) cualquier otro documento o instrumento y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento relacionado con, o derivado de, los mismos.
<u>“Documentos del Financiamiento”</u>	Conjuntamente, los documentos que suscriba un Cliente (y/o cualquier codeudor, avalista o garante del mismo) a efecto de, o en relación con, la participación de dicho Cliente en el Sistema de Comercialización sea al inicio de dicha participación o en cualquier momento durante la misma. Los Documentos del Financiamiento incluyen, sin limitación, el Contrato de Adhesión, la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca, y las Pólizas de Seguro.
<u>“Dólares” o “EUA\$”</u>	La moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<u>“Emisión”</u>	Cualquier Emisión de Certificados Bursátiles que el Emisor lleve a cabo al amparo del Programa.
<u>“Emisión de Corto Plazo”</u>	Significan las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo, con un plazo mínimo de 1 (un) día y un plazo máximo de 364 (trescientos sesenta y cuatro) días.

<u>“Emisión de Largo Plazo”</u>	Significan las Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, con un plazo mínimo de 1 (un) año y un plazo máximo de 30 (treinta) años.
<u>“Emisnet”</u>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<u>“Emisor”</u> o <u>“HIR CASA”</u>	Bienes Programados, S.A. de C.V.
<u>“Grupo”</u>	Conjunto de personas que se adhieren al Sistema de Comercialización, mediante la firma de un contrato de adhesión y se obligan a realizar aportaciones mensuales para construir un fondo común.
<u>“Indeval”</u>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<u>“Intermediario Colocador”</u>	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y/o cualquier otro intermediario que se determine en cada Emisión.
<u>“LGTOC”</u>	La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según ésta sea modificada, reformada o adicionada de tiempo en tiempo.
<u>“LISR”</u>	La Ley del Impuesto sobre la Renta, según ésta sea modificada, reformada o adicionada de tiempo en tiempo.
<u>“LMV”</u>	La Ley del Mercado de Valores, según ésta sea modificada, reformada o adicionada de tiempo en tiempo.
<u>“México”</u>	Los Estados Unidos Mexicanos.
<u>“Monto Total Autorizado”</u>	El monto total autorizado del Programa, el cual es la cantidad de hasta \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión o Dólares, en el entendido que el saldo insoluto de principal de los certificados bursátiles de corto plazo en circulación no podrá exceder de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
<u>“NIF”</u>	Las Normas de Información Financiera Mexicanas aplicadas en forma consistente.
<u>“Pesos”</u> o <u>“\$”</u>	La moneda de curso legal en México.
<u>“Programa”</u>	El programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo con carácter revolvente, al amparo del cual el Emisor podrá emitir Certificados Bursátiles, cuya inscripción preventiva fue autorizada por la CNBV mediante Oficio 153/4785/2026, de fecha 17 de abril de 2026.
<u>“Prospecto”</u>	El presente prospecto del Programa, junto con sus anexos.
<u>“Reporte Anual”</u> o <u>“Informe Anual”</u>	Significa el reporte anual relativo al ejercicio fiscal de 2024, presentado por el Emisor ante la CNBV y la BMV, el 30 de abril de 2025, que podrá ser consultado públicamente en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv y www.hircasa.com.mx .
<u>“Reporte Trimestral”</u>	Significa el reporte trimestral relativo al cuarto trimestre de 2025, presentado por el Emisor ante la CNBV y la BMV, el 6 de marzo de 2026, el cual podrá ser consultado públicamente en las siguientes direcciones: www.bmv.com.mx , www.gob.mx/cnbv y www.hircasa.com.mx .
<u>“Representante Común”</u>	Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva o cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa designada por el Emisor para actuar como representante común de los Tenedores en cada Emisión.

<u>“RNV”</u>	El Registro Nacional de Valores.
<u>“Sistema de Comercialización”</u>	El esquema consiste en la integración de Grupos de consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero a ser administradas por HIR CASA para efectos de la adquisición o remodelación de bienes inmuebles.
<u>“STIV”</u>	El Sistema de Transferencia de Información de Valores a cargo de la CNBV.
<u>“Suplemento”</u>	El suplemento informativo del presente Prospecto, que se prepare en relación con una Emisión, y que contenga las características correspondientes a dicha Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
<u>“Tenedores”</u>	Los tenedores de los Certificados Bursátiles.
<u>“Título”</u>	El título en el cual se documenten los Certificados Bursátiles de una Emisión que el Emisor lleve a cabo al amparo del Programa.
<u>“TIIE”</u>	La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio que publique periódicamente Banxico en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o la sustituya.
<u>“UDIs”</u>	Las Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos se publica por Banxico en el Diario Oficial de la Federación.

I.2. RESUMEN EJECUTIVO

El siguiente resumen contiene una visión general de la información contenida en este Prospecto. No contiene toda la información que debería ser considerada antes de tomar una decisión de inversión en relación con los Certificados Bursátiles. Antes de invertir en Certificados Bursátiles es necesario leer el Prospecto completo y el suplemento correspondiente para poder obtener un mejor entendimiento de la oferta correspondiente, incluyendo la información contenida en la Sección “I. Información General – 3. Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

I.3. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión en deuda de HIR CASA conlleva riesgos. Los posibles inversionistas deben evaluar cuidadosamente los siguientes riesgos e incertidumbres y el resto de la información contenida en este prospecto, antes de tomar la decisión de adquirir los Certificados Bursátiles. Los riesgos descritos en esta sección podrían afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de HIR CASA. En dicho supuesto, es posible que haya riesgos e incertidumbres que HIR CASA desconoce o considera irrelevantes actualmente, pero que pueden llegar a afectar sus operaciones.

De materializarse los riesgos descritos a continuación, los negocios, resultados operativos, situación financiera y perspectivas del Emisor podrían verse afectados, así como su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa.

En el caso que los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo de una Emisión realizada conforme al Programa descrito en este Prospecto estén sujetos a riesgos específicos adicionales, los mismos se describirán en el Suplemento respectivo.

Los posibles inversionistas deberán basar su decisión en cuanto a la realización de una inversión en los Certificados Bursátiles en su propio análisis legal, fiscal, financiero y cualquier otro tipo de consideración que pudiera aplicar, incluyendo las ventajas de inversión, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar el contenido de este Prospecto y/o el Suplemento respectivo como una recomendación legal, fiscal o financiera, y se les aconseja consultar a sus propios asesores sobre la adquisición, participación o disposición de su inversión en los Certificados Bursátiles.

Excepto por lo que se menciona más adelante, la información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual presentado por el Emisor ante la CNBV y la BMV el 30 de abril de 2025, y puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

a) Riesgos relacionados con las actividades del Emisor y su negocio

Regulación y supervisión de las actividades del Emisor

Las actividades de HIR CASA consistentes en la administración de Sistemas de Comercialización de autofinanciamiento inmobiliario están reguladas específicamente por las disposiciones aplicables de la Ley de Protección al Consumidor y el Reglamento y por el Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores, y supervisadas por la Secretaría de Economía y la Procuraduría Federal del Consumidor.

Las actividades de HIR CASA dependen de la autorización como administrador de Sistemas de Comercialización otorgada por la Secretaría de Economía. La Secretaría de Economía podría revocar la autorización concedida a HIR CASA para operar Sistemas de Comercialización por las causas establecidas en la Ley de Protección al Consumidor, incluyendo enunciativamente: (i) la realización de actividades contrarias a la ley y a las disposiciones regulatorias aplicables; (ii) la omisión de la presentación de información que le requieran la Secretaría de Economía, la Procuraduría Federal del Consumidor o los auditores que correspondan, o la falsedad, imprecisión o deficiencia de la información presentada; (iii) el indebido o inoportuno registro contable de las operaciones de los Grupos de Consumidores, o el incumplimiento de sus obligaciones fiscales; (iv) la pérdida de la capacidad administrativa para cumplir con sus obligaciones; y (v) el concurso mercantil de HIR CASA.

Por otra parte, la regulación aplicable a las actividades de HIR CASA o las reformas a dicha regulación podrían afectar adversamente su capacidad para ofrecer o ampliar sus servicios y/o incrementar sus ingresos.

Cartera cedida a fideicomisos

Al cierre de 2025, aproximadamente el 87.1% de la cartera administrada por HIR CASA se encuentra afecta a fideicomisos controlados por HIR CASA, y los recursos derivados de la cobranza de dicha cartera cedida se utilizan principalmente para cumplir con las obligaciones de pago al amparo de los créditos o instrumentos bursátiles contraídos o emitidos por los propios fideicomisos. Por lo anterior, HIR CASA no cuenta con los flujos derivados de dicha cartera cedida para hacer frente a sus propios pasivos.

Disponibilidad de consumidores

La demanda de los consumidores por los esquemas de autofinanciamiento inmobiliario que ofrece HIR CASA depende de la situación económica, los niveles de inflación y desempleo, la disponibilidad de créditos hipotecarios ofrecidos por la competencia, las tasas de interés, la confianza del público, las tendencias del sector inmobiliario y el tipo de cambio. Estos factores se encuentran fuera del control de HIR CASA. La disminución de la demanda de los consumidores por los esquemas de autofinanciamiento inmobiliario ofrecidos por HIR CASA, por cualquier motivo, podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de HIR CASA.

Dependencia financiamiento

HIR CASA depende de manera importante de la existencia de fuentes de financiamiento para sus operaciones, incluyendo líneas de crédito bancarias, emisiones de instrumentos de deuda para su colocación entre el público inversionista y operaciones de bursatilización de activos. La existencia de condiciones financieras adversas podría limitar el nivel de acceso de HIR CASA a nuevos financiamientos o a financiamiento de manera ininterrumpida. Cualquier disminución en la disponibilidad de una o varias de las fuentes de financiamiento de HIR CASA podría tener un efecto adverso en sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación.

Dependencia de Grupos de Consumidores

El negocio de HIR CASA depende del desempeño de los Grupos de Consumidores que administra. La falta de pago de alguno de los consumidores hacia los Grupos, derivado de las posibles fallas en los procesos de aprobación de HIR CASA y otros factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo el deterioro de la economía nacional o global, otros acontecimientos de carácter macroeconómico o político que afecten a México, situaciones que afecten a ciertos sectores o industrias en particular, y desastres naturales, podría afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de HIR CASA.

Calificaciones crediticias

Las calificaciones crediticias de HIR CASA son un factor importante de su perfil de liquidez. Cualquier disminución en las calificaciones crediticias de HIR CASA podría causar el incremento del costo de sus emisiones de deuda o de financiamientos futuros. Asimismo, cualquier disminución en dichas calificaciones crediticias podría afectar la capacidad de HIR CASA para renovar sus deudas existentes.

Posición financiera y de liquidez

HIR CASA mantiene una estructura financiera sólida, y un nivel de endeudamiento y de liquidez adecuados, que le han permitido cumplir con sus obligaciones y cubrir sus necesidades de capital de trabajo y de nuevas inversiones. Sin embargo, HIR CASA podría contratar deuda adicional y exceder niveles adecuados de apalancamiento, lo cual podría tener un efecto negativo en la posición financiera y los resultados de operación de HIR CASA.

Por otra parte, la capacidad de HIR CASA para efectuar el pago de sus deudas, incluyendo sus obligaciones de pago bajo los Certificados Bursátiles, dependerá de su capacidad para generar efectivo en el futuro, lo cual depende, en cierta medida, de factores económicos, financieros, competitivos y de otra índole que se encuentran fuera del control de HIR CASA. En caso de que HIR CASA no logre generar las cantidades de efectivo suficientes para cubrir el servicio de su deuda o para liquidarla a su vencimiento o refinanciarla, sus actividades, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa.

Dependencia de la cobranza y riesgo crediticio

Las actividades de HIR CASA dependen en gran medida de la cobranza de la cartera administrada. HIR CASA podría verse imposibilitada para controlar eficazmente el índice de morosidad de la cartera que administra. En particular, la morosidad de la cartera administrada podría verse incrementada en el futuro como resultado del crecimiento de la cartera de crédito, el deterioro de los procesos de aprobación de HIR CASA y otros factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo el deterioro de la economía nacional o global, otros acontecimientos de carácter macroeconómico o político que afecten a México, los acontecimientos que afecten a ciertos sectores o industrias en particular, y los desastres naturales. Además, HIR CASA no puede garantizar que sus procedimientos de vigilancia y administración de riesgos lograrán predecir las pérdidas crediticias de manera acertada. Si HIR CASA no logre controlar el nivel de morosidad o deterioro en la

cobranza de la cartera administrada, sus operaciones, situación financiera y resultados de operación podrían verse afectados de forma adversa y significativa.

Cambios a políticas de crédito y cobranza

Posibles modificaciones a las políticas de crédito y cobranza podrían afectar el desempeño operativo de HIR CASA y su capacidad de originación de nuevas operaciones de autofinanciamiento.

Dependencia de personal clave

Como en cualquier empresa, HIR CASA tiene una fuerte dependencia de su equipo directivo, por lo que la pérdida de cualquiera de sus ejecutivos clave podría afectar negativamente la capacidad de HIR CASA para implementar su estrategia, y el desempeño de su negocio.

Dependencia de los sistemas de información

Las actividades de HIR CASA dependen en gran medida de su capacidad para recabar y procesar oportunamente una gran cantidad de información sobre sus clientes y la cartera que administra, incluyendo el procesamiento de operaciones cuya complejidad podría incrementar a medida que crezca el negocio. El funcionamiento adecuado de los sistemas de control financiero, contabilidad, recaudación y procesamiento de información de HIR CASA, es esencial para sus operaciones y para que la misma pueda competir de manera eficaz. La falla parcial o total de cualquiera de estos sistemas o la manipulación indebida de los datos almacenados en los mismos, podría tener un efecto adverso significativo en los procesos de toma de decisiones, administración de riesgos y control interno de HIR CASA, y sobre su capacidad de responder oportunamente a los cambios en las condiciones de mercado.

Reputación de HIR CASA

Mantener la reputación de HIR CASA es esencial para su capacidad de atraer clientes y empleados, y es fundamental para su éxito futuro. Si HIR CASA no es capaz de mantener su reputación, su negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas podrían afectarse de manera adversa y significativa. Los problemas que podrían afectar su reputación incluyen, entre otros, el manejo de posibles conflictos de interés, el incumplimiento de obligaciones regulatorias o contractuales, las condiciones en las cuales realice sus operaciones, posibles investigaciones gubernamentales que pudieran afectar a HIR CASA o a sus accionistas, el tratamiento de datos personales y el mantenimiento de registros de sus clientes, y sus prácticas comerciales. El uso de redes sociales para publicar quejas contra las empresas podría afectar negativamente la reputación y el negocio de HIR CASA.

Resultados de la estrategia

HIR CASA no puede asegurar que será exitosa en la implementación de la estrategia de crecimiento y transformación digital que se ha planteado, y que ésta dará los resultados esperados.

Competencia de bancos y otras entidades financieras

HIR CASA enfrenta la competencia de instituciones de crédito y otras entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios. La competencia podría tener mayores activos y capital, reconocimiento de marca y otros recursos que HIR CASA. No puede asegurarse que la competencia no afectará adversamente el negocio de HIR CASA.

Ataques cibernéticos y otras violaciones de seguridad informática

Los riesgos de seguridad asociados con la tecnología de la información han incrementado en los últimos años a nivel mundial debido a un aumento en la sofisticación y las actividades de las personas que llevan a cabo ataques cibernéticos. HIR CASA podría ser objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas o violaciones de seguridad informática que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar de manera adversa y significativa sus sistemas de tecnología de la información o sus redes. Una falla de o ataque a los sistemas de tecnología de la información, redes, operación o seguridad tecnológicos e informáticos de HIR CASA podría afectar adversamente su negocio y resultar en la divulgación o uso indebido de información confidencial o personal (propia o de terceros), causando interrupciones significativas en sus operaciones, incrementos en sus costos o posibles pérdidas. Asimismo, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial o sensible derivado de un ataque cibernético y otras amenazas y violaciones de seguridad informática pudiera llegar a tener un efecto adverso en el negocio, reputación o rentabilidad de HIR CASA.

Estimaciones y juicios contables críticos

En la aplicación de las políticas contables de HIR CASA, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones. Las estimaciones que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año se refieren a la determinación de la tasa de descuento para determinar el valor presente de los pagos de renta.

Desastres naturales

Debido a la ubicación geográfica de las oficinas centrales y otras oficinas y sucursales de HIR CASA, HIR CASA se encuentra expuesto a desastres naturales que podrían afectar en forma adversa y significativa sus actividades, la situación financiera y los resultados de operación. El edificio donde se encuentran las oficinas centrales cuenta con una calificación de A+ otorgada por el International Finance Corporation a través de su sistema Building Resilience Index el cual evalúa la resiliencia de inmuebles, a varios tipos de riesgo, entre ellos a desastres naturales.

Obligación de cumplimiento de índices financieros

Conforme a sus instrumentos de financiamiento vigentes, HIR CASA se encuentra obligada a cumplir con ciertos índices financieros (*covenants*) de forma trimestral.

Derechos de cobro registrados en cuentas de orden no auditadas

La fuente de pago de todos los préstamos vigentes de HIR CASA son los derechos de cobro de la cartera de contratos escriturados que se encuentran contabilizados en cuentas de orden. La información financiera contabilizada en cuentas de orden no ha sido dictaminada por los auditores independientes.

Reconocimiento de ingresos por actualización de préstamos

Los ingresos por la actualización de préstamos son reconocidos por HIR CASA de manera mensual en el estado de resultados; sin embargo, es hasta la liquidación de cada Grupo de Consumidores que HIR CASA recibe el flujo de efectivo generado por tal concepto.

Evaluación de deterioro de los derechos de cobro

El valor de los préstamos a Grupos de Consumidores y de los derechos de cobro en fideicomisos podría verse afectado por el deterioro causado por pérdidas crediticias. La determinación del monto y registro de la reserva para cubrir las pérdidas esperadas por ese motivo implica el uso del juicio profesional de la administración de HIR CASA.

b) Riesgos relacionados con la situación de México y la economía global

Condiciones políticas, económicas y sociales en México

HIR CASA es una sociedad mexicana y la totalidad de sus operaciones y activos se ubican en México. En consecuencia, HIR CASA está sujeto a riesgos relacionados con la situación política, económica y social, y el entorno legislativo y regulatorio del país.

El gobierno federal mexicano ha ejercido en el pasado, y continúa ejerciendo actualmente, influencia significativa sobre la economía mexicana. Por tanto, las medidas y políticas adoptadas por el gobierno federal de México en relación con la economía, las entidades paraestatales y las instituciones financieras controladas, constituidas o influenciadas por el mismo, podrían tener un impacto significativo en las condiciones del mercado y sobre las entidades del sector privado, en general, y HIR CASA, en particular. Asimismo, no puede asegurarse que las leyes o reglamentos serán adoptados, aplicados e interpretados en México de forma en que no tengan un efecto adverso sobre la situación financiera de HIR CASA.

México está experimentando actualmente altos niveles de violencia y delincuencia debido a las actividades del crimen organizado. Estas actividades, su posible escalada y la violencia asociada con ellas han tenido y pueden tener un impacto negativo en la economía mexicana o en las operaciones de HIR CASA en el futuro. La situación social y política en México

podría afectar adversamente la economía mexicana, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas de HIR CASA.

A su vez, las condiciones económicas desfavorables, la incertidumbre financiera o condiciones políticas inestables en México, podrían tener como resultado una afectación negativa en la demanda de los servicios y productos de HIR CASA.

Acontecimientos en otros países

La situación económica y del mercado en otros países puede afectar en distintas medidas el precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas. Aunque la situación económica de otros países puede ser muy distinta a la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores de emisoras mexicanas.

c) Riesgos relativos a los Certificados Bursátiles

Concurso mercantil de HIR CASA

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

Revisión de la calificación crediticia de los Certificados Bursátiles

Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o al alza) por distintas circunstancias relacionadas con HIR CASA, México u otros temas que en opinión de las agencias calificadoras respectivas resulten relevantes. Los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los Documentos de la Emisión.

Mercado limitado de los Certificados Bursátiles

Actualmente el mercado secundario es muy limitado respecto de valores como los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de HIR CASA. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado.

Riesgo de reinversión

El Programa contempla que cada Emisión que se realice al amparo del mismo tendrá sus propias características. En caso de que así se señale en los Documentos de la Emisión, cualquier Emisión podrá contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente y podría también contemplar casos de vencimiento anticipado. 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.

Modificación al régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles

HIR CASA no puede garantizar que el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles, descrito en los Documentos de la Emisión, no sufrirá modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los Certificados Bursátiles (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los Certificados Bursátiles; o (iii) los propios Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Inspecciones del Representante Común

De conformidad con lo establecido con la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar a HIR CASA la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los documentos de las Emisiones. Al ser facultades (mas no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas. Asimismo, cualquier verificación que realice el Representante Común se basará en información que reciba de terceros, sin que dicho Representante Común la haya preparado.

Verificaciones del Representante Común con la información proporcionada

El Representante Común tendrá el derecho de solicitar a HIR CASA, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, la información para verificar el cumplimiento en tiempo y en forma de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el Título, incluyendo sin limitar, la información y documentación que considere necesaria. Lo anterior en el entendido que la verificación que el Representante Común realice será con la información proporcionada para tales fines.

Volatilidad en la tasa de interés y en el tipo de cambio

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en los Documentos de la Emisión. En virtud de lo anterior, los Tenedores de los Certificados Bursátiles que sean emitidos a tasa variable estarán expuestos a que los movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado podrían provocar que los Certificados Bursátiles generen rendimientos menores a los que resultaban aplicables en otro momento. Los ingresos de HIR CASA son principalmente en Pesos. En caso de emitir Certificados Bursátiles en alguna divisa, HIR CASA estaría expuesto a riesgos cambiarios. A pesar de poder contratar coberturas, no se puede asegurar que los movimientos cambiarios no podrían tener un efectivo negativo en la liquidez de HIR CASA y en su capacidad para pagar los Certificados Bursátiles.

Eventos de amortización anticipada en emisiones de Certificados Bursátiles

Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán estar sujetas, a discreción de HIR CASA, a supuestos de eventos de amortización anticipada, y HIR CASA podría no contar con la liquidez suficiente para hacer frente a la amortización de las cantidades devengadas en el momento oportuno.

Emisiones de Certificados Bursátiles en Dólares

Las Emisiones de Certificados de Largo Plazo podrán realizarse en Dólares, en cuyo caso el pago de principal e intereses podría ser en Dólares, por lo que los inversionistas interesados en invertir en los Certificados de Largo Plazo tendrían que contar con los medios para pagar por la adquisición de los Certificados Bursátiles. Existe un riesgo derivado del tipo de cambio correspondiente al pago en Dólares respecto a su equivalencia en moneda nacional.

En caso de que los Tenedores recibieran en Pesos el pago de principal e intereses, deberá consultar con su propio custodio, sobre la posibilidad de hacerlo, considerando que el tipo de cambio aplicable podría no ser el más favorable. En este sentido, respecto de los Tenedores a quienes le sean liquidados en Pesos sus valores denominados en Dólares, su custodio podría no utilizar el tipo de cambio más competitivo y podría recibir una cantidad distinta en Pesos en relación con los Dólares.

Asimismo, en Emisiones denominadas en Dólares, los custodios a los cuales se les sean liquidados los pagos derivados de los Certificados Bursátiles pudieran no utilizar el tipo de cambio más competitivo y, en consecuencia, los Tenedores podrían recibir una cantidad distinta en Pesos en relación con otras inversiones.

Falta de cumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado en la BMV

Al tener valores listados en la BMV, HIR CASA tiene la obligación de cumplir con los requisitos de mantenimiento de dicho listado. El incumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado puede tener repercusiones sobre las emisiones de valores existentes o limitar futuras emisiones, y, por lo tanto, afectar su capacidad de acceso de HIR CASA al capital público en instancias futuras.

I.4. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

A esta fecha HIR CASA no tiene algún acontecimiento reciente que reportar.



I.5. OTROS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES

1) *HIRCB - Certificados Bursátiles Fiduciarios*

HIR CASA ha sido partícipe, con el carácter de fideicomitente y administrador, de varias emisiones al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios hasta por la cantidad de \$4,000,000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.), autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/5269/2023, de fecha 19 de junio de 2023. Los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de dicho programa se encuentran inscritos en el RNV y todas las emisiones efectuadas al amparo del mismo se encuentran o encontraban, según corresponda, listadas en la BMV.

A continuación, se muestra la tabla resumen de los certificados bursátiles vigentes, emitidos al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios antes mencionado:

Certificados Bursátiles Fiduciarios a la fecha del presente Prospecto

Fecha de emisión	Total Emitido	Tasa de interés	Plazo (en días)	Fecha de vencimiento	Clave de pizarra
23 de junio de 2023	\$1,500,000,000	TIIE + 2.15	2,924	25 de junio de 2031	HIRCB 23
05 de mayo de 2025	\$1,400,000,000.00	TIIE + 2.25	3,642	25 de abril de 2035	HIRCB 25
05 de mayo de 2025	\$600,000,000.00	10.67%	3,642	25 de abril de 2035	HIRCB 25-2

2) *Información que se entrega a las autoridades regulatorias*

HIR CASA, como emisor, y el fiduciario emisor, como emisor de certificados bursátiles al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios antes referido, proporcionan a la CNBV, a la BMV y al público inversionista, la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa a que se refieren los artículos 104, 105 y 106 de la LMV, y los artículos 33, 34, 35 y demás aplicables de la Circular Única, con la periodicidad establecida en las propias disposiciones, incluyendo enunciativamente: reportes sobre eventos relevantes, información financiera anual y trimestral, reporte anual, así como información jurídica anual y relativa a asambleas y ejercicios de derechos. Durante los últimos tres años, se han presentado en forma completa y oportuna dicha información.

3) *Información a ser entregada a las autoridades regulatorias*

En términos de la LMV y de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única, HIR CASA y el fiduciario emisor tendrán la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, de forma mensual y/o trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por un auditor externo. Asimismo, HIR CASA y el fiduciario emisor tendrán la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

I.6. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

La documentación presentada por HIR CASA a la CNBV y a la BMV a efecto de obtener la inscripción de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa en el RNV, así como la autorización de oferta pública de los mismos y su listado en la BMV, pueden ser consultados en la BMV, en sus oficinas o, en su página de Internet: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv.

Copias de dicha documentación, del Prospecto, así como de la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, entregada de forma trimestral y anual, a la BMV y a la CNBV, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Emisor, informes del Comisario, resumen de los acuerdos adoptados en las Asambleas de Accionistas junto con sus actas, documento a que refiere el artículo 84 de la Circular Única, informes relativos al grado de adhesión al código de mejores prácticas corporativas, informes sobre la marcha del negocio, reportes sobre las posiciones en instrumentos financieros derivados, compulsas de los estatutos sociales, modificaciones de los estatutos sociales, avisos, avisos de oferta pública, avisos de colocación, prospectos de colocación y suplementos informativos, incluyendo cualquier acto, hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, podrán obtenerse a petición de cualquier inversionista mediante una solicitud dirigida a Víctor Augusto Trillo Morales, Director Corporativo de Finanzas de HIR CASA, en las oficinas de HIR CASA ubicadas en Av. Camino Desierto de los Leones No. 46, 1er Nivel, Colonia San Ángel, CP 01000, Álvaro Obregón, Ciudad de México, teléfono (55) 5511-9910. Ext. 2822, o a través del correo electrónico: investor@hircasa.com.mx.

La persona responsable de HIR CASA de atender a los inversionistas y analistas, es la siguiente:

Nombre	Cargo	Correo Electrónico
Víctor Augusto Trillo Morales	Director Corporativo de Finanzas	vtrillo@hircasa.com.mx

La información contenida en el Reporte Anual se puede obtener en la página de Internet en www.hircasa.com.mx.

Para mayor información acerca de HIR CASA puede consultar su página de Internet en www.hircasa.com.mx, en el entendido de que dicha página de Internet no es parte del presente Prospecto.

II. EL PROGRAMA

II.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

1) Descripción del Programa

El Programa a que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones de Certificados Bursátiles, conforme a características de colocación independientes. El precio de emisión, el monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y amortización, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y, en su caso, la forma de calcularla, y la periodicidad de pago de intereses, o, en su caso, la tasa de descuento correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el Intermediario Colocador respectivo en el momento de cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo podrán denominarse en Pesos, mientras que los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrán denominarse en Pesos, en UDIs o en Dólares. Podrá realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser Emisiones de Corto Plazo o Emisiones de Largo Plazo de conformidad con las restricciones que se establecen en este Prospecto.

En relación con el Programa, el Emisor enviará a la CNBV, electrónicamente a través del sistema electrónico STIV y, en su caso físicamente, a través de la oficialía de partes de la CNBV, los documentos que se señalan a continuación, respecto de las distintas Emisiones de Corto Plazo que se realicen al amparo del Programa:

- (a) Copia simple de los títulos depositados en el Indeval, de cada una de las Emisiones de Corto Plazo que se realicen al amparo del Programa; y
- (b) Los avisos de convocatoria pública a subasta y de colocación que sean divulgados en el EMISNET.

2) Emisor

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

3) Clave de Pizarra Genérica

“HIR”

4) Tipo de Oferta

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes, así como en las Convocatorias y en los avisos de oferta pública y de colocación para fines informativos que correspondan, según sea el caso.

Asimismo, las Emisiones de Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del presente Programa podrán realizarse bajo la modalidad de vasos comunicantes entre las mismas.

5) Tipo de Valor

Certificados Bursátiles de Corto Plazo y Largo Plazo.

6) Denominación

Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo podrán denominarse en Pesos.

Los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrán denominarse en Pesos o su equivalente en UDIs, o en Dólares (en el entendido de que las Emisiones en Dólares podrán ser al equivalente en Pesos de un monto en Dólares, o ser efectivamente emitidas en Dólares), según se señale en los Documentos de la Emisión.

7) 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 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.

8) Monto por Emisión

El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Documentos de la Emisión.

9) Vigencia del Programa

El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva emitido por la CNBV durante el cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado.

10) Valor Nominal

El valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en los documentos de la Emisión respectiva, en el entendido de que el valor nominal inicial de cada Certificado Bursátil será de \$100.00 (cien Pesos 00/100), 100 (cien) UDIs o EUA\$100.00 (cien Dólares 00/100), o sus múltiplos.

11) Plazo de Vigencia cada Emisión

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Suplemento y Título correspondiente, 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, y 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.

12) Fechas de Emisión y Liquidación

La fecha de Emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa, según se señale en los documentos de la Emisión correspondientes, así como en los avisos de oferta pública y de colocación para fines informativos que correspondan.

13) Mecanismo de Colocación

Las emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo se colocarán mediante un proceso de subasta, conforme a lo establecido en el presente Prospecto. Los términos y la forma de colocar las emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.

14) Mecanismo de Liquidación

El mecanismo de liquidación será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Documentos de la Emisión.

15) Tasa de Interés o de Descuento

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.

16) Intereses Moratorios

Los Certificados Bursátiles podrán prever que, en caso de incumplimiento en el pago de principal, se causen intereses moratorios sobre el principal no pagado, según se determine para cada Emisión y se indicará 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.

17) Periodicidad del Pago de Intereses

Los intereses devengados por los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá 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.

18) Depositario

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

19) Lugar, Forma de Pago y Mecánica de Liquidación de Principal e Intereses

La mecánica de liquidación de principal e intereses será determinada para cada Emisión y se establecerá en los Documentos de la Emisión.

20) Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses

El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica en el domicilio de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. El Emisor entregará al Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles, el día anterior al que deba efectuar dichos pagos, a más tardar a las 11:00 horas, el importe a pagar correspondiente a los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de mora, los pagos se realizarán en las oficinas del Emisor ubicadas en Av. Camino Desierto de los Leones 46, 1er Nivel, Colonia San Ángel, CP 01000, Álvaro Obregón, Ciudad de México.

21) 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.

22) 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.

23) Prima por Amortización Anticipada

Las Emisiones podrán prever o no, el pago de una prima por concepto de amortización anticipada, los términos y condiciones referentes a dicha prima se establecerán, en su caso, en los Documentos de la Emisión.

24) Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer

Los Certificados Bursátiles podrán prever obligaciones de hacer y de no hacer del Emisor, 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.

25) Vencimiento Anticipado

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, 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.

26) 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 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.

27) Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

28) Asamblea General de Tenedores

a) La Asamblea General de Tenedores se regirá por lo dispuesto en el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, en los artículos 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC, en lo que resulte aplicable, y en lo no previsto por esta, por la Ley General de Sociedades Mercantiles o cualquier otro ordenamiento legal aplicable de manera supletoria, según corresponda, así como por las disposiciones que se establecen en el Título. La Asamblea General de Tenedores representará al conjunto de estos y sus decisiones tomadas en términos del Título y de la legislación aplicable serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

b) La Asamblea General de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

c) El Emisor o los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea General de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

e) Para que una Asamblea General de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos computables en la asamblea.

Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquier número de Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos computables en la asamblea.

f) Se requerirá que estén presentes en la asamblea los Tenedores que, en su conjunto o individualmente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre que se trate de primera convocatoria, y las decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:

- (1) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común, o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya en sus funciones;
- (2) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor;
- (3) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para: (i) salvar cualquier error evidente en la redacción del Título; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición al Título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, el Emisor deberá informar a Indeval por escrito, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábil de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del Título, precisando la fecha del canje y las modificaciones realizadas al Título, y el Representante Común confirmará por escrito a Indeval que dichas modificaciones se refieren a alguno de los supuestos establecidos en este numeral (3) en los que no se requiere el consentimiento de una Asamblea General de Tenedores. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor y el Representante Común lleven a cabo las modificaciones a que se refieren los subincisos (i), (ii) y (iii) de este numeral (3), sin la celebración de una Asamblea General de Tenedores;
- (4) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido de que sólo en este supuesto la Asamblea General de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal respectivo con el quórum de votación establecido en el presente inciso (f) (fuera de este supuesto, el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual o en una Asamblea General de Tenedores en la que se encuentren representados la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y la resolución respectiva sea aprobada de forma unánime); o
- (5) Cuando deba resolverse si se determina el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles derivado de una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a lo que se establece en el Título.

Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el presente inciso (f), la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquier número de Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea.

g) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que para tal efecto expida Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto del número de Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en donde se designe en la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea General de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado con facultades suficientes, acreditado con simple carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.

h) En ningún caso podrán ser representados en una Asamblea General de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que el Emisor, o cualquier Parte Relacionada con el Emisor, haya adquirido, por lo que los mismos no se considerarán

para integrar el quórum de instalación y de votación en las asambleas de Tenedores previstas en el Título. Los Tenedores que sean Partes Relacionadas del Emisor deberán informarlo al Representante Común para los efectos previstos en este inciso.

i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por este y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

j) La Asamblea General de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación con derecho a voto, excepto en el caso previsto en el inciso (h) anterior.

k) En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con esta sección y este no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea General de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los cuales el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

l) No obstante lo estipulado en la presente sección, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean, tengan o acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito al Representante Común, con copia al Emisor.

m) Las asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común, y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar (dentro de la Ciudad de México) o en donde se señale para tal efecto en la convocatoria respectiva.

n) Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurren a la reanudación de una Asamblea General de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, el Representante Común deberá dejar constancia, y el secretario asentará en el acta respectiva, del retiro o ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los puntos pendientes a tratar en dicha Asamblea General de Tenedores; en el entendido de que, en todo momento, deberán cumplirse los quóruns de instalación o votación previstos en el Título para el desahogo de los puntos de que se trate y, en la medida en que no se cumplan los mismos, se procederá, en su caso, a efectuar una ulterior convocatoria para adoptar, en una nueva asamblea, cualquier resolución respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior será únicamente para los efectos señalados en la presente sección y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, ya no se encuentren presentes. Lo anterior, además, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 220, último párrafo, y 223, fracción I, de la LGTOC.

Nada de lo contenido en el Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

29) Representante Común de los Tenedores

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, o cualquier otra institución de crédito 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.

30) Calificaciones otorgadas a Emisiones de Corto Plazo

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a las Emisiones de Corto Plazo:

“HR1”, la cual significa: El emisor ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantiene el más bajo riesgo crediticio.

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.

Calificación otorgada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V., a las Emisiones de Corto Plazo:

“**1/M**”, la cual significa: Nivel Alto. Emisiones con alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección son muy buenos.

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.

Calificación otorgada por Moody's Local MX, S.A. de C.V., a las Emisiones de Corto Plazo:

“**ML A-1.mx**”, la cual significa: Emisores con la mayor capacidad para pagar obligaciones de deuda de corto plazo en comparación con otras entidades y transacciones locales.

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.

31) Calificaciones otorgadas a Emisiones de Largo Plazo

Cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en los Documentos de la Emisión.

32) Legislación

Los Certificados Bursátiles serán regidos por, e interpretados conforme a, la legislación mexicana aplicable.

33) Régimen Fiscal

La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles estará sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 133 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. 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. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa.

34) Certificados Bursátiles Adicionales a una Emisión de Largo Plazo

El Emisor tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo emitidos originalmente al amparo de una Emisión de Largo Plazo. Dichos Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles originales de dicha Emisión de Largo Plazo (con excepción de la fecha de emisión, plazo de vigencia y, en su caso el primer periodo de intereses y el precio de colocación) y se considerarán parte de la misma Emisión de Largo Plazo. El Emisor no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo originalmente emitidos para realizar la emisión de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo adicionales.

Para el caso de reapertura, el precio de los Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles de Largo Plazo emitidos originalmente estará establecido en los documentos de la Emisión correspondiente.

35) Recompra de los Certificados Bursátiles

El Emisor, considerando, entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado y su liquidez, podrá llevar a cabo operaciones de recompra de los Certificados Bursátiles emitidos en cada Emisión, de conformidad con lo que se indique en los Documentos de la Emisión. En su caso, las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los tenedores de los Certificados Bursátiles.

36) Recolocación de los Certificados Bursátiles

El Emisor podrá recolocar los Certificados Bursátiles recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que, en su caso, se indique en los Documentos de la Emisión, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores de los Certificados Bursátiles.

37) Sobreasignación de los Certificados Bursátiles

Según se determine en los documentos de cada Emisión, el Emisor tendrá el derecho, mas no la obligación de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de cierre de libro para Emisiones de Largo Plazo o en la fecha de subasta para Emisiones de Corto Plazo al amparo del Programa. Los términos de la opción de sobreasignación se darán a conocer en los documentos de cada Emisión, según corresponda, en todo caso apegándose a lo señalado en la “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa”, publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el 6 de septiembre de 2004, según han sido o sean modificadas.

38) Emisiones Temáticas

El Emisor podrá optar por llevar a cabo emisiones temáticas de Certificados Bursátiles de Largo Plazo al amparo del Programa, mismas que, sujeto al cumplimiento de los criterios, estándares y lineamientos correspondientes en materia ambiental, social y de gobierno corporativo (Criterios ASG - ESG), podrán contar con la modalidad de “verdes”, “sustentables”, “rosas”, “sociales” o similares, para lo cual, en su momento, presentará los documentos, opiniones y consentimientos que resulten necesarios en cada caso (“Emisiones Temáticas”).

39) Limitantes

En caso de existir limitantes, se establecerán en el Suplemento de cada Emisión.

40) Intermediario Colocador

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y/o cualquier otro intermediario designado por HIR CASA para actuar como tal en cada Emisión.

41) 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 preventiva 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.

42) Autorización CNBV

Mediante oficio No. 153/4785/2026 de fecha 17 de abril de 2026, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa.

II.2. DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos producto de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo serán utilizados por HIR CASA para satisfacer sus necesidades operativas, en las que se incluyen el fondeo de sus operaciones activas, capital de trabajo y el cumplimiento de obligaciones.

Los fines del financiamiento a obtener por HIR CASA, pretenden ser utilizados conforme se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, mismos que en caso de resultar en ofertas o Emisiones Temáticas, contendrán la información adicional correspondiente que acredite el cumplimiento con el marco de referencia o criterios aplicables.



II.3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y, de ser el caso, otras casas de bolsa, quien actuará como Intermediario Colocador y ofrecerá los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique en el Aviso o Suplemento correspondiente. En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador celebrará contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles emisiones al amparo del Programa.

Asimismo, el Suplemento correspondiente señalará que los Certificados Bursátiles de Largo Plazo podrán ser ofertados y asignados a través del método tradicional de cierre de libro y asignación discrecional. Mientras que para las Emisiones de Corto Plazo se realizarán a través de un proceso subasta pública. Los lineamientos y términos para la realización del cierre de libro y de la asignación discrecional, así como la subasta y asignación respectiva se darán a conocer a través de los Avisos correspondientes.

En cuanto a su distribución, a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles de Largo Plazo emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, mismo que se dará a conocer en el Suplemento correspondiente.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Emisor, junto con el Intermediario Colocador, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar vía telefónica y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con dichos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles, tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme a lo descrito en este Prospecto y en los Avisos o Suplementos respectivos. Al tratarse de ofertas públicas, todos los posibles inversionistas que participen en dicho proceso de colocación participarán en igualdad de condiciones, salvo que su régimen de inversión no lo permita, y la asignación de los Certificados Bursátiles se realizará en cumplimiento con los lineamientos establecidos en las bases de colocación y asignación respectivas, las cuales deberán de haber sido aprobadas por la CNBV, y dadas a conocer a través de los Avisos o Suplementos respectivos.

Adicionalmente, el Intermediario Colocador no enfocará sus esfuerzos en colocar los Certificados Bursátiles entre personas integrantes del mismo Grupo Empresarial al que pertenece dicho Intermediario Colocador (según el término "Grupo Empresarial" se define en la Ley del Mercado de Valores). En el caso que alguna persona integrante del Grupo Empresarial al que pertenece el Intermediario Colocador respectivo pretenda adquirir Certificados Bursátiles, dicha persona participará en el proceso de colocación y asignación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales. Adicionalmente, el Emisor y el Intermediario Colocador desconocen si alguna persona intentará suscribir más del 5% de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, en lo individual o en grupo. Respecto de Emisiones de Largo Plazo, cualquiera de dichas situaciones se señalará en el Suplemento respectivo.

Declaramos que mantenemos relaciones de negocios con el Intermediario Colocador y las entidades que conforman el grupo financiero al que pertenecen, ya que los mismos nos prestan sus servicios financieros de manera recurrente a cambio de ciertas contraprestaciones en términos de mercado, entre las que se encontrarán los pagos que recibirá dicho intermediario colocador por los servicios prestados como intermediario colocador en la colocación de los Certificados Bursátiles emitidos bajo el Programa.

II.4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

Por tratarse de un Programa, los recursos obtenidos de, y los gastos relacionados con, cada una de las Emisiones, serán incluidos en el Suplemento correspondiente. En la tabla a continuación se resume los principales gastos relacionados con el presente Programa.

Los principales gastos relacionados con el Programa ascienden a la cantidad estimada de \$5,088,788.21 (Cinco millones ochenta y ocho mil setecientos ochenta y ocho Pesos 21/100 M.N.), mismos que serán pagados por el Emisor y derivan de los siguientes conceptos:

	Concepto	Monto sin IVA	Monto con IVA
1	Derechos por estudio y trámite ante la CNBV.	\$31,340.00	\$31,340.00
2	Honorarios de los asesores legales del Emisor, Pérez-Llorca México, S.C.	\$1,150,000.00	\$1,334,000.00
3	Honorarios del auditor externo del Emisor, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.	\$2,028,784.80	\$2,353,390.37
4	Honorarios del auditor externo del Emisor, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. por revisión de Prospecto y Suplemento	\$450,000.00	\$522,000.00
5	Honorarios del Representante Común, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.	\$250,000.00	\$290,000.00
6	Honorarios de HR Ratings de México, S.A. de C.V.	\$156,084.34	\$181,057.84
7	Honorarios de Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.	\$145,000.00	\$168,200.00
8	Honorarios de Moodys Local MX S.A. de C.V.	\$180,000.00	\$208,800.00
	Total:	\$4,391,209.14	\$5,088,788.21

Los gastos en los que incurra el Emisor por cada Emisión de Corto Plazo que se realice al amparo del Programa se describirán en los Avisos de convocatoria pública a subasta y de colocación.

Los gastos en los que incurra el Emisor por cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa se describirán en el Suplemento correspondiente.



II.5. ESTRUCTURA DE CAPITAL CONSIDERANDO EL PROGRAMA

Por tratarse de un Programa con duración de 5 años, y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos de las Emisiones que serán realizadas al amparo del Programa, no se presentan los ajustes al balance de HIR CASA que resultarán de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles conforme al Programa.

La estructura de pasivos y capital de HIR CASA y el efecto que con relación a la misma produzca cada Emisión de Certificados Bursátiles será descrita en el Suplemento respectivo.

II.6. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

Se ha designado a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa. Otras instituciones podrían actuar como representante común de los Tenedores en otras emisiones al amparo del Programa; en el entendido, que el nombre de dicha institución se dará a conocer en el aviso de oferta pública o en el Suplemento correspondiente, según sea aplicable.

El Representante Común llevará a cabo los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido en (i) el Título correspondiente, (ii) el artículo 68 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, en lo que resulten aplicables, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia, y (iv) los artículos 65, 68 y demás aplicables de la Circular Única.

Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en la LMV o en la LGTOC, en lo que resulte aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea General de Tenedores que corresponda. Para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores de manera individual, sino de manera conjunta.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos, facultades y obligaciones respecto de cada Emisión:

- a) Suscribir los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles para hacer constar la aceptación de su cargo, sus obligaciones y facultades, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables.
- b) Vigilar el cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones del Emisor conforme a los Documentos de la Emisión correspondiente.
- c) Vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de cada Emisión conforme a lo establecido en el Título respectivo.
- d) Convocar y presidir las asambleas de Tenedores y ejecutar sus resoluciones.
- e) Otorgar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea General de Tenedores, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor.
- f) Ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores.
- g) Calcular y publicar los cambios en las tasas de rendimiento de los Certificados Bursátiles, en su caso.
- h) Calcular y publicar los avisos de pago de rendimientos y amortizaciones con respecto a los Certificados Bursátiles.
- i) Calcular y publicar los avisos de la tasa de interés aplicable a los Certificados Bursátiles en cada periodo de intereses, así como el monto de intereses a apagar en cada una de las fechas de pago de intereses o, en su caso, de principal en la fecha de vencimiento de los Certificados bursátiles, según resulte aplicable, conforme a lo establecido en el Título respectivo.
- j) Actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores para el pago a estos últimos de los rendimientos y amortizaciones correspondientes.
- k) Representar a los Tenedores, cuando actúen en su conjunto, ante el Emisor o ante cualquier autoridad competente.
- l) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda cada emisión correspondiente a los Certificados Bursátiles que no constituya información confidencial; en el entendido, que cualquier información que sea divulgada al Representante Común que sea de carácter confidencial deberá

siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar el público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no haya sido identificada como confidencial.

- m) En caso de que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos de forma anticipada, informar a la BMV (por los medios que esta misma determine) y al Indeval por escrito y de manera inmediata que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente, debiendo proporcionar a la BMV y al Indeval copia del documento que contenga la declaración de vencimiento correspondiente.
- n) Rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea General de Tenedores o al momento de concluir su encargo.
- o) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, la LGTOC y a las disposiciones emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título que documente la Emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por la totalidad de los Tenedores.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de HIR CASA de las obligaciones a su cargo establecidas en el título respectivo, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de HIR CASA previstas en el Título respectivo que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles.

A efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a HIR CASA, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios a HIR CASA, en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones antes referidas. Al respecto, HIR CASA tendrá la obligación de entregar dicha información y documentación y requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que le presten servicios a HIR CASA en relación con los Certificados Bursátiles, que proporcionen al Representante Común la información y documentación requeridos y en los plazos que este razonablemente les solicite, incluyendo, sin limitar, información económica, contable, financiera, legal y administrativa que requiera para verificar el cumplimiento de sus obligaciones y el ejercicio de sus facultades bajo el título respectivo; en el entendido, que, salvo por casos de urgencia, dichos plazos no podrán ser menores a 5 (cinco) Días Hábil; en el entendido, además, que el Representante Común podrá hacer del conocimiento de los Tenedores dicha información, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna, y que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma en la medida que no sea información de carácter público. El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este párrafo, una vez al año (en Días Hábil y horas laborales), previa notificación entregada por escrito con por lo menos 5 (cinco) Días Hábil de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido de que, si se trata de un asunto urgente, según lo estime de esa manera el Representante Común, la notificación deberá realizarse con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión correspondiente.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los términos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones de HIR CASA establecidas en el título respectivo, deberá solicitar inmediatamente a HIR CASA que haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, dicho incumplimiento. En caso de que HIR CASA omita divulgar dicho evento, dentro de los 2 (dos) Días Hábil siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata; lo anterior, sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad de HIR CASA para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea General de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate, con cargo a HIR CASA, o en caso de incumplimiento de esta última a tal obligación, a cargo de los Tenedores, a cualesquier terceros especializados en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el título

respectivo y en la legislación aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea General de Tenedores y, en consecuencia, el Representante Común podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea General de Tenedores.

En caso de que la Asamblea General de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del título respectivo y de las demás disposiciones legales aplicables. Si la Asamblea General de Tenedores autoriza la subcontratación de dichos terceros pero no se proporciona al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus artículos correlativos en el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC; en el entendido, que el Representante Común no estará obligado a erogar ningún tipo de gasto y honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio en relación con la subcontratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su subcontratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha subcontratación o porque o le sean proporcionados

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del título respectivo o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por la totalidad de los Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea General de Tenedores, en el entendido de que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

II.7. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES

a) La Asamblea General de Tenedores se regirá por lo dispuesto en el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, en los artículos 218 a 221 y 223 a 227 de la LGTOC, en lo que resulte aplicable, y en lo no previsto por esta, por la Ley General de Sociedades Mercantiles o cualquier otro ordenamiento legal aplicable de manera supletoria, según corresponda, así como por las disposiciones que se establecen en el Título. La Asamblea General de Tenedores representará al conjunto de estos y sus decisiones tomadas en términos del Título y de la legislación aplicable serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

b) La Asamblea General de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

c) El Emisor o los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea General de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.

d) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea.

e) Para que una Asamblea General de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los votos computables en la asamblea.

Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (f) siguiente, la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquier número de Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos computables en la asamblea.

f) Se requerirá que estén presentes en la asamblea los Tenedores que, en su conjunto o individualmente, posean, tengan o acrediten por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre que se trate de primera convocatoria, y las decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea, en los siguientes casos:

(1) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común, o nombrar a cualquier otro representante común que lo sustituya en sus funciones;

(2) Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas al Emisor;

(3) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que la modificación en cuestión sea para: (i) salvar cualquier error evidente en la redacción del Título; (ii) corregir o adicionar cualquier disposición al Título que resulte incongruente con el resto de las disposiciones del mismo, o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable; casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores, en el entendido de que, en dichos casos, el Emisor deberá informar a Indeval por escrito, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el respectivo canje del Título, precisando la fecha del canje y las modificaciones realizadas al Título, y el Representante Común confirmará por escrito a Indeval que dichas modificaciones se refieren a alguno de los supuestos establecidos en este numeral (3) en los que no se requiere el consentimiento de una Asamblea General de Tenedores. En virtud de la adquisición de los Certificados Bursátiles, se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor y el Representante Común lleven a cabo

las modificaciones a que se refieren los subincisos (i), (ii) y (iii) de este numeral (3), sin la celebración de una Asamblea General de Tenedores;

(4) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido de que sólo en este supuesto la Asamblea General de Tenedores podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio concursal respectivo con el quórum de votación establecido en el presente inciso (f) (fuera de este supuesto, el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual o en una Asamblea General de Tenedores en la que se encuentren representados la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y la resolución respectiva sea aprobada de forma unánime), o

(5) Cuando deba resolverse si se determina el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles derivado de una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme a lo que se establece en el Título.

Si la Asamblea General de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados en el presente inciso (f), la asamblea se considerará legalmente instalada con cualquier número de Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas si son tomadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea.

g) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que para tal efecto expida Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto del número de Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en donde se designe en la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea General de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado con facultades suficientes, acreditado con simple carta poder firmada ante 2 (dos) testigos o cualquier otro medio autorizado por la legislación aplicable.

h) En ningún caso podrán ser representados en una Asamblea General de Tenedores aquellos Certificados Bursátiles que el Emisor, o cualquier Parte Relacionada con el Emisor, haya adquirido, por lo que los mismos no se considerarán para integrar el quórum de instalación y de votación en las asambleas de Tenedores previstas en el Título. Los Tenedores que sean Partes Relacionadas del Emisor deberán informarlo al Representante Común para los efectos previstos en este inciso.

i) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por este y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

j) La Asamblea General de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación con derecho a voto, excepto en el caso previsto en el inciso (h) anterior.

k) En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con esta sección y este no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea General de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los cuales el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

l) No obstante lo estipulado en la presente sección, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean, tengan o acrediten la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito al Representante Común, con copia al Emisor.

m) Las asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común, y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar (dentro de la Ciudad de México) o en donde se señale para tal efecto en la convocatoria respectiva.

n) Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea General de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autoriza la legislación aplicable, el Representante Común deberá dejar constancia, y el secretario asentará en el acta respectiva, del retiro o ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de instalación y de votación respecto de los puntos pendientes a tratar en dicha Asamblea General de Tenedores; en el entendido de que, en todo momento, deberán cumplirse los quóruns de instalación o votación previstos en el Título para el desahogo de los puntos de que se trate y, en la medida en que no se cumplan los mismos, se procederá, en su caso, a efectuar una ulterior convocatoria para adoptar, en una nueva asamblea, cualquier resolución respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior será únicamente para los efectos señalados en la presente sección y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, ya no se encuentren presentes. Lo anterior, además, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 220, último párrafo, y 223, fracción I, de la LGTOC.

Nada de lo contenido en el Título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.



II.8. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA

Las personas que se señalan a continuación participaron en la asesoría relacionada con el Programa:



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

Eduardo Guzmán Hernández
Director General

Daniel González Hernández
Director General Adjunto

Victor Augusto Trillo Morales
Director Corporativo de Finanzas



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

Martha Alicia Marrón Sandoval
Head of Debt Capital Markets México

Julio Fernando Martino Pedrero
Sr. Vicepresident Debt Capital Markets



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

Mónica Jimenez Labora Sarabia
Subdirectora de Representación Común

Alfredo Basurto Dorantes
Gerente de Representaciones Comunes



Agencia Calificadora
HR Ratings de México, S.A. de C.V.

Roberto Soto
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS



Agencia Calificadora
Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis

Jonathan Félix Gaxiola
Director



Agencia Calificadora
Moody's Local MX, S.A. de C.V.

Valeria Seefoo
Associate Credit Analyst



Asesor Legal
Pérez-Llorca México, S.C

Bernardo Reyes-Retana Krieger
Socio



Auditor Externo
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Ana Karen Velázquez Monroy
Socia



Ninguno de los expertos o asesores que participaron en el análisis y/o en la elaboración del presente Prospecto es accionista de HIR CASA o de sus subsidiarias, ni tienen directa o indirectamente interés económico con dichas entidades.

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Emisor será Víctor Augusto Trillo Morales, con domicilio ubicado en Av. Camino Desierto de los Leones No. 46, 1er Nivel, Colonia San Ángel, Código Postal 01000, Álvaro Obregón, Ciudad de México, con número telefónico +52 55 5242 7787 y correo electrónico investor@hircasa.com.mx.



III. EL EMISOR

III.1. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

III.2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

2.1 Actividad Principal

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.2 Canales de Distribución

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.4. Principales Clientes

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.5. Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.6. Recursos Humanos

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.7. Desempeño Ambiental

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.8. Información del Mercado

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.9. Estructura Corporativa

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.10. Descripción de los principales activos

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados

para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.11. Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

2.12. Política de Dividendos

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

IV.1. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV.2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO Y ZONA GEOGRÁFICA

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV.3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV.4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR

4.1. Resultados de Operación

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.2. Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.3. Control Interno

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.4. Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.5. Instrumentos Financieros Derivados

Información incorporada por referencia al Reporte Trimestral correspondiente al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 presentados por el Emisor el 30 de abril de 2025, 28 de julio de 2025, 28 de octubre de 2025 y 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Trimestral correspondiente al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 presentados por el Emisor el 26 de abril de 2024, 26 de julio de 2024, 25 de octubre de 2024 y 7 de marzo de 2025, respectivamente; al Reporte Trimestral correspondiente al primer, segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 presentados por el Emisor el 27 de abril de 2023, 27 de julio de 2023, 27 de octubre de 2023 y 8 de marzo de 2024, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2023 presentado por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2024, y a los Estados Financieros Dictaminados para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, presentado por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.6. Condiciones Operativas y Financieras

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

4.7. Administración de Riesgos

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

IV.5. ESTIMACIONES PREVENTIVAS PARA RIESGOS CREDITICIOS

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.



V. ADMINISTRACIÓN

V.1. AUDITORES EXTERNOS

A partir de 2017 Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha actuado como auditor externo independiente de HIR CASA, el cual, por así convenir a los intereses de la Emisora, fue nombrado mediante sesión del Consejo de Administración del Emisor. A la fecha de este prospecto, dicho despacho no ha emitido opiniones con salvedades, opiniones negativas o abstenciones de opinión acerca de los estados financieros del Emisor.

La información que ha sido auditada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., son los estados financieros correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 que se adjuntan como anexos al Reporte Anual, mismos que fueron auditados bajo las reglas y prácticas contables prescritas por la CNBV a través de la emisión de Circulares Contables. Las cifras contenidas en las diversas partes del Reporte Anual, incluyendo variaciones entre periodos, los porcentajes que se indican en las explicaciones, así como las gráficas que contiene el Reporte Anual y las cifras que las sustentan no han sido auditadas, excepto donde se indica específicamente que corresponden a cifras "auditadas". Estas fueron elaboradas con información interna del Emisor.

V.2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERESES

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

V.3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

3.1. Accionistas

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

3.2. Administración

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente; al Reporte Anual presentado por el Emisor ante la BMV el 30 de abril de 2025 y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx.

V.4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

No existe convenio que tenga por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio de control en el control del Emisor, así como aquellos que se señalan en el artículo 16, fracción VI de la LMV.

No existen mecanismos, en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones.

A continuación, se presenta una transcripción de los principales artículos de los estatutos sociales del Emisor.

“ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. - *La administración de la Sociedad estará encomendada a un Consejo de Administración y a un Director General, en el ámbito de sus respectivas competencias.*

El Consejo de Administración estará integrado por el número de miembros propietarios que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, hasta un máximo de 21 (veintiuno), de los cuales cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser independientes. Por cada consejero propietario podrá designarse a un suplente, en el entendido de que los suplentes de los consejeros independientes deberán tener ese mismo carácter.

La minoría de accionistas que represente un veinticinco por ciento del capital social podrá nombrar a un consejero. Sólo podrá revocarse el nombramiento de los consejeros de minoría, cuando se revoque el de todos los demás consejeros, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser designados con tal carácter durante los doce meses inmediatos siguientes a la fecha de revocación.

Los miembros del Consejo de Administración podrán ser o no accionistas. En ningún caso podrán ser consejeros de la Sociedad, las personas que hubieren desempeñado el cargo de auditor externo de la Sociedad durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento,

Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

La Asamblea General de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de administración o, en su caso, aquélla en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros.

Los consejeros independientes que durante su encargo dejen de tener tal característica, deberán hacerlo del conocimiento del Consejo de Administración a más tardar en la siguiente sesión de dicho órgano. Los consejeros durarán en su cargo por el plazo para el que hayan sido designados, pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión o en su defecto, hasta por un término de treinta días contados a partir de que concluya el plazo de su designación o de la fecha de su renuncia, según sea el caso; podrán ser reelectos, y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

En caso de una vacante, el Consejo de Administración podrá designar uno o más consejeros provisionales, sin intervención de la Asamblea de Accionistas. Sin embargo, la Asamblea de Accionistas deberá ratificar dichos nombramientos o designar consejeros sustitutos, en la Asamblea siguiente a la designación por el Consejo.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. - *El Consejo de Administración deberá ocuparse, enunciativamente de los asuntos siguientes:*

- a) Establecer las estrategias generales para la conducción del negocio de la Sociedad, y vigilar la gestión de la misma.*
- b) Aprobar las políticas y lineamientos de operaciones con partes relacionadas, y, en su defecto, autorizar dichas operaciones.*
- c) Aprobar operaciones relevantes, sin que se requiera necesariamente la aprobación del Consejo cuando dichas operaciones se apeguen a políticas o lineamientos que al efecto apruebe el propio Consejo, o sean del giro ordinario o habitual del negocio.*
- d) El nombramiento y, en su caso, remoción del Director General de la Sociedad y su retribución integral, así como las políticas para la designación y retribución integral de los demás directivos relevantes, incluyendo el establecimiento de planes de incentivos de largo plazo.*

- e) *Aprobar los lineamientos en materia de auditoría y control internos de la Sociedad.*
- f) *Aprobar las políticas contables de la Sociedad, ajustándose a los principios de contabilidad reconocidos.*
- g) *Aprobar los estados financieros de la Sociedad.*
- h) *Aprobar la contratación de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y, en su caso, de servicios adicionales o complementarios a los de auditoría externa.*
- i) *Presentar a la Asamblea General de Accionistas que se celebre con motivo del cierre del ejercicio social, el informe a que se refiere el artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.*
- j) *Dar seguimiento a los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad.*
- k) *Aprobar las políticas de divulgación de información de la Sociedad.*
- l) *Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento, e implementar las medidas correctivas correspondientes.*
- m) *Establecer los comités y demás órganos auxiliares que el Consejo de Administración considere necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad, fijando las facultades y obligaciones de tales comités y órganos, y la forma de integración y designación de sus miembros, así como las reglas que rijan su funcionamiento.*
- o) *Las demás que la legislación aplicable establezca o se prevean en estos estatutos.*

El Consejo de Administración está facultado para establecer planes de compensación para los ejecutivos y consejeros, así como para tomar decisiones respecto a cualquier otro asunto en donde puedan tener algún interés personal.

El Consejo de Administración será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea de Accionistas.

El Consejo de Administración es el representante legal de la Sociedad y, por consiguiente, estará investido y tendrá las facultades y atribuciones inherentes a su función, sin limitación; por lo que podrá llevar a cabo los actos que no estén reservados a la Asamblea, y que sean necesarios o convenientes a su juicio para realizar los objetos citados en el artículo cuarto de los Estatutos.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- *El Consejo de Administración podrá establecer los comités especiales u otros órganos intermedios de administración que lo auxilien en la realización de sus funciones y/o que se consideren necesarios para el desarrollo de las operaciones de la Sociedad, fijando las facultades y obligaciones de tales comités u órganos, y las reglas para su integración y funcionamiento, en el concepto de que dichos comités no tendrán facultades que conforme a la Ley o estos estatutos correspondan en forma específica a la Asamblea de Accionistas, Consejo de Administración u otros órganos sociales.*

La Sociedad contará al menos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y un Comité de Compensaciones, los cuales se integrarán exclusivamente por consejeros y por un mínimo de 3 (tres) miembros, quienes serán designados por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO (BIS). - *Las funciones de gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controle, serán responsabilidad del Director General, designado por el Consejo de Administración, quien actuará con la sujeción a las estrategias, políticas y lineamientos aprobados por el propio Consejo.*

Para el ejercicio de sus funciones y actividades, así como para cumplir sus obligaciones, el Director General, podrá apoyarse en los directivos designados para tal efecto, y en cualquier otro empleado de la Sociedad.

Al igual que los miembros del Consejo de Administración, Director General y los demás directivos desempeñaran su cargo procurando la creación del valor en beneficio de la Sociedad, sin favorecer a un determinado accionista o grupo de accionistas.

El Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas podrán conferir poderes a nombre de la Sociedad.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO (BIS 2). - *La vigilancia de la Sociedad estará confiada a uno o más Comisarios que designará la Asamblea Ordinaria de Accionistas, los cuales podrán tener sus respectivos suplentes. Los accionistas titulares de por lo menos veinticinco por ciento de las acciones tendrán en todo tiempo el derecho de designar un Comisario y a su suplente. Los Comisarios y, en su caso, sus suplentes no necesitaran ser accionistas de la Sociedad, podrán ser reelectos una o más veces, y continuarán en el desempeño de sus funciones hasta en tanto la Asamblea haga nuevos nombramientos y los designados tomen posesión de sus cargos.*

Los Comisarios tendrán las atribuciones y obligaciones que se enumeran en el artículo ciento sesenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como todas aquellas que le sean delegadas por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, y percibirán la remuneración que ésta les señale.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO (BIS 3). - *Ninguno de los miembros del Consejo de Administración, de los distintos comités de la Sociedad, ni el Secretario, ni los Comisarios, ni el Director General o los demás directivos tendrán la obligación de prestar garantía alguna para asegurar el cumplimiento de las responsabilidades que pudieran contraer en el desempeño de sus encargos, salvo que la Asamblea General de Accionistas que los designe establezca dicha obligación.*

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. - *La Asamblea General de Accionistas, es el Órgano Supremo de la Sociedad y en consecuencia, tendrá las más amplias facultades para acordar y ratificar todos los actos y operaciones de dicha Sociedad. Sus resoluciones serán cumplidas por las personas que ella designe cuando no se nombre ejecutor especial, por el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad. La Asamblea se reunirá en sesión ordinaria por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro primeros meses que siga a la cláusula del ejercicio social y, en extraordinaria, cada vez que sea necesario tratar alguno de los asuntos enumerados en el artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Todas las sesiones deberán efectuarse en el domicilio de la Sociedad, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.*

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. - *Las asambleas, tanto ordinarias como extraordinarias se celebrarán cuando sean convocadas por el Consejo de Administración, o por el Comisario o Comisarios, debiendo observarse, o en su caso, lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles.*

La convocatoria será por quien la haga, indicará el lugar, día y hora para la Asamblea, contendrá el Orden del Día declarará si se trata de primera o segunda convocatoria, y deberá notificarse a los accionistas de la sociedad mediante carta dirigida a los domicilios que respectivamente hayan manifestado a la Sociedad, y deberá ser publicada con por lo menos 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha señalada para la celebración de la asamblea, en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, si se trata de primera convocatoria y tan sólo de cinco, cuando sea la segunda o cualquiera otra.

Las Asambleas podrán celebrarse válidamente, sin necesidad de previa convocatoria, cuando en ellas estuvieren representadas todas las acciones.

Para que una Asamblea Ordinaria se considere legalmente reunida en virtud de primera convocatoria, deberá estar representada, por lo menos, el cincuenta y uno por ciento del capital social, y las reuniones sólo serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes.

Tratándose de la segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea Ordinaria se instalará válidamente cualquiera que sea el número de acciones representadas y los asuntos indicados en el Orden del día, se resolverán por mayoría de los votos presentes.

Para que una Asamblea Extraordinaria se considere legalmente reunida en virtud de primera convocatoria, deberá estar representado por lo menos, el ochenta por ciento del capital social y las resoluciones solo serán válidas para

cuando se tomen por el voto de la materia de las acciones que representan el capital social. Tratándose de segunda o ulterior convocatoria la Asamblea General Extraordinaria se instalará válidamente cualquiera que sea el número de acciones representadas, pero las resoluciones solo serán cuando se tomen por el voto afirmativo de cuando menos el cincuenta por ciento de las acciones en que se divide el capital social

Instalada legalmente una Asamblea, si no pudiere por falta de tiempo, resolver todos los asuntos para los que fue convocada, podrá suspenderse la sesión para proseguirla en otro u otros días, sin necesidad de nueva convocatoria.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. - *En las Asambleas, cada acción dará derecho a un voto, en caso de empate se repartirá la votación y si resulta nuevamente empatada, se reservará la votación y si resulta nuevamente empatada, se reservará el asunto para la próxima Asamblea. Si en ella no se logra el desempate, se volverá a reservar el asunto para la siguiente asamblea, y así sucesivamente, hasta lograr el desempate.*

Las votaciones serán económicas a menos que dos o más accionistas pidan que sean nominales o por cedula.

Para tener derecho a asistir a las Asambleas, los accionistas deberán depositar sus acciones en la Tesorería de la Sociedad o en cualquier Institución de Crédito de la República o del Extranjero, cuando menos cuarenta y ocho horas antes de la celebración de la Asamblea. Los depósitos de acciones se comprobarán con los correspondientes certificados o mediante comunicación escrita. Los accionistas podrán hacerse representar en las Asambleas, por mandatarios, que podrán ser socios o personas extrañas a la Sociedad pero no deberán ser consejeros ni el o los Comisarios de la misma, la representación se comprobará con mandato general o especial o simple carta a poder, o mediante comunicación en la forma antes mencionada, que la Institución depositaria haga a la Sociedad, cuando al constituirse el depósito el accionista haya designado por escrito al representante. Los accionistas que prueben haber depositado sus acciones en los términos que establece esta cláusula, recibirán de la sociedad una tarjeta de admisión a la Asamblea, que expresara el nombre del depositante y el de su apoderado, en su caso, así como el número de acciones depositadas, y servirá en la Asamblea para comprobar el carácter de accionistas de los concurrentes y el número de votos a que tiene derecho.”

VI. PERSONAS RESPONSABLES

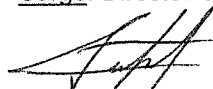
El Emisor

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Emisor contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

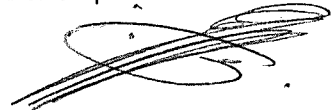
Bienes Programados, S.A. de C.V.



Por: Eduardo Guzmán Hernández
Cargo: Director General



Por: Víctor Augusto Trillo Morales
Cargo: Director Corporativo de Finanzas¹



Por: Arturo Garduño Santacruz
Cargo: Director Corporativo Jurídico y de Administración²

¹ El Director Corporativo de Finanzas realiza las funciones equivalentes a las del Director de Finanzas.

² El Director Corporativo Jurídico y de Administración realiza las funciones equivalentes a las del Director Jurídico.

Intermediario Colocador

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

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



Por: Julio Fernando Martino Pedrero
Cargo: Apoderado



Por: Alejandra González Canto
Cargo: Apoderado

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros de **Bienes Programados, S. A. de C. V.** que contiene el presente Prospecto por los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fueron dictaminados con fecha 23 de febrero de 2026, 21 de febrero de 2025 y 23 de febrero de 2024 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto de certificados bursátiles de corto y largo plazo con carácter revolvente y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

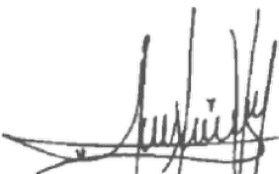
No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Prospecto que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Alexis Hernández Almanza
Representante Legal
Ciudad de México, México



C.P.C. Ana Karen Velázquez Morroy
Auditor externo
Ciudad de México, México



C.P.C. Roberto Vergara Zambrano
Auditor externo
Ciudad de México, México

* * * * *

Asesor Legal

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Pérez-Llorca México, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bernardo Reyes-Retana Krieger', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Por: Bernardo Reyes-Retana Krieger
Cargo: Socio

VII. ANEXOS



Anexo 1. Estados Financieros e informes del comité de auditoría, e informe del comisario del Emisor

Información incorporada por referencia al Reporte Anual correspondiente al ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2024 y al Reporte Trimestral correspondiente al cuarto trimestre de 2025 presentados por el Emisor ante la CNBV el 30 de abril de 2025, y el 6 de marzo de 2026, respectivamente, y a los Estados Financieros Dictaminados para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, presentados por el Emisor ante la CNBV el 6 de marzo de 2026, el 7 de marzo de 2025 y el 8 de marzo de 2024. La información anterior puede consultarse en las páginas de internet del Emisor, de la CNBV y de la BMV en www.hircasa.com.mx, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx



Anexo 2. Opinión legal



Ciudad de México, México a 21 de abril de 2026

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil

Dirección General de Emisoras

Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7,
Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón,
C.P. 01020, Ciudad de México.

Atención: C.P. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisoras

Hago referencia a la solicitud dirigida a esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV" y la "Solicitud", respectivamente), en relación con la autorización para: (i) la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") que mantiene la CNBV, de certificados bursátiles de corto y largo plazo (los "Certificados Bursátiles"), conforme a la modalidad de un programa dual de colocación, 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 en curso legal en Estados Unidos de América, con carácter revolvente, sin que el saldo insoluto de principal de los certificados bursátiles de corto plazo en circulación exceda de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100 M.N.) (el "Programa"), implementado por Bienes Programados, S.A. de C.V. ("HIR Casa" o el "Emisor", indistintamente), en el que Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, actuará como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles (el "Representante Común"); y (ii) la oferta pública de los Certificados Bursátiles y la difusión de la documentación relacionada con el Programa (la "Autorización").

He asesorado al Emisor como abogado externo independiente. En tal carácter, he revisado la documentación que se señala más adelante, a efecto de rendir una opinión al respecto, de acuerdo con lo previsto en los artículos 85, fracción IV, y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, así como en el artículo 2, fracción I, inciso h) de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación por la CNBV, el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas a esta fecha.

Los términos con mayúscula inicial no definidos en la presente opinión legal tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa.

I. Documentación Revisada.

Para efectos de la presente opinión, he examinado exclusivamente:

Montes Urales 632
Lomas de Chapultepec
11000, Ciudad de México

Pérez-Llorca

- a) Respecto de HIR Casa:
- (i) Escritura pública número 40,727, de fecha 28 de abril de 1995, otorgada ante la fe del licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, notario público número 103 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 199102 con fecha 14 de junio de 1995, en la que consta la constitución de HIR Casa.
 - (ii) Escritura pública número 103,299, de fecha 22 de junio de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Luis Felipe Morales Viesca, notario público número 22 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 199102* con fecha 28 de julio de 2016, en la que constan los estatutos sociales vigentes de HIR Casa.
 - (iii) Escrituras públicas número (a) 101,697, de fecha 3 de marzo de 2016, otorgada ante la fe del licenciado José Ángel Fernández Uría, notario público número 217 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 199102-1 con fecha 24 de abril de 2016; y (b) 132,562, de fecha 28 de enero de 2021, otorgada ante la fe del licenciado José Ángel Fernández Uría, notario público número 217 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 199102 con fecha 31 de marzo de 2021, en las que constan las facultades de Eduardo Guzmán Hernández y Daniel González Hernández, respectivamente, como apoderados de HIR Casa, incluyendo los poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito.
- b) Respecto del Representante Común:
- (i) Escritura pública número 19,461, de fecha 05 de octubre de 2006, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 355867, fecha 10 de noviembre de 2006, en la que consta la constitución de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Multivalores Grupo Financiero.
 - (ii) Escritura pública número 23,967, de fecha 08 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Talavera Autrique, Notario Público número 122 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 355867, fecha 10 de junio de 2008, en la que consta el cambio de denominación a Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.
 - (iii) Escrituras pública número 101,074, de fecha 19 de diciembre de 2023, otorgada ante la fe del Lic. Erik Namur Campesino, Notario Público número 94 de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 355867, con fecha 20 de diciembre de 2023, en la cual se hace constar la compulsión de los estatutos sociales vigentes del Representante Común.
 - (iv) Escritura pública número 170,249, de fecha 11 de septiembre de 2025,

Pérez-Llorca

otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O´Farril, Notario Público número 132 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 355867, con fecha 12 de septiembre de 2025, en la que consta el otorgamiento de poderes para actos de administración y para suscribir toda clase de títulos de crédito por el Representante Común a favor de Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz, Cristina Reus Medina, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Liliana Rendón Núñez de Álvarez, Alfredo Vargas Lapayre, Jorge Ramón Campos de la Fuente, Víctor Rivera Camacho, Sergio López Velázquez, Mario Alberto Campuzano Aguirre, María Cristina Sifuentes Leal, Aldo Aguirre Pérez Rendón, Alejandro Rodríguez Ardila, Jaime Gerardo Garduño Soto, Alma Angelina Jusaino Islas y Emmanuel Rivero como delegados fiduciarios y apoderados con Firma “A”; y Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin, Adán Alejandro Salazar Sánchez, Sergio Guevara Sandoval, Pablo Herrera Lasso Jiménez, Nabor Mejía Robles, Ubaldo Chávez López, Oscar Sánchez Moreno, Rogelio Omar Galindo García, Jessica Gaona Andrade, Brenda Muñoz Miranda, Gerardo Glaccie Cravioto Rodríguez y Alfredo Munguía Trejo como delegados fiduciarios y apoderados con Firma “B”, para ser ejercidos mancomunadamente, en cualquier caso, pudiendo comparecer y suscribir dos apoderados firmas “A”, o bien pudiendo comparecer y suscribir un apoderado firma “A” con un apoderado firma “B”.

- c) Respecto de los documentos mediante los cuales se implementó el Programa:
- (i) Los escritos que contienen la Solicitud y sus alcances.
 - (ii) Escritura pública número 168,390, de fecha 02 de marzo de 2026, otorgada ante la fe del licenciado Luis Felipe Morales Viesca, notario público número 60 de la Ciudad de México, actuando en protocolo y como asociado de la notaría número 217, cuyo titular es el licenciado José Ángel Fernández Uría, y la cual contiene el Acta de la sesión del Consejo de Administración de HIR Casa, celebrada con fecha 28 de octubre de 2025, por medio de la cual se aprobó por unanimidad de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de HIR Casa, entre otras cosas: (i) solicitar la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV a ser emitidos al amparo del Programa; y (ii) la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles (la “Autorización Corporativa”).
 - (iii) El Prospecto definitivo de colocación que ampara el Programa (el “Prospecto”).
 - (iv) Proyectos de los títulos respecto de las emisiones de certificados bursátiles de corto plazo que en su momento serán suscritos por el Emisor y el Representante Común (los “Títulos”).

Pérez-Llorca

II. Asunciones.

Para emitir la presente opinión, he supuesto, sin haber realizado investigación o verificación alguna:

- a) La autenticidad de todas las firmas y de los documentos que me fueron proporcionados para efectos de llevar a cabo la revisión y rendir la presente opinión.
- b) Que las declaraciones y manifestaciones contenidas en los documentos de la presente opinión son ciertas y correctas en la fecha en que se hicieron.
- c) Que desde la fecha en que me fueron proporcionados, no han sido modificados los estatutos sociales del Emisor y el Representante Común, contenidos en las escrituras públicas que dichas partes han entregado para mi revisión.
- d) Que desde la fecha en que me fueron proporcionados, no han sido revocados, limitados o modificados los poderes otorgados a sus respectivos representantes por el Emisor y el Representante Común, contenidos en los documentos que dichas partes han entregado para mi revisión.
- e) Que el Representante Común cuenta con todas las autorizaciones corporativas o de cualquier otra índole para fungir como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles.
- f) Que HIR Casa no se encuentra, a esta fecha, en estado de insolvencia o causal alguna de concurso mercantil, y que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles, no constituirán una operación en fraude de los acreedores de HIR Casa.

III. Opinión Legal.

Considerando lo anterior, manifiesto a esa Comisión que a mi leal saber y entender:

- a) HIR Casa fue debidamente constituida y existe legalmente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
- b) De conformidad con la legislación aplicable, los estatutos sociales vigentes del Emisor y la Autorización Corporativa, HIR Casa tiene capacidad suficiente para: (i) establecer el Programa; (ii) llevar a cabo la solicitud de inscripción preventiva objeto de la Autorización; y (iii) realizar las distintas emisiones y la oferta pública de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
- c) Eduardo Guzmán Hernández y Daniel González Hernández se encuentran debidamente facultados para celebrar y suscribir, en nombre y representación de HIR Casa, de manera individual, los documentos relativos al Programa y los Títulos que amparen los Certificados Bursátiles que en su momento sean emitidos al amparo del Programa.
- d) De conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales vigentes de HIR Casa, la Autorización Corporativa ha sido válidamente adoptada.

Pérez-Llorca

- e) El Representante Común fue debidamente constituido y existe legalmente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
- f) De conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales vigentes del Representante Común, éste tiene capacidad suficiente para actuar como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa.
- g) Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Norma Serrano Ruiz, Cristina Reus Medina, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Liliana Rendón Núñez de Álvarez, Alfredo Vargas Lapayre, Jorge Ramón Campos de la Fuente, Víctor Rivera Camacho, Sergio López Velázquez, Mario Alberto Campuzano Aguirre, María Cristina Sifuentes Leal, Aldo Aguirre Pérez Rendón, Alejandro Rodríguez Ardila, Jaime Gerardo Garduño Soto, Alma Angelina Jusaino Islas y Emmanuel Rivero como delegados fiduciarios y apoderados con Firma "A"; y Alberto Méndez Davidson, Gerardo Ibarrola Samaniego, Javier Cortés Hernández, Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, Itzel Crisóstomo Guzmán, Andrea Escajadillo del Castillo, Jaime Gerardo Ríos García, Alfredo Basurto Dorantes, María Monserrat Uriarte Carlin, Adán Alejandro Salazar Sánchez, Sergio Guevara Sandoval, Pablo Herrera Lasso Jiménez, Nabor Mejía Robles, Ubaldo Chávez López, Oscar Sánchez Moreno, Rogelio Omar Galindo García, Jessica Gaona Andrade, Brenda Muñoz Miranda, Gerardo Glaccie Cravioto Rodríguez y Alfredo Munguía Trejo como delegados fiduciarios y apoderados con Firma "B", se encuentran debidamente facultados para celebrar y suscribir, en nombre y representación del Representante Común, de manera mancomunada, en cualquier caso, pudiendo comparecer y suscribir dos apoderados firmas "A", o bien pudiendo comparecer y suscribir un apoderado firma "A" con un apoderado firma "B", los documentos relativos al Programa y los Títulos que amparen los Certificados Bursátiles que en su momento sean emitidos al amparo del Programa.
- h) Una vez que los Títulos sean suscritos por los representantes legales del Emisor y apoderados del Representante Común en los términos de los proyectos que se mencionan en el presente, los Títulos habrán sido válidamente emitidos por el Emisor y serán exigibles en su contra de conformidad con sus términos y condiciones.

IV. Limitaciones y Salvedades.

Las opiniones expresadas están sujetas a las siguientes limitaciones y salvedades:

- a) Se basan en la información, documentación, declaraciones y certificaciones que me fueron proporcionadas por HIR Casa y el Representante Común, y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que no tengo conocimiento. Por lo tanto, no implican en modo alguno la realización por mi parte de investigación, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos que están, o pudieran estar involucrados, el Emisor o el Representante Común. La asesoría se ha limitado a cuestiones particulares indicadas en la presente opinión y no ha

Pérez-Llorca

consistido, en caso alguno, en el examen de aspectos contenciosos o de litigio. Por lo expuesto, no puedo aceptar, y no acepto, responsabilidades sobre aspectos genéricos relacionados con el Representante Común, HIR Casa o sus respectivos negocios, propiedades, actividades o afiliadas, o sobre materias distintas a las que hace referencia expresa en la presente opinión.

- b) Se limitan a cuestiones de ley mexicana en vigor en esta fecha, y a los aspectos previstos en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores.
- c) No se emite opinión respecto del tratamiento y régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles.

Esta opinión se emite únicamente para efectos de lo establecido en los artículos 85, fracción IV, y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa.

Atentamente,
Pérez-Llorca México, S.C.



Bernardo Reyes Retana Krieger
Cédula profesional: 6118028
Licenciado en Derecho responsable de la presente opinión legal

c.c.p. Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Montes Urales 632
Lomas de Chapultepec
11000, Ciudad de México

Anexo 3. Dictámenes de Calidad Crediticia otorgados por las Agencias Calificadoras a las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo



Ciudad de México, a 13 de marzo de 2026

Víctor Augusto Trillo Morales
Director Corporativo de Finanzas
Bienes Programados, S.A. de C.V.
Av. Desierto de los Leones. No. 46, Nivel 1,
Col. San Ángel, Álvaro Obregón
Ciudad de México, C.P. 01000

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR1 para la porción de corto plazo del Programa Dual de CEBURS¹ con Carácter Revolvente por hasta P\$4,000m, o su equivalente en UDIS o en dólares, de HIR Casa².

La calificación asignada de HR1 significa que el Programa con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción III, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

La asignación de la calificación para la porción de corto plazo del Programa Dual de CEBURS de HIR Casa, 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

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).

UNO

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.

El Programa Dual de HIR Casa se autorizó por un monto de hasta P\$4,000.0 millones (m), o su equivalente en UDIs³ 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. Asimismo, el Programa contará con una vigencia de cinco años contados a partir de su autorización otorgada por la CNBV⁴. Las características principales del Programa se muestran a continuación:

³ Unidades de Inversiones (UDIs).

⁴ Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

UNO

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, 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 serán quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
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.

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.

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

Handwritten mark

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.
- **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.

URD

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.

UNO

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.

UNO

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).

U10

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 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 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

UNO

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.

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).

UNO

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.

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.

Sin otro en particular, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario al respecto.

Atentamente,



Roberto Soto

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS

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

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	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
Escriturados	13,987.9	15,545.0	17,188.0	17,651.5	18,569.3
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,471.4	5,732.5	6,425.1	6,736.5	7,256.1
Clientes Escriturados Vigentes	5,201.1	5,513.6	6,146.2	6,511.7	7,020.8
Clientes Escriturados Vencidos	270.3	218.9	279.0	224.8	235.2
Cuotas Aportadas Clientes Escriturados	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.

UNO

Escenario Base: Estado de Resultados

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.

UNO

Escenario Base: Flujo de Efectivo

Cifras en millones de pesos (P\$m) Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual				
	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

UNO

Escenario Estrés: Balance Financiero

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.

UW

Escenario Estrés: Estado de Resultados

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	1,281.7	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 Ajustado	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.

UW

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA	2023	2024	Anual 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 ínterna 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

UWJ

Contactos

Oscar Herrera, CFA
Subdirector de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable
E-mail: oscar.herrera@hrratings.com

Ximena Rodarte
Analista Sr.
E-mail: ximena.rodarte@hrratings.com

Roberto Soto
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS
E-mail: roberto.soto@hrratings.com

Angel García
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS
E-mail: angel.garcia@hrratings.com

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*	Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2024. Metodología de 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 de 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



Credit
Rating
Agency

HIR Programa Dual 2026

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

**A NRSRO Rating

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

URD

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Col. Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Hoja 19 de 19

Abril 15, 2026

Bienes Programados, S.A. de C.V.
Desierto de los Leones No. 46 Nivel 1
Col San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón
Ciudad de México C.P. 01000

Atención: Daniel González Hernández
Director General Adjunto

La presente Carta Calificación sustituye a la otorgada el pasado 27 de marzo de 2026.

En relación con su solicitud y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, hemos procedido a determinar la siguiente calificación:

Emisora:	Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa).
Descripción del Programa de Certificados Bursátiles (CBs):	Programa: Programa Dual por un monto de hasta \$4,000 millones de Pesos o su equivalente en UDIs o en Dólares con carácter revolvente. Las emisiones de CBs de Corto Plazo al amparo de este programa dual podrán ser por hasta \$1,000 millones de Pesos. Las emisiones podrán realizarse en Pesos moneda nacional, Dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América o en UDIs.
Vigencia del Programa:	Cinco años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción de los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa que expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
Tasa de Interés:	Los CBs de Corto Plazo devengarán intereses a descuento, variable o fija, según se establezca en el título de dichos CBs.
Plazo de los CBs:	Los CBs de corto Plazo emitidos al amparo de este programa podrán tener un plazo mínimo de 1 día y un plazo máximo de hasta 364 días.
Amortización de los CBs:	Los CBs de Corto Plazo emitidos al amparo de este programa serán amortizados según se indique en el título correspondiente.

Calificación de la Porción de Corto Plazo del Programa Dual: '1/M'

Significado de la Calificación: **Nivel Alto.** Emisiones con alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección son muy buenos.

Metodologías de Calificación: - Metodología de Calificación de Corporativos (Abril 2020, aprobada Octubre 2020).

Aspectos relevantes en que se basa la Calificación:

- Recuperación en los niveles de rentabilidad de HIR Casa.
- Estrategias implementadas por la compañía para ser operativamente más eficientes.
- Reducción de la tasa de interés de mercado que ha generado mejoras en el margen financiero dada la exposición de la compañía a riesgo mercado (anteriormente esto impactó la rentabilidad).
- Adecuada posición de liquidez, reflejado en brechas de liquidez positivas y un destacable acceso al fondeo.
- Buenos indicadores de capitalización de HIR Casa.
- Crecimiento que han tenido las actividades crediticias, que ha ayudado a su diversificación.

CIUDAD DE MÉXICO

Av. Coyoacán #1622 Piso 3
Oficina 302 Col. Del Valle
C.P. 03100
Benito Juárez, CDMX
+52 (55) 6276 2025

www.pcrverum.mx

MONTERREY

Arq. Pedro Ramírez Vázquez
#200-12 Piso 5 Col. Valle Oriente
C.P. 66278
San Pedro Garza García, N.L.
+52 (81) 1936 6892

- g. Control en cartera vencida a pesar de un entorno económico volátil.
- h. *Loan To Value* de la cartera es apropiado.

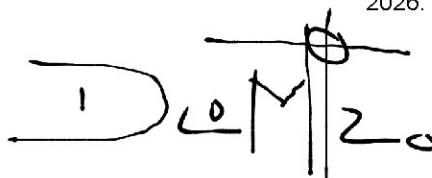
Detalles del análisis:

Los Fundamentos del análisis realizado para la determinación de las calificaciones se encuentran en el Anexo "A" de la presente.

Notas relativas a las

Calificaciones y la Metodología:

- a. De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace de su conocimiento que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento.
- b. Información detallada en relación con la metodología en cuestión puede ser consultada en: <http://www.pcrverum.mx>.
- c. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la Emisora, y por tanto no constituye recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.
- d. Las calificaciones antes indicadas están basadas en información obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, inclusive información proporcionada por la propia Emisora; sin embargo, dichas calificaciones no validan, garantizan ni certifican la precisión, exactitud o totalidad de la información, por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso y análisis de esa información.
- e. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende que abarca desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2025.
- f. La bondad del instrumento o solvencia de la Emisora y la opinión sobre la capacidad de la Emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V.
- g. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite las calificaciones de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.
- h. Las calificaciones objeto de la presente consideran un análisis de la calidad crediticia relativa a la Emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago.
- i. Con el propósito de dar seguimiento a estas calificaciones la empresa deberá proporcionar a Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. periódicamente la información financiera, operativa y/o corporativa que por su importancia pudiera influir en la marcha de la institución, así como cualquier otra información que ésta considere importante para su análisis.
- j. En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que esta porción de corto plazo ha sido calificada por HR Ratings en HR1 el 13 de marzo de 2026, y por Moody's Local en ML A-1.mx el 26 de marzo de 2026.



Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis

Atentamente



Jonathan Félix Gaxiola
Director

Anexo A. Fundamentos de la Calificación

La calificación de '1/M' de la porción de corto plazo de CBs por hasta Ps\$1,000 millones toma en cuenta la recuperación en los niveles de rentabilidad de HIR Casa [Calificaciones corporativas de PCR Verum en 'AA-/M' con Perspectiva 'Estable' para el largo plazo y '1/M' para el corto plazo], proveniente de factores como las estrategias implementadas por la compañía para ser operativamente más eficientes, en adición a la reducción de la tasa de interés de mercado que ha generado mejoras en el margen financiero dada la exposición de la compañía a riesgo mercado (anteriormente esta situación impactó temporalmente la rentabilidad).

Adicionalmente, la calificación de los CBs de corto plazo también se basa en la adecuada posición de liquidez, situación reflejada en brechas de liquidez constantemente positivas al mantener un destacable acceso al fondeo, así como los buenos indicadores de capitalización que permanecen en HIR Casa junto con el crecimiento que han tenido sus actividades crediticias que asimismo ha ayudado a su diversificación. La calificación considera la cartera vencida que refleja mayor control a pesar de un entorno económico volátil; resaltando que, en opinión de PCR Verum, el *Loan To Value* (LTV) de la cartera es apropiado para el tipo de financiamientos que otorga.

Baja en Tasa de Mercado y Eficiencias Benefician Rentabilidad. La generación de utilidades se vio presionada durante los años del 2022 al 2024 por un mayor gasto por intereses en línea con el aumento de la tasa de interés de referencia en sus pasivos con costo (TIIE28) a pesar de contar con coberturas tipo CAP y SWAP, recalando que la compañía ha enfocado esfuerzos para ser más eficientes en el gasto, lo cual ayudó a que las afectaciones no fueran más pronunciadas en dichos ejercicios. Para el 2025, con las disminuciones presentadas en la TIIE28, aunado a las eficiencias previamente implementadas, la utilidad neta retomó su ritmo de crecimiento al sumar Ps\$216 millones en el año (2024: Ps\$190 millones).

El indicador de Utilidad neta / Cartera total promedio se ubicó en 3.3% en el 2025, cifra que se mantiene inferior a lo visto en ejercicios anteriores en los que se ubicó por encima del 5.0%. PCR Verum considera que este indicador mejorará para el año 2026 una vez que se materialicen las inversiones que la compañía ha realizado para mejorar su eficiencia, se refleje en mayor medida las disminuciones en la tasa de interés de referencia y se obtengan los beneficios por el crecimiento planteado.

Buena Capitalización Actual y Esperada. La capitalización de HIR Casa se ha mantenido estable dada la buena generación interna de capital de la compañía. El capital contable al 4T25 sumó Ps\$1,982 millones, lo que resulta en indicadores Capital contable / Activos totales de 27.5% y Capital contable / Cartera escriturada de 28.9% a la misma fecha. PCR Verum espera que esta situación permanezca hacia adelante.

Posición de Liquidez Impulsada por Efectivo en Caja y Brechas Positivas. Al cierre del año 2025, las disponibilidades en balance sumaron Ps\$522 millones (7.2% del activo total, ~11 meses de gastos operativos). Adicionalmente, los vencimientos de activos y pasivos de HIR Casa no muestran un descalce en el corto ni mediano plazo, situación que fortalece su liquidez.

Múltiples Fuentes de Fondeo para Crecimiento, Gran Parte Requiere Afors de Cartera. HIR Casa fondea sus operaciones crediticias a través de líneas autorizadas con distintas instituciones financieras y emisiones bursátiles colocadas en el mercado mexicano; en algunas se requieren afors en cartera de al menos 1.25x (veces). PCR Verum destaca la habilidad de la compañía de obtener fondeo de manera anticipada y bajo buenas condiciones con el fin de financiar su crecimiento planeado. De esta forma, HIR Casa se mantiene en constante búsqueda de fuentes para materializar su crecimiento pretendido para los próximos periodos. Actualmente, el saldo disponible en sus líneas suma cerca de Ps\$2,026 millones.

Índice de Cartera Vencida Aumentó Ligeramente, pero se Mantiene Controlado. Al 4T25, el saldo insoluto de los clientes escriturados sumaba Ps\$6,867 millones. Durante el 2025 se apreció un aumento en la cartera vencida como parte de la situación económica y afectaciones generalizadas a los acreditados, así como en

CIUDAD DE MÉXICO

Av. Coyoacán #1622 Piso 3
Oficina 302 Col. Del Valle
C.P. 03100
Benito Juárez, CDMX
+52 (55) 6276 2025

MONTERREY


Arq. Pedro Ramírez Vázquez
#200-12 Piso 5 Col. Valle Oriente
C.P. 66278
San Pedro Garza García, N.L.
+52 (81) 1936 6692

los procesos de recuperación (entorno jurídico). Al 4T25, el índice de cartera vencida (ICV) aumentó a 4.3% desde 3.8% que se tenía al cierre del 2024. Dadas las acciones de HIR Casa para contener la morosidad, PCR Verum espera que el ICV no sea superior al 5.0%. Es importante mencionar que, favorablemente el 90.9% de la cartera no presenta ningún día de atraso y cerca del 80% se cobra mediante domiciliación bancaria.

HIR Casa mantiene operaciones en todas las entidades federativas de México, en los últimos ejercicios las concentraciones por estado se han reducido. En el caso de la Ciudad de México la cual contaba con más del 40% de la cartera, finalizó el año 2025 con el 30.1%. El Estado de México mantiene el 13.3%, seguido por Baja California con el 11.0%.

Loan To Value Promedio Ayuda a Recuperaciones y Baja Mora. A diciembre de 2025, el LTV ponderado de la cartera se ubicó en 43.3%, nivel que incentiva a los acreditados para continuar con el cumplimiento de sus pagos. Dado el tipo de activo financiado y los niveles de LTV, en caso de que un acreditado sea considerado vencido y no le sea posible continuar con el cumplimiento de sus pagos, se vuelve factible vender el bien para liquidar el crédito y el monto restante se le entrega al cliente. Por esta razón, HIR Casa no ha realizado castigos de cartera en los últimos años.

HIR Casa fue fundada en el año 1995, comparte marca con el resto de empresas de Grupo HIR (+65 años operando en el sector inmobiliario en México), su actividad principal es la originación y administración de sistemas de comercialización que consisten en la integración de grupos de consumidores que aportan de forma mensual cantidades de dinero a un fondo común, cuyo destino será la adquisición, construcción o remodelación de bienes inmuebles. Al cierre de 2025, el portafolio total administrado sumaba Ps\$24,630 millones (69.8% clientes escriturados, 25.0% integrantes y 5.2% adjudicatarios). HIR Casa opera con cerca de 300 empleados y tiene su corporativo en la Ciudad de México, así como 16 sucursales distribuidas en la zona metropolitana y 14 adicionales en otras entidades federativas.



CIUDAD DE MÉXICO

Av. Coyoacán #1622 Piso 3
Oficina 302 Col. Del Valle
C.P. 03100
Benito Juárez, CDMX
+52 (55) 6276 2025

MONTERREY

Arq. Pedro Ramírez Vázquez
#200-12 Piso 5 Col. Valle Oriente
C.P. 66278
San Pedro Garza García, N.L.
+52 (81) 1936 6892

Moody's Local MX, S.A. de C.V.
San Isidro No 44 Piso 1
Colonia Reforma Social
Miguel Hidalgo, 11650
Ciudad de México
México
+52.55.1253.5700 tel

26 de marzo de 2026

Bienes Programados SA de CV
Avenida Desierto de los Leones 46, Nivel 1
CP 01000, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México

Para la atención de: Victor Trillo.

Re: Porción de corto plazo del programa dual de certificados bursátiles con carácter revolvente, cuyo monto total autorizado asciende a hasta MXN 4,000 millones (cuatro mil millones de pesos, 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs o en Dólares, con carácter revolvente, de los cuales hasta MXN 1,000 millones (mil millones de pesos, 00/100 M.N.) corresponden a emisiones de corto plazo.

Estimado Sr. Trillo,

En respuesta a su solicitud, Moody's Local MX, S.A. de C.V. ("Moody's Local México") ha revisado y analizado con fines de calificación la información financiera y de otro tipo presentada en su nombre en relación con las obligaciones mencionadas a continuación con el fin de asignar calificaciones crediticias. Moody's Local México ha asignado la calificación crediticia (la "Calificación"), que se detalla a continuación. Esta carta y las Calificaciones contenidas están sujetas en todos los aspectos a los términos de su solicitud de las Calificaciones.

Moody's Local México ha asignado la siguiente Calificación:

- Calificación de **ML A-1.mx** a la porción de corto plazo del programa dual de certificados bursátiles con carácter revolvente, cuyo monto total autorizado asciende a hasta MXN 4,000 millones (cuatro mil millones de pesos, 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs o en Dólares, con carácter revolvente, de los cuales hasta MXN 1,000 millones (mil millones de pesos, 00/100 M.N.) corresponden a emisiones de corto plazo. Podrá emitir títulos con interés a tasa variable o a tasa fija. El programa tendrá una vigencia de 5 años a partir de su autorización.

Los emisores calificados en ML A-1.mx tienen la mayor capacidad para pagar obligaciones de deuda de corto plazo en comparación con otras entidades y transacciones locales. Moody's Local México agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

La Calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y dichas Calificaciones pueden ser sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's Local México.

La valoración de dicha(s) Calificación(es) se encuentra en el Anexo, que es parte fundamental de esta carta de calificación. Consulte el documento de Escala de Calificaciones de *Moody's Local México*, disponibles en www.moodylocal.com.mx, para obtener información adicional sobre el significado de la(s) calificación(es) de Moody's Local México.

Le informamos de que Moody's Local México le entregará por separado un Formulario de Divulgación relativo a la(s) Calificación(es) anterior(es), junto con otros documentos de divulgación relacionados, si

procede (colectivamente, los "Documentos de Divulgación"). En caso de que proporcione o divulgue de otro modo la(s) Calificación(es) y/o esta carta a cualquier otra persona, deberá proporcionar al mismo tiempo a dicha persona copias completas de todos los Documentos de Divulgación en el formulario proporcionado.

La supervisión de la(s) Calificación(es) por parte de Moody's Local México es con base en la recepción de toda la información pertinente, financiera o de otro tipo, del emisor o de sus agentes. La falta de presentación de dicha información en el momento oportuno puede dar lugar al retiro de la(s) Calificación(es).

De acuerdo con nuestra política habitual, las calificaciones asignadas están sujetas a revisión o anulación por parte de Moody's Local México en cualquier momento, sin previo aviso, a su entera discreción.

Las calificaciones crediticias emitidas por Moody's Local México son las opiniones actuales de Moody's Local México sobre el riesgo crediticio futuro relativo de las entidades, los compromisos crediticios o los títulos de deuda o similares, y no son declaraciones de hechos actuales o históricos. Las calificaciones crediticias de Moody's Local México sólo contemplan el riesgo de crédito y no consideran ningún otro riesgo, incluyendo, entre otros, el riesgo de liquidez, el riesgo de valor de mercado o la volatilidad de los precios.

Las calificaciones crediticias de Moody's Local México no son ni proporcionan asesoramiento de inversión ni recomendaciones para comprar, vender o mantener valores concretos. Moody's Local México emite sus calificaciones crediticias con la expectativa y el entendimiento de que cada inversionista hará su propia evaluación de cada valor que esté bajo consideración para su compra, tenencia o venta.

Moody's Local México adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y provenga de fuentes que Moody's Local México considera fiables, incluyendo, cuando proceda, fuentes independientes de terceros. Sin embargo, Moody's Local México no es un auditor y no puede verificar o validar de forma independiente la información recibida en el proceso de calificación. En ningún caso Moody's Local México será responsable ante ninguna persona o entidad por (a) cualquier pérdida o daño total o parcial causado por, resultante de, o relacionado con, cualquier error (negligente o de otro tipo) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's Local México o de cualquiera de sus directores, funcionarios, empleados o agentes en relación con la obtención, recopilación, compilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o entrega de dicha información, o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, consecuente, compensatorio o incidental de cualquier tipo (incluyendo, sin limitación, la pérdida de utilidades), incluso si Moody's Local México recibe advertencia previa de la posibilidad de tales daños que resulten del uso o de la imposibilidad de usar dicha información.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's Local México y usted o entre Moody's Local México y otros destinatarios de la calificación. Moody's Local México no ha consentido ni consentirá ser nombrado como "experto" conforme a las leyes aplicables.

El periodo que abarca la información financiera utilizada para determinar la calificación de Emisor es del 1 de enero de 2019 al día de 31 de diciembre de 2025 (Fuente: Moody's Local México y estados financieros y documentos de la compañía).

Atentamente,



Vicente Gómez

Ratings Manager

Moody's Local MX, S.A. de C.V.

Anexo

Fundamento de las calificaciones

La asignación de la calificación de ML A-1.mx de corto plazo al programa de deuda de HIR Casa toma en consideración la opinión de Moody's Local México sobre la capacidad de la compañía para pagar obligaciones de deuda con un vencimiento inicial no superior a 364 días, en relación con otros emisores locales. Además, esta calificación se encuentra correspondencia con la calificación de emisor a largo plazo de AA-.mx de HIR Casa.

La calificación de ML A-1.mx refleja la mayor capacidad de HIR Casa para pagar obligaciones de deuda de corto plazo en comparación con otras entidades y transacciones locales.

La calificación de emisor de AA-.mx de HIR Casa está fundamentada en la alta especialización de la compañía en el financiamiento inmobiliario, sustentada en su experiencia en la promoción y administración de sistemas de comercialización orientados a la integración de grupos de consumidores bajo esquemas de autofinanciamiento inmobiliario.

HIR Casa participa en el mercado de autofinanciamiento inmobiliario desde 1995, en el cual ha desarrollado una experiencia y trayectoria distintiva. El modelo de autofinanciamiento inmobiliario tiene tres etapas: Integrante- Adjudicatario- Escriturado, es un ciclo financiero que combina la administración de activos con el producto de financiamiento inmobiliario.

Históricamente, HIR Casa ha presentado niveles estables de morosidad en su cartera, derivados principalmente de la naturaleza de largo plazo de sus créditos. En este sentido, los créditos morosos a 90 días se ubicaron en un 4.3% del total de la cartera al cierre del 2025, ligeramente por encima del número registrado al cierre de 2024 que fue de 3.8%, pero en línea con el promedio de los últimos tres años (4.4%). La calidad de los activos de la compañía se fundamenta también por la ejecución oportuna de garantías inmobiliarias, característica del modelo de negocio de la compañía.

La cobertura de la cartera es respaldada también por el nivel de garantías hipotecarias y remanentes de grupo que mitigan pérdidas crediticias, aún en escenarios de estrés.

En términos de rentabilidad, durante 2025 HIR Casa registró una utilidad neta aproximada de MXN 216 millones, alcanzando un Rendimiento sobre Activos (ROA) de 3.2%, nivel consistente con su modelo de negocio y superior al observado en otras entidades financieras no bancarias. La rentabilidad se encuentra respaldada por un margen financiero robusto, una estructura de costos controlada y una gestión prudente del riesgo crediticio. La generación sostenida de utilidades y su retención han permitido a la compañía mantener una adecuada capitalización, con una capitalización (Capital contable sobre activos totales) de 27.5% al cierre de 2025, proporcionando una holgura suficiente para absorber pérdidas no esperadas y sostener el crecimiento del portafolio.

Factores que pueden generar una mejora o un deterioro de la calificación

Actualmente HIR Casa tiene la calificación más alta en la escala local de corto plazo de Moody's Local México, por lo que no hay escenario al alza. La calificación asignada podría tener presiones a la baja si hay un fuerte deterioro en la compañía que se refleje en una baja de calificación de tres escalones para su calificación de largo plazo, por lo que tendría que haber una combinación de: 1) Pérdidas por dos años consecutivos que debiliten el capital y se relacionen con el debilitamiento de la calidad de la cartera (pérdidas que, en un año o en conjunto consuman más del 10% del capital contable); 2) Reporta un incremento sostenido del IMOR; 3) Tiene una interrupción de los flujos de financiamiento que afecten las brechas de liquidez y signifiquen una contracción de la cartera que se traduzca en incrementos de pasivos

no financieros; 4) Evidencias o indicios de frágiles prácticas de gobierno interno o de omisiones materiales en la presentación de la información contable y financiera; 5) Si reportan un crecimiento muy agresivo y rápido que no permita evaluar la calidad de los nuevos créditos ni sus flujos de efectivo y que baje la capitalización (indicador de capitalización en niveles inferiores al 17% capital/activos ajustados, en 18 meses).

Anexo 4. Bases Generales de Subasta Aplicables a las Emisiones de Certificados Bursátiles de Corto Plazo



**BASES GENERALES DEL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA ADQUISICIÓN
DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO**

ESTE DOCUMENTO HA SIDO ELABORADO POR Casa de Bolsa BBVA Bancomer, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Y SERÁ DE USO GENERAL PARA LOS PROCESOS DE SUBASTA EN DONDE SEA EL COORDINADOR.

La autorización de la publicación de estas bases por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, no implica certificación sobre la conveniencia, eficacia y ni recomendación alguna de las mismas.

Los términos y condiciones descritas en estas bases del proceso de subasta pública, han sido elaborados por el COORDINADOR; por lo que la publicación y difusión de las mismas a través de los medios electrónicos de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V., se realiza a solicitud del referido Intermediario con fines informativos y de apoyo del Mercado de Valores, y no implica certificación, ni recomendación sobre la conveniencia, eficacia y uso de las mismas.

En virtud de lo anterior, tanto el contenido de estas bases para el proceso de subasta pública, así como cualquier información, declaración o resultados sobre la misma, son responsabilidad única y exclusiva del COORDINADOR.

México, Distrito Federal, a 05 de Marzo de 2014

Aut. CNBV 153/106439/2014 de fecha 05 de Marzo de 2014

**BASES DEL PROCESO DE SUBASTA PÚBLICA PARA LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES DE CORTO PLAZO**

OBJETIVO.

El presente documento establece el mecanismo y las bases del proceso de subasta pública para la adquisición de Certificados Bursátiles de Corto Plazo (en lo sucesivo, los “CEBUR”) que se emitan para su colocación en el Mercado de Valores.

Estas bases serán de uso general para los procesos de Subasta Pública en donde Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., participe con el carácter de agente coordinador de dichos procesos (en lo sucesivo, el COORDINADOR).

CONSIDERACIONES.

1. Actualmente los CEBUR son el instrumento de financiamiento utilizado por los emisores para allegarse de recursos de corto plazo. Sin embargo, por su naturaleza, la colocación en el Mercado de Valores de los CEBUR es un proceso dinámico que requiere de mecanismos modernos que permitan agilizar la venta de éstos.
2. Es práctica de mercado que la oferta y colocación de los CEBUR, se realice a través de un proceso de subasta pública (en lo sucesivo, la “SUBASTA”), en el cual los CEBUR ofrecidos, se signan a aquellos inversionistas que ofrezcan las mejores condiciones para la emisión.
3. A efecto de transparentar y divulgar el proceso de SUBASTA para la colocación de los CEBUR en el Mercado de Valores, el COORDINADOR, ha preparado estas Bases de uso general, mismas que deberán observarse en las transacciones en donde los valores se adquieran por el público en general a través del proceso de subasta pública aquí descrito.

DEFINICIONES

Cualquier posible inversionista interesado en participar en la adquisición de los CEBUR a través del proceso de SUBASTA pública a que se refieren estas Bases, conviene que los siguientes términos tendrán los significados y alcances que aquí se estipulan, los cuales podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural.

“BMV” Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

“BASES” A estas bases generales del proceso de SUBASTA pública para la adquisición de los CEBUR, elaboradas por Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, que se encuentran a disposición del público en general en la página de

Internet de la BMV en la siguiente dirección www.bmv.com.mx y en las cuales se describen las reglas, términos y condiciones para participar en un proceso de SUBASTA pública.

“CEBUR” Los Certificados Bursátiles de corto plazo a ser emitidos por el EMISOR al amparo del PROGRAMA, para ser colocados entre el público inversionista, cuyas características serán dadas a conocer a través de la convocatoria respectiva.

“CNBV” A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“CÓDIGO DE OPERACIÓN” Es la clave proporcionada por la mesa de control del sistema electrónico “SIPO” a cada PARTICIPANTE y a los INVERSIONISTAS interesados, de manera individual, a más tardar el día que se publique la convocatoria a SUBASTA de los CEBUR, a efecto de asegurar a cada PARTICIPANTE e INVERSIONISTAS interesados la total confidencialidad sobre la postura que realice.

“CÓDIGO DE USUARIO” Es la clave de identificación proporcionada por la mesa de control del sistema electrónico “SIPO” a cada uno de los miembros del SINDICATO COLOCADOR e INVERSIONISTA interesado cuando reciben la convocatoria al proceso de SUBASTA pública.

“CONTRATO DE COLOCACIÓN” Al contrato celebrado entre el INTERMEDIARIO COLOCADOR y el EMISOR para la colocación de los CEBUR, mediante el cual se establecen los derechos y obligaciones correspondientes.

“CONTRATO DE SINDICACIÓN” Al contrato celebrado entre el INTERMEDIARIO COLOCADOR y cada una de las casas de bolsa integrantes del SINDICATO COLOCADOR para la colocación de los CEBUR, mediante el cual se establecen los derechos y obligaciones correspondientes.

“COORDINADOR” El Área de Finanzas Corporativas de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer como COORDINADOR del proceso de SUBASTA pública.

“DIA HÁBIL” Un día que no sea sábado, domingo o día festivo y en que los bancos, las casas de bolsa en México y la BMV estén abiertos al público y realizando sus operaciones habituales.

“EMISNET” Al Sistema Electrónico de comunicación con Emisoras de Valores que mantiene la BMV, y al cual se puede acceder mediante la siguiente dirección <http://emisnet.bmv.com.mx>

“EMISOR” A la Sociedad Mercantil que emita los CEBUR para su colocación en el Mercado de Valores.

“FECHA DE REGISTRO” El día en el que una determinada emisión de CEBUR inicie su vigencia

“INTERMEDIARIO COLOCADOR” Aquella casa de bolsa que suscriba el CONTRATO DE COLOCACIÓN con el EMISOR.

“INVERSIONISTAS” Cualquier persona física o moral interesada en adquirir los TITULOS, por sí mismas o a través del grupo formado por el SINDICATO COLOCADOR, en el caso de que dichos inversionistas quieran actuar en forma directa, deberán de haber comprobado su solvencia ante cualquiera de los miembros del SINDICATO COLOCADOR en el caso de Otras Instituciones o Inversionistas institucionales estas deberán de contar con líneas de contrapartida suficientes con el Intermediario Colocador.

“MEDIOS ELECTRÓNICOS DE COMUNICACIÓN” A aquellos medios de comunicación a ser utilizados entre las partes para la operación de los CEBUR, así como para consultar información diversa de la colocación de dichos valores, entendiéndose como MEDIO ELECTRÓNICO DE COMUNICACIÓN, indistintamente a, SIF ICAP, S.A. DE C.V., (“SIF”) Compañía filial de la Bolsa Mexicana de Valores, la Internet, al E-Mail y cualquier otra vía de comunicación electrónica o teleinformática de carácter similar que se desarrolle por el COORDINADOR y que se dé a conocer al EMISOR.

Los MEDIOS ELECTRÓNICOS DE COMUNICACIÓN serán utilizados para la celebración del proceso de SUBASTA pública y el uso de estos sustituirá a la firma autógrafa.

“MONTO MÁXIMO CONVOCADO” Es el monto autorizado por el Oficio expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores al Emisor.

“OFICIO” Al documento emitido por la CNBV que contiene la autorización para que el EMISOR pueda emitir los CEBUR por un monto hasta el límite señalado en dicho oficio. La definición podrá usarse en plural en el evento de que estén vigentes más de un OFICIO al mismo tiempo amparando diferentes emisiones de CEBUR en forma simultánea.

“PARTICIPANTE (S)” El INTERMEDIARIO COLOCADOR y cada una de las casas de bolsa que integran el SINDICATO COLOCADOR, las cuales podrán ser removidas o reemplazadas en cualquier momento por el EMISOR y/o el INTERMEDIARIO COLOCADOR.

“PROGRAMA” Al programa que autorice la CNBV mediante un OFICIO para que el EMISOR emita los CEBUR en diversas emisiones con características diferentes, en el entendido que el monto total de dichas emisiones no podrá ser superior al monto autorizado para circular. El PROGRAMA tendrá la vigencia que se establezca en el OFICIO.

“POSTURAS ACEPTADAS” Son las POSTURAS VALIDAS presentadas por cualquiera de los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados a las cuales se les asignará el monto de los CEBUR que corresponda en la emisión de que se trate.

“POSTURAS INVÁLIDAS” Son las posturas presentadas por los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS que no cumplan estrictamente con los términos, condiciones, procedimiento y formato establecidos en estas BASES y en la convocatoria.

“POSTURAS VALIDAS” Son las posturas presentadas por los PARTICIPANTES o INVERSIONISTAS que cumplan estrictamente con los términos, condiciones, procedimiento y formato establecidos en éstas BASES y en la convocatoria.

“PUNTO DE CORTE” El nivel de sobretasa al que El EMISOR decide realizar la asignación de los CEBUR a los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS.

“SIF” SIF ICAP S.A. DE C.V., (“SIF”) Compañía filial de la Bolsa Mexicana de Valores. Es la empresa proveedora independiente encargada del funcionamiento del Medio Electrónico de Comunicación a través del cual se realizará la SUBASTA de los TITULOS, dicha empresa garantizará la transparencia del proceso.

“SINDICATO COLOCADOR” El grupo formado por el INTERMEDIARIO COLOCADOR y cada uno de los bancos o casas de bolsa que hayan suscrito con el INTERMEDIARIO COLOCADOR un CONTRATO DE SINDICACIÓN que se encuentre en vigor, así como por cualquier otro banco o casa de bolsa que en el futuro suscriba un CONTRATO DE SINDICACIÓN.

“SIPO” Sistema electrónico manejado por “SIF” por medio del cual se realiza la presentación y recepción de posturas de compra irrevocable de los CEBUR. SIPO puede ser accesado a través de la página de Internet de SIF bajo la siguiente dirección www.sipo.com.mx

“SISTEMA DE SUBASTA ALTERNATIVO” Es el sistema que aplicará en caso de que por causas ajenas y no imputables a SIF no pueda utilizarse el sistema de Internet y el cual consistirá en el envío de las posturas directamente a la Mesa de Control del Operador del sistema electrónico “SIPO” a los teléfonos 2058 / 5128 2069 / 5128 2064 / 5128 2054 o a los correos electrónicos siguientes: acadena@sif.com.mx y gmcbeath@sif.com.mx

“SUBASTA” Procedimiento de licitación mediante el cual se realizará la colocación de las emisiones de los CEBUR entre los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados a quien ofrezca la menor TASA DE SUBASTA o sobretasa de acuerdo al tipo de SUBASTA convocado y aplicable a la emisión.

“TASA DE SUBASTA” A la tasa que cada PARTICIPANTE o INVERSIONISTA interesado deberá presentar conforme al procedimiento de SUBASTA para adjudicarse la asignación de los CEBUR. Dicha tasa podrá ser una tasa de referencia más una sobretasa (spread).

“TASA DE RENDIMIENTO” La tasa a la cual se colocan los CEBUR en el mercado.

Cualquier inversionista que pretenda adquirir los CEBUR se sujetará a los siguientes términos y condiciones genéricas del proceso de SUBASTA.

- Podrán participar como postores y, por lo tanto, adquirir los CEBUR, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo Instituciones de Seguros y de Fianzas, Organizaciones Auxiliares del Crédito, Sociedades de Inversión y Fondos de Pensiones o Jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.
- El COORDINADOR enviará antes de la apertura de mercado del día en que se pretenda efectuar la SUBASTA, la convocatoria de la SUBASTA al público en general, a través de EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora.
- El día que se defina en la convocatoria correspondiente como día de SUBASTA, los INVERSIONISTAS interesados y los miembros del SINDICATO COLOCADOR deberán presentar el total de las posturas irrevocables de compra presentadas por sus respectivos clientes y/o en su caso, las posturas propias, de acuerdo al horario que se haya establecido en la convocatoria correspondiente, a través del MEDIO ELECTRÓNICO DE COMUNICACIÓN "SIPO". El sistema electrónico contará con un cronómetro el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija el inicio y la terminación de la SUBASTA. Los INVERSIONISTAS recibirán un folio electrónico al momento de dar clic en el envío de sus posturas, mismo que podrá ser consultado en todo momento.
- Los INVERSIONISTAS que participen en la SUBASTA mediante la presentación de posturas quedarán obligados a tomar en firme los CEBUR que les sean asignados de resultar ganadores hasta por el monto total de su postura. Las posturas de compra serán irrevocables.
- Por el hecho de presentar una POSTURA VÁLIDA se entenderá que los inversionistas potenciales declaran que están facultados para participar en la SUBASTA y adquirir los CEBUR, que conocen, entienden y aceptan los términos de la convocatoria y las bases del proceso de SUBASTA y que han decidido libremente participar en la SUBASTA y adquirir, de ser el caso, los CEBUR que les sean asignados.
- Una vez que cierre el horario de la SUBASTA, SIPO enviará al COORDINADOR y al EMISOR el libro abierto de la SUBASTA, señalando el nombre del postor, monto y/o porcentaje de la postura así como la tasa o sobretasa solicitada, para que en base a esta información se pueda efectuar la asignación correspondiente. • El COORDINADOR y el EMISOR procederán a revisar las posturas recibidas, teniendo este último la opción de ajustar el monto de la emisión de la Subasta convocada sin que este exceda el monto autorizado por el Oficio expedido de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores al EMISOR, revisarán las posturas recibidas y eliminarán las posturas que no

fueron entregadas de acuerdo al procedimiento y términos establecidos en los puntos anteriores y mantendrán sólo aquellas POSTURAS VALIDAS.

El COORDINADOR a través del sistema electrónico SIPO, procederá a ordenar las POSTURAS VALIDAS de los miembros del SINDICATO COLOCADOR y de los INVERSIONISTAS interesados de menor a mayor tasa propuesta y realizará un reporte de las mismas. Las POSTURAS VALIDAS se asignarán partiendo de la tasa más baja solicitada. Conforme queden CEBUR por asignar por no haberse asignado en su totalidad al postor que ofreció la tasa más baja, éstos se asignarán a las POSTURAS VALIDAS con las tasas más altas inmediatas siguientes, hasta cubrir el monto determinado por el EMISOR, cuyo monto no excederá el monto señalado en la convocatoria. El EMISOR en todo momento tendrá el derecho de reducir el monto de la emisión e inclusive declarar desierta la SUBASTA (sin responsabilidad para el EMISOR ni para el INTERMEDIARIO COLOCADOR), cuando las posturas presentadas resulten a su criterio superiores a los costos de fondeo prevalecientes en el mercado, o cuando las condiciones del mercado o las posturas de compra sean insuficientes o desfavorables a los intereses del EMISOR, sin responsabilidad alguna para el INTERMEDIARIO COLOCADOR. A partir de finalizada la SUBASTA se contará con una hora como máximo para decidir los puntos anteriores.

- En caso que dos o más POSTURAS VALIDAS tengan igual tasa propuesta y el monto de la emisión o su remanente no alcance para satisfacer el total solicitado para las POSTURAS VALIDAS idénticas, se procederá a prorratear entre éstas el monto disponible de la emisión.
- El COORDINADOR a través del sistema electrónico SIPO, a más tardar a las 18:00 horas del día de la SUBASTA, enviará a cada uno de los miembros del SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados el resultado de la misma, así como la asignación que le corresponda. Cada inversionista podrá consultar con el miembro del SINDICATO COLOCADOR a través del cual presentó una postura, el resultado de la SUBASTA.
- A más tardar 4 (cuatro) horas después de que finalice el horario estipulado para la SUBASTA, el COORDINADOR publicará a través de EMISNET, un aviso con fines informativos en el que se indicarán los resultados de la SUBASTA, así como los términos y condiciones de los CEBUR.
- El registro y liquidación de la Emisión de que se trate, se efectuará el día hábil señalado en el Aviso de Convocatoria y en el Aviso de Colocación correspondiente.
- El mismo día de la emisión, cada miembro del SINDICATO COLOCADOR deberá asignar a cada uno de sus clientes ganadores los títulos que le fueron asignados por el EMISOR, así como los INVERSIONISTAS que hayan participado en forma individual deberán contemplar la asignación de los títulos asignados por parte del COORDINADOR.
- A más tardar el día de la fecha de EMISIÓN de los CEBUR, el EMISOR publicará a través de EMISNET, el aviso de colocación de SUBASTA con fines informativos en el que se indicarán los resultados de la SUBASTA, así como los términos y condiciones de los CEBUR.

BASES DE SUBASTA

Cualquier inversionista que pretenda adquirir los CEBUR se sujetará a los siguientes términos y condiciones genéricas del proceso de SUBASTA.

- El sistema que se empleará para la recepción de las posturas de compra en firme de los CEBUR que se emitan, será proporcionado por SIF el cual puede ser accedido a través de la página de Internet de SIPO bajo la siguiente dirección www.sipo.com.mx, dicho sistema tiene el objetivo de garantizar a los demás PARTICIPANTES la total imparcialidad y transparencia en el uso del mismo, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. Grupo Financiero BBVA Bancomer, continuará obligada a coordinar las actividades correspondientes a la SUBASTA, y será el conducto para realizar toda clase de comunicaciones a los miembros del SINDICATO COLOCADOR, así como a los INVERSIONISTAS.
- Podrán participar como postores y, por lo tanto, adquirir los CEBUR, personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo Instituciones de Seguros y de Fianzas, Organizaciones Auxiliares del Crédito, Sociedades de Inversión y Fondos de Pensiones o Jubilaciones de personal o de primas de antigüedad conforme a la legislación que las rige.
- El COORDINADOR enviará antes de la apertura de mercado del día en que se pretenda efectuar la SUBASTA, la convocatoria de la SUBASTA al público en general, a través de EMISNET, misma que podrá ser consultada en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, en la siguiente dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Eventos Relevantes de la Emisora.

La mesa de control del sistema electrónico "SIPO" recibirá la notificación de convocatoria a SUBASTA por cuenta del COORDINADOR y enviará por correo electrónico a cada uno de los miembros del SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados el CÓDIGO DE OPERACIÓN y un aviso electrónico con las características de dicha convocatoria, así como las horas en que dicha SUBASTA estará abierta.

- Se recomienda a los miembros del SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados que una vez recibido su CÓDIGO DE OPERACIÓN y CÓDIGO DE USUARIO ingresen al sistema y cambien el primero con el fin de contar con una mayor confidencialidad.
- El día que se defina en la convocatoria correspondiente como día de SUBASTA, los INVERSIONISTAS interesados y los miembros del SINDICATO COLOCADOR deberán presentar el total de las posturas irrevocables de compra presentadas por sus respectivos clientes y/o en su caso, las posturas propias, de acuerdo al horario que se haya establecido en la convocatoria correspondiente, a través del MEDIO ELECTRÓNICO DE COMUNICACIÓN "SIPO". El sistema electrónico contará con un cronómetro el cual estará sincronizado a dicho horario y será el que rija el inicio y la terminación de la SUBASTA. Los INVERSIONISTAS recibirán un folio electrónico al momento de dar clic en el envío de sus posturas, mismo que podrá ser consultado en todo momento.

- Las posturas presentadas o recibidas después de dichas horas, no serán aceptadas.
- Los INVERSIONISTAS que participen en la SUBASTA mediante la presentación de posturas quedarán obligados a tomar en firme los CEBUR que les sean asignados de resultar ganadores hasta por el monto total de su postura. Las posturas de compra serán irrevocables.
- Por el hecho de presentar una POSTURA VÁLIDA se entenderá que los inversionistas potenciales declaran que están facultados para participar en la SUBASTA y adquirir los CEBUR, que conocen, entienden y aceptan los términos de la convocatoria y las bases del proceso de SUBASTA y que han decidido libremente participar en la SUBASTA y adquirir, de ser el caso, los CEBUR que les sean asignados.
- Los MIEMBROS DEL SINDICATO COLOCADOR y los INVERSIONISTAS interesados podrán ingresar directamente las posturas al sistema electrónico de subasta en la dirección electrónica de Internet antes mencionada www.sipo.com.mx
- Cada postura irrevocable de compra ingresada deberá de ser cuando menos por un importe mínimo de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 unidades de inversión (“UDIS”)
- Las posturas podrán ingresarse en términos de monto o porcentaje de la Emisión, en caso de ser por monto deberán ser en múltiplos de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 UDIS, en caso de ser un porcentaje la postura se asignará al múltiplo más cercano a \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) o 100 UDIS
- La sobretasa sobre la tasa de referencia en cada postura, deberá ser ingresada con dos decimales (ejm. 0.75%)
- El COORDINADOR y el EMISOR podrán consultar en su terminal durante el proceso, las posturas de los miembros del SINDICATO COLOCADOR y de los INVERSIONISTAS interesados. El COORDINADOR y el EMISOR se obligan a guardar estricta confidencialidad sobre la información de las posturas de los diferentes miembros del SINDICATO COLOCADOR y de los INVERSIONISTAS interesados, así mismo los miembros del SINDICATO COLOCADOR y los INVERSIONISTAS interesados sólo podrán consultar sus propias posturas.
- Una vez que cierre el horario de la SUBASTA, SIPO enviará al COORDINADOR y al EMISOR el libro abierto de la SUBASTA, señalando el nombre del postor, monto y/o porcentaje de la postura así como la tasa o sobretasa solicitada, para que en base a esta información se pueda efectuar la asignación correspondiente.
- El COORDINADOR y el EMISOR procederán a revisar las posturas recibidas, teniendo este último la opción de ajustar el monto de la emisión de la Subasta convocada sin que este exceda el monto autorizado por el Oficio expedido de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores al EMISOR, revisarán las posturas recibidas y eliminarán las posturas que no fueron entregadas de acuerdo al procedimiento y términos establecidos en los puntos anteriores y mantendrán sólo aquellas POSTURAS VALIDAS.

- El sistema electrónico “SIPO” en forma automática procederá a ordenar las POSTURAS VALIDAS de los PARTICIPANTES y de los INVERSIONISTAS interesados de la menor a la mayor sobretasa propuesta. Las POSTURAS VALIDAS se asignarán partiendo de la sobretasa más baja solicitada. Conforme queden TITULOS por asignar (por no haberse asignado en su totalidad al postor que ofreció la sobretasa más baja), estos se asignarán a las POSTURAS VALIDAS.

La SUBASTA se podrá realizar con dos modalidades:

1.- TASA ÚNICA

Los inversionistas demandan los CEBUR bajo la modalidad de sobretasa única y El EMISOR determina el PUNTO DE CORTE en el nivel de sobretasa donde a) se haya logrado la totalidad del monto convocado en la emisión o, b) considere que es el nivel de sobretasa hasta donde está dispuesto a emitir independientemente, que el monto de la emisión no haya sido cubierto en su totalidad.

A la sobretasa determinada en el PUNTO DE CORTE se le denomina sobretasa única y es la que se aplicará para todas las POSTURAS VALIDAS a las que se les asigne los CEBUR.

Si el EMISOR determina un PUNTO DE CORTE a un nivel de sobretasa en el que no se alcanza a cubrir el monto convocado, se asignan los títulos a los postores que hayan ingresado sus demandas hasta el PUNTO DE CORTE determinado y en este caso el INTERMEDIARIO COLOCADOR se reserva el derecho de adquirir el monto faltante para cubrir la totalidad del monto subastado a la sobretasa única que el EMISOR definió en el PUNTO DE CORTE.

En el caso que la totalidad de las posturas ingresadas no alcancen a cubrir el Monto Máximo Convocado, el INTERMEDIARIO COLOCADOR, se reserva el derecho de ingresar una postura adicional para completar el Monto Máximo Convocado, a la mayor sobretasa propuesta, que para este caso será la sobretasa única de asignación.

2.- TASA PONDERADA

Los inversionistas demandan los CEBUR a tasas diferentes considerando que la colocación se realiza a una tasa ponderada y reciben los CEBUR a precios diferentes, es decir, podrán recibir los CEBUR arriba o abajo del valor nominal, de tal forma que el precio al que se asignen los CEBUR reflejará la tasa demandada por cada inversionista.

Se entiende por tasa ponderada a la tasa resultante de promediar las tasas de las posturas ganadoras, ajustadas por el monto de cada postura aceptada como proporción del monto total demandado. La fórmula para calcular la tasa ponderada es la siguiente:

$$TP = \frac{\text{SUM}_{n=1}[(TS_1 \times MP_1) + (TS_2 \times MP_2) + \dots + (TS_n \times MP_n)]}{ME}$$

En donde:

TP = Tasa Ponderada

TS = Tasa de SUBASTA ganadora en la asignación

MP = Monto de cada postura ganadora

N = Número de posturas ganadoras

ME = Monto total de la emisión

El COORDINADOR a través del sistema electrónico SIPO, procederá a ordenar las POSTURAS VALIDAS de los miembros del SINDICATO COLOCADOR y de los INVERSIONISTAS interesados de menor a mayor tasa propuesta y realizará un reporte de las mismas. Las POSTURAS VALIDAS se asignarán partiendo de la tasa más baja solicitada. Conforme queden CEBUR por asignar por no haberse asignado en su totalidad al postor que ofreció la tasa más baja, éstos se asignarán a las POSTURAS VALIDAS con las tasas más altas inmediatas siguientes, hasta cubrir el monto determinado por el EMISOR, cuyo monto no excederá el monto señalado en la convocatoria.

El EMISOR en todo momento tendrá el derecho de reducir el monto de la emisión e inclusive declarar desierta la SUBASTA (sin responsabilidad para el EMISOR ni para el INTERMEDIARIO COLOCADOR), cuando las posturas presentadas resulten a su criterio superiores a los costos de fondeo prevalecientes en el mercado, o cuando las condiciones del mercado o las posturas de compra sean insuficientes o desfavorables a los intereses del EMISOR, sin responsabilidad alguna para el INTERMEDIARIO COLOCADOR. A partir de finalizada la SUBASTA se contará con una hora como máximo para decidir los puntos anteriores.

- Como parte del proceso de asignación definitiva, en el caso que las posturas hayan sido ingresadas en forma de porcentaje, los montos correspondientes a los porcentajes se asignarán dependiendo del monto final que se emita el que será determinado por El EMISOR.
- En caso que dos o más POSTURAS VALIDAS tengan igual tasa propuesta y el monto de la emisión o su remanente no alcance para satisfacer el total solicitado para las POSTURAS VALIDAS idénticas, se procederá a prorratear entre éstas el monto disponible de la emisión.

Se entiende por prorrata al proceso de asignación de valores demandados a tasas iguales en función al monto solicitado por cada postor; a mayor monto solicitado se le asignará un mayor número de títulos y viceversa.

- El EMISOR y el COORDINADOR notificarán a los miembros del SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados sobre la asignación de los CEBUR y el monto a ser emitido por cada SUBASTA que haya convocado, a más tardar a las 18:00 horas (hora de la Ciudad de México) del día de la SUBASTA.
- El COORDINADOR a través del sistema electrónico SIPO, a más tardar a las 18:00 horas del día de la SUBASTA, enviará a cada uno de los miembros del SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados el resultado de la misma, así como la asignación que le corresponda.

Cada inversionista podrá consultar con el miembro del SINDICATO COLOCADOR a través del cual presentó una postura, el resultado de la SUBASTA.

- A más tardar 4 (cuatro) horas después de que finalice el horario estipulado para la SUBASTA, el COORDINADOR publicará a través de EMISNET, un aviso con fines informativos en el que se indicarán los resultados de la SUBASTA, así como los términos y condiciones de los CEBUR.
- El registro y liquidación de la Emisión de que se trate, se efectuará el día hábil señalado en el Aviso de Convocatoria y en el Aviso de Colocación correspondiente.
- El mismo día de la emisión, cada miembro del SINDICATO COLOCADOR deberá asignar a cada uno de sus clientes ganadores los títulos que le fueron asignados por el EMISOR, así como los INVERSIONISTAS que hayan participado en forma individual deberán contemplar la asignación de los títulos asignados por parte del COORDINADOR. • A más tardar el día de la fecha de EMISIÓN de los CEBUR, el COORDINADOR publicará a través de EMISNET, el aviso de colocación de SUBASTA con fines informativos en el que se indicarán los resultados de la SUBASTA, así como los términos y condiciones de los CEBUR.

SISTEMA DE SUBASTA ALTERNATIVO

En caso de que el sistema de Internet proporcionado por SIF no funcione o no pueda utilizarse por cualquier causa, aún tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, deberá procederse de la manera siguiente:

(i) Si dicha falla se presenta el DIA HÁBIL fijado en la convocatoria para que se lleve a cabo la SUBASTA pero se restablece antes de la hora en que inicie la SUBASTA y todos los miembros del SINDICATO COLOCADOR y los INVERSIONISTAS interesados confirman al EMISOR y al COORDINADOR que han podido acceder a www.sipo.com.mx , entonces deberán de ingresar sus posturas a través del mismo, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula.

(ii) Si la falla continúa aún después de la hora en que debió comenzar la SUBASTA del DIA HÁBIL fijado en la convocatoria para que se lleve a cabo la SUBASTA, el COORDINADOR deberá notificar esa situación al EMISOR, al SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados y el EMISOR podrá, sin responsabilidad alguna, suspender y/o cancelar la SUBASTA, la cual se continuará, o en su caso se declarará desierta.

El EMISOR notificará solamente al COORDINADOR, dentro de la media hora siguiente, a partir de que reciba la notificación previa del mismo a que se refiere el párrafo anterior, su decisión respecto de suspender y/o cancelar la SUBASTA.

Una vez que el COORDINADOR reciba la notificación del EMISOR, respecto de la suspensión y/o cancelación de la SUBASTA, el COORDINADOR deberá notificar a su vez de manera inmediata, al SINDICATO COLOCADOR y a los INVERSIONISTAS interesados.

En caso de que el EMISOR decida no suspender y/o cancelar la SUBASTA, las partes convienen en que se tendrán por hechas las posturas irrevocables de compra, en el momento en que el sistema de Internet acuse el recibo correspondiente al miembro del SINDICATO COLOCADOR y/o a los INVERSIONISTAS interesados que hayan enviado tal postura; de lo cual, el PARTICIPANTE está obligado a obtener una constancia escrita mediante la impresión del acuse que aparezca en su pantalla de computo. En la inteligencia de que, si por causas ajenas y fuera de la voluntad de SIF fallare el sistema de Internet, de lo cual el COORDINADOR dará aviso con toda oportunidad, Los miembros del SINDICATO COLOCADOR y los INVERSIONISTAS interesados tendrán la opción de enviar sus posturas directamente a la Mesa de Control del operador del sistema electrónico "SIF" a los teléfonos: 5128 2058 / 5128 2069 / 5128 2064 / 5128 2054 o a los correos electrónicos siguientes: acadena@sif.com.mx y gmcbeath@sif.com.mx quienes realizarán la captura de las ordenes en el sistema y les asignarán un numero de folio correspondiente a su operación.

(iii) En caso de que uno o más PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados no tengan acceso al sistema de Internet proporcionado por "SIF" derivado de una falla originada por su proveedor de Internet, su sistema de red, su equipo de cómputo o cualquier otra causa no imputable al funcionamiento de "SIF", aún tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, no se considerará un motivo para recurrir al Sistema de Subasta Alternativo, por lo que será responsabilidad de cada

uno de los PARTICIPANTES e INVERSIONISTAS interesados enviar sus posturas en el formato correspondiente (anexo a las presentes BASES) a la Mesa de Control del operador del sistema electrónico a los teléfonos: 5128 2058 / 5128 2069 / 51282064 / 5128 2054 o a los correos electrónicos siguientes: acadena@sif.com.mx y gmcbeath@sif.com.mx quienes realizarán la captura de las ordenes en el sistema y les asignarán un numero de folio correspondiente a su operación, siempre que reciban las posturas dentro del horario establecido en la convocatoria. La validación y aceptación de las posturas será determinada únicamente por el EMISOR.

Según se establece en cada CONTRATO DE SINDICACIÓN, la recepción de las posturas no implica la aceptación de su contenido por parte del INTERMEDIARIO COLOCADOR ni del EMISOR, toda vez que serán objeto de ulterior revisión, validación y análisis. Por tanto, las posturas así presentadas por los miembros del SINDICATO COLOCADOR no serán vinculantes de manera alguna para el EMISOR, más si lo serán para los miembros del SINDICATO COLOCADOR e INVERSIONISTAS interesados que las hayan presentado.

EJEMPLO ILUSTRATIVO DE UNA ASIGNACION A **TASA UNICA**

Monto a Subastar: \$100'000,000

Plazo de la Emisión: 360 días

POSTURAS SOLICITADAS:

POSTURA SOBRETASA SOLICITADA MONTO SOLICITADO

POSTURA	SOBRETASA SOLICITADA	MONTO SOLICITADO
1	1.20	\$30'000,000
2	1.50	\$10'000,000
3	1.51	\$10'000,000
4	1.55	\$10'000,000
5	1.60	\$40'000,000
6	1.60	\$40'000,000

POSTURAS GANADORAS:

POSTURA SOBRETASA ASIGNADA MONTO ASIGNADO

POSTURA	SOBRETASA ASIGNADA	MONTO ASIGNADO
1	1.60	\$30'000,000
2	1.60	\$10'000,000
3	1.60	\$10'000,000
4	1.60	\$10'000,000
5	1.60	\$20'000,000
6	1.60	\$20'000,000

Tasa de Rendimiento = TIIE + 1.60

EJEMPLO ILUSTRATIVO DE UNA ASIGNACION A **TASA PONDERADA**

Monto a Subastar: \$100'000,000

Plazo de la Emisión: 360 días

POSTURAS SOLICITADAS:

POSTURA	TASA SOLICITADA	MONTO SOLICITADO
1	9.00%	\$60'000,000
2	9.20%	\$100'000,000
3	9.50%	\$50'000,000

POSTURAS GANADORAS:

POSTURA	TASA ASIGNADA	MONTO ASIGNADO
1	9.00%	\$60'000,000
2	9.20%	\$40'000,000
TASA DE INTERÉS PONDERADA		\$100'000,000

TASA PONDERADA:

$$TP = \frac{\text{SUM}_{n=1} [(TS_1 \times MP_1) + (TS_2 \times MP_2) + \dots + (TS_n \times MP_n)]}{ME}$$

TP = Tasa Ponderada

TS = Tasa de SUBASTA ganadora en la asignación

MP = Monto de cada postura ganadora

N = Número de posturas ganadoras

ME = Monto total de la emisión

$$TP = \frac{(9.00\% \times \$60'000,000) + (9.20\% \times \$40'000,000)}{\$100'000,000}$$

$$TP = 9.08\%$$

I. DETERMINACIÓN DE PRECIO EN UNA OPERACIÓN A DESCUENTO

$$P = \frac{(\text{Valor Nominal})}{(1 + \text{Tasa Ponderada} \times \text{plazo}/360)}$$

$$P = \frac{(\$100)}{(1 + 9.08\% \times 360/360)}$$

$$P = \$91.6758$$

PRECIO ASIGNADO EN UNA OPERACIÓN A DESCUENTO:

POSTURA	TASA SOLICITADA	PRECIO ASIGNADO POR TÍTULO
1	9.00%	\$91.7431
2	9.20%	\$91.5751
PRECIO RESULTANTE DE LATASA DE INTERÉS PONDERADA	9.08%	\$91.6758

II. DETERMINACIÓN DE PRECIO EN UNA OPERACIÓN A RENDIMIENTO

$$P_1 = \frac{\text{Valor Nominal} \times (1 + \text{Tasa Ponderada} \times \text{plazo}/360)}{(1 + \text{Tasa Solicitada} \times \text{plazo}/360)}$$

$$P_1 = \frac{\$100 \times (1 + 9.08\% \times 360/360)}{(1 + 9.00\% \times 360/360)}$$

$$P_1 = \$100.0734$$

$$P_2 = \frac{\$100 \times (1 + 9.08\% \times 360/360)}{(1 + 9.20\% \times 360/360)}$$

$$P_2 = \$99.8901$$

PRECIO ASIGNADO EN UNA OPERACIÓN A RENDIMIENTO:

POSTURA	TASA SOLICITADA	PRECIO ASIGNADO POR TÍTULO
1	9.00%	\$100.0734
2	9.20%	\$99.8901
PRECIO RESULTANTE DE LATASA DE INTERÉS PONDERADA	9.08%	\$100.0000

ANEXO.

México, D.F., a [] de [] de 20[].

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, Grupo Financiero BBVA Bancomer
Montes Urales 620, 2do piso,
Col. Lomas de Chapultepec,
CP 11000, México, D.F.

En nombre y representación de [] en su carácter de “MIEMBRO DEL SINDICATO COLOCADOR” y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Sindicación celebrado en fecha [] de [] de 20[], entre “Casa de Bolsa BBVA Bancomer, Grupo Financiero BBVA Bancomer” y “[] someto a su consideración la(s) siguiente(s) postura(s) irrevocable(s) de compra “EN FIRME” de los “CEBUR” suscrito por “[nombre EMISOR]”, referente a la subasta no. [].

No. de Postura	Monto Nominal (Opción 1)	Monto en Porcentaje de la Emisión (Opción 2)	Monto en Porcentaje y/o Nominal (lo que resulte menor) (Opción 3)	Tasa de Rendimiento o Sobretasa
1	.00	%	% y/o 0.00	%
2	.00	%	% y/o 0.00	%
3	.00	%	% y/o 0.00	%
4	.00	%	% y/o 0.00	%
5	.00	%	% y/o 0.00	%
6	.00	%	% y/o 0.00	%
7	.00	%	% y/o 0.00	%
8	.00	%	% y/o 0.00	%
9	.00	%	% y/o 0.00	%
10	.00	%	% y/o 0.00	%

Conforme al Contrato de Sindicación citado, esta comunicación se entrega debidamente firmada por apoderado del “MIEMBRO DEL SINDICATO COLOCADOR” y/o cualquier INVERSIONISTA interesado.

Cada una de las posturas descritas, ES INDEPENDIENTE DE LAS OTRAS, es decir que los montos nominales y las tasas de rendimiento correspondientes a cada postura no son acumulados y representan una postura por sí misma. La tasa de rendimiento mencionada en cada postura es presentada en forma anualizada sobre un año de 360 días.

De igual modo, cada postura descrita en este comunicado representa un compromiso irrevocable y TOMA EN FIRME por parte de [] de comprar a “Casa de Bolsa BBVA Bancomer, Grupo Financiero BBVA Bancomer” los títulos correspondientes, conforme al mecanismo de subasta establecido en el Contrato de Sindicación citado.

ATENTAMENTE,

Firma _____

Nombre : []

BASES GENERALES DEL PROCESO DE SUBASTA PARA LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO

ESTE DOCUMENTO HA SIDO ELABORADO POR CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER Y SERÁ DE USO GENERAL PARA LOS PROCESOS DE SUBASTA EN DONDE SEA EL COORDINADOR DE LA SUBASTA

La autorización de la publicación de estas bases por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. no implica certificación sobre la conveniencia, eficacia ni recomendación alguna en la utilización de las mismas.

Los términos y condiciones descritas en estas bases del proceso de subasta, han sido elaboradas por Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A.B. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer ("BBVA Bancomer"); por lo que la publicación y difusión de las mismas a través de los medio electrónicos de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., se realiza con fines informativos y a solicitud de BBVA Bancomer, y no implica certificación ni recomendación sobre la conveniencia, eficacia y uso de las mismas.

En virtud de lo anterior, tanto el contenido de estas bases para el proceso de subasta, así como cualquier información, declaración o resultados sobre la misma, son responsabilidad única y exclusiva del Intermediario Colocador correspondiente.

BASES DEL PROCESO DE SUBASTA PARA LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO

OBJETIVO.

El presente documento establece el mecanismo y las bases del proceso de Subasta para la adquisición de Certificados Bursátiles de Corto Plazo (en lo sucesivo, los "CB's de CP") que se emitan para su colocación en el Mercado de Valores.

Estas bases serán de uso general para los procesos de Subasta en donde Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, participe con el carácter de agente coordinador de dichos procesos (en lo sucesivo, BBVA Bancomer).

CONSIDERACIONES.

1. Actualmente los CB's de CP son el instrumento de financiamiento utilizado por los Emisores para allegarse de recursos de corto plazo. Por su naturaleza, la colocación de los CB's de CP en el Mercado de Valores requiere de mecanismos modernos y dinámicos que permitan agilizar la venta de éstos.
2. Es práctica de mercado que la oferta y colocación de los CB's de CP se realice a través de un proceso de subasta (en lo sucesivo, la "Subasta"), en el cual los CB's de CP ofrecidos se asignan a aquellos inversionistas que ofrezcan las mejores condiciones para la emisión.
3. A efecto de transparentar y divulgar el proceso de Subasta para la adquisición de los CB's de CP en el Mercado de Valores, BBVA Bancomer ha preparado estas Bases de uso general, mismas que deberán observarse en las transacciones en donde los valores se adquieran por el público en general a través del proceso de Subasta aquí descrito.

DEFINICIONES

Los siguientes términos tendrán los significados y alcances que aquí se estipulan, los cuales podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural:

BMV	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Bancomer.com	www.bancomerextranet.com.mx/subastas
BBVA Bancomer	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer
CB's de CP	Los Certificados Bursátiles de corto plazo a ser emitidos por el Emisor al amparo del Programa, para ser colocados entre el público inversionista, cuyas características serán dadas a conocer a través de la convocatoria respectiva.
Emisor	A la sociedad mercantil que emita los CB'S de CP para su colocación en el Mercado de Valores.
Emisnet	Al Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores -EMISNET- que mantiene la BMV, en la siguiente dirección www.emisnet.bmv.com.mx ,
Contrato de Colocación	El contrato para la colocación de los CB's de CP en el mercado de valores mexicano, suscrito entre el Emisor y el Intermediario Colocador.
Contrato de distribución	Cada uno de los Contratos de Distribución celebrados entre el Intermediario Colocador con cada una de las casas de bolsa que formen parte en cualquier momento, del Sindicato Colocador.
Día Hábil	Un día que no sea sábado, domingo o día festivo y en que los bancos, las Casas de Bolsa en México y la BMV estén abiertos al público y realizando sus operaciones habituales.
Hora de Cierre de la Subasta	En la Fecha de Subasta que corresponda, el límite máximo indicado en el apartado Horario para la Recepción de Posturas, que se especifique en el Aviso de Convocatoria correspondiente.
Hora de la Ciudad de México	Es la hora del centro de la Ciudad de México que aparece publicada en la página Web del Centro Nacional de Metrología en la siguiente dirección: www.cenam.mx
Intermediario Colocador	Aquella(s) Casa(s) de Bolsa que suscriba(n) el Contrato de Colocación con el Emisor.
Medios Electrónicos de Comunicación	Cualquier medio que sirva para llevar a cabo todo tipo de comunicados, entendiéndose correo electrónico, Internet, Bancomer.com, etc.
Participante	El Intermediario Colocador y cada una de las Casas de Bolsa que integran el Sindicato Colocador, las cuales podrán ser removidas o reemplazadas en cualquier momento por el Emisor.
Usuario y Password	Es la clave de acceso que BBVA Bancomer proporcionará a cada usuario del Emisor o del Participante según corresponda, para que ingrese al aplicativo. Una vez que el usuario haya ingresado por primera vez al Sistema de Subasta, deberá modificar su Password por uno nuevo, que solo será de su conocimiento

y que constará de ocho caracteres alfanuméricos, las características del password podrán ser modificadas según lo de a conocer BBVA Bancomer a cada usuario en su momento.

Programa	El programa de CB's de CP que autorice la CNBV al Emisor, en el entendido de que el Emisor podrá efectuar diversas emisiones con características diferentes.
Posturas Asignadas	Son las Posturas Validas presentadas por los Participantes a las cuales se les asignará el monto de los CB's de CP que corresponda en la emisión de que se trate.
Posturas Inválidas	Son las posturas presentadas por los Participantes que no cumplan con los términos y condiciones de las presentes bases de subasta.
Posturas Válidas	Son las posturas presentadas por los Participantes que cumplen con los términos y condiciones de las presentes bases de subasta.
Sindicato Colocador	Cada una de las Casas de Bolsa que hayan suscrito con el Intermediario Colocador un Contrato de Distribución que se encuentre en vigor, así como por cualquier otra casa de bolsa que en el futuro suscriba un Contrato de Distribución.
Sistema de Subasta	Sistema proporcionado por Bancomer.com para la presentación y recepción de posturas de compra irrevocable de los CB's de CP.
Sistema de Subasta Alternativo	Es el sistema o procedimiento que se aplicará en caso de que no pueda utilizarse el Sistema de Subasta.
Subasta	Procedimiento de licitación mediante el cual se realizará la colocación de las emisiones de los CB's de CP entre los Participantes conforme al proceso de subasta descrito en este documento.
Tasa de Postura	Tasa o Sobretasa que cada Participante deberá presentar conforme al procedimiento de Subasta, en el entendido de que para emisiones a descuento o rendimiento con tasa fija, se deberá ingresar una Tasa nominal y para emisiones a rendimiento con tasa variable, cuya base será una tasa de referencia, se deberá presentar una sobretasa o spread.
Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada	Tasa a la cual se colocan los CB's de CP en el mercado.

RESUMEN EJECUTIVO.

Cualquier inversionista que pretenda adquirir los CB's de CP se sujetará a los siguientes términos y condiciones genéricas del proceso de SUBASTA.

1. Podrán participar como postores y por lo tanto, adquirir los CB's de CP, personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
2. El Intermediario Colocador enviará al público en general a través de Emisnet y antes de la apertura de mercado del día en que se pretenda efectuar la subasta, la Convocatoria de la Subasta en la que consten las características de los CB's de CP a ofertar, dicha Convocatoria podrá ser consultada en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, en la dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Aviso de Ofertas Públicas de la Emisora.
3. Los inversionistas que deseen presentar posturas de compra deberán entregar las mismas a su Casa de Bolsa a más tardar 30 (treinta) minutos antes de la Hora de Cierre de la Subasta, para que dicha Casa de Bolsa entregue sus posturas a cualquier Participante a más tardar 15 (quince) minutos antes de la Hora de Cierre de la Subasta. Con el total de las posturas de compra presentadas por sus respectivos clientes y/o en su caso, las posturas propias, los Participantes, a más tardar a la Hora de Cierre de la Subasta, enviarán al Emisor y a BBVA Bancomer las posturas de compra a través de Bancomer.com. Las posturas presentadas o recibidas después de dichas horas, no serán aceptadas.

Los inversionistas deberán consultar con su Casa de Bolsa la forma en que deberán presentar sus posturas de compra.

Los inversionistas que participen en la Subasta mediante la presentación de posturas quedarán obligados a adquirir los CB's de CP que les sean asignados. Las posturas de compra serán irrevocables al cierre de la subasta.

Por el hecho de presentar una postura, los inversionistas declaran que están facultados para participar en la Subasta y adquirir los CB's de CP que le sean asignados, que conocen y entienden los términos de la convocatoria y las bases del proceso de Subasta.

4. Una vez que finalice el horario estipulado para la subasta, Bancomer.com ordenará las posturas de menor a mayor Tasa de Postura y en función del monto convocado con respecto del monto demandado, desarrollará una propuesta de asignación, para que sea revisada por el Emisor. El método que utilizará Bancomer.com será el de asignar las posturas de menor a mayor Tasa de Postura hasta asignar el monto total de la emisión y sin exceder el monto total señalado en la convocatoria.

En caso de que dos o más posturas tengan igual Tasa de Postura y el monto de la Emisión o su remanente según sea el caso, no alcance a satisfacer el total solicitado para las posturas con igual Tasa de Postura, Bancomer.com procederá a prorratear entre éstas el monto disponible de la emisión. Se entiende por prorrata al proceso de asignación de valores demandados a tasas iguales en función al monto solicitado por cada postor; a mayor monto solicitado se le asignará un mayor número de títulos y viceversa.

El Emisor revisará la asignación previa elaborada por Bancomer.com y tendrá el derecho de asignar hasta el monto convocado, reducir el monto de la emisión o de declarar desierta la Subasta, sin responsabilidad alguna para el Emisor, ni para BBVA Bancomer.

En virtud de que la asignación de los CB's de CP se hace a través de un proceso de Subasta en donde los inversionistas demandan los CB's de CP a tasas diferentes y considerando que la colocación se realiza a tasa diferenciada, los inversionistas podrán recibir dichos CB's de CP a precios diferentes, es decir, podrán recibir los CB's de CP a un precio arriba o debajo del precio de

colocación ponderado, de tal forma que el precio al que se asignen los CB's de CP reflejará la tasa demandada por cada inversionista.

Una vez que Bancomer.com haya obtenido la suma de las Posturas Aceptadas y asignadas, procederá al cálculo de la Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada de la Emisión de los CB's de CP, que será la equivalente a la ponderación de las Tasas de Rendimiento de todas las Posturas Aceptadas y asignadas, dicha Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada será redondeada a dos decimales.

5. A más tardar una hora con treinta minutos después de que finalice el horario estipulado para la subasta, el Emisor a través de Bancomer.com notificará por correo electrónico a los Participantes que los resultados de la Subasta están disponibles y que podrán ser consultados en Bancomer.com , en el entendido de que BBVA Bancomer no se responsabiliza por cualquier falla originada por el proveedor de Internet, el sistema de red o el equipo de cómputo de cada Participante, por lo que será responsabilidad de cada Participante acceder a Bancomer.com para consultar los resultados de la subasta,aún cuando no haya recibido el aviso correspondiente.

El mismo día de la emisión, cada Participante deberá asignar a cada unos de sus clientes los títulos que le fueron asignados por el Emisor. El registro y liquidación de los CB's de CP tendrá lugar el día de la emisión.

6. A más tardar 4 (cuatro) horas después de que finalice el horario estipulado para la subasta, BBVA Bancomer publicará a través de EMISNET, un aviso con fines informativos en el que se indicarán los resultados de la SUBASTA, así como los términos y condiciones de los CB's de CP.

I. SUBASTA VIA INTERNET

Cualquier Inversionista que pretenda adquirir los CB's de CP se sujetará a los términos y condiciones del proceso de Subasta.

El sistema que se empleará para la presentación y recepción de las posturas de compra de los CB's de CP de que se oferten será Bancomer.com, en el manejo de dicho sistema de Internet no intervendrá el área de negocios de BBVA Bancomer encargada de coordinar el proceso de Subasta, lo anterior a efecto de garantizar a los Participantes, la total imparcialidad y transparencia en el uso del mismo, pero en todo caso, dicha área de negocios de BBVA Bancomer continuará obligada a coordinar las actividades correspondientes a la Subasta, y será el conducto para realizar toda clase de comunicaciones con los Participantes.

Podrán participar como postores y por lo tanto, adquirir los CB's de CP, personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

El Emisor, los Participantes y BBVA Bancomer en su carácter de coordinador del proceso de subasta, aceptan el uso de los Medios Electrónicos de Comunicación para la transferencia, comunicación y consulta de información derivada de los procesos de Subastas, así mismo acuerdan que el Usuario y Password con el que ingresarán al aplicativo sustituirá a su firma autógrafa, otorgando en este acto a dicha firma electrónica igual valor probatorio que un documento suscrito por su puño y letra o por el de sus representantes.

A efecto de recibir un Usuario y Password, el usuario Emisor y/o el usuario Participante correspondiente deberá enviar una carta conforme al ANEXO 1. La carta que aquí se menciona se agregará al Contrato de Colocación y/o al Contrato de Distribución según corresponda, para formar parte integrante del mismo.

El uso de dicha clave será exclusiva responsabilidad del Emisor y/o Participante correspondiente, quien reconoce y acepta como suyas todas las instrucciones que se giren en Bancomer.com. El Participante quedará obligado a adquirir de BBVA Bancomer los CB's de CP que se le asignen conforme al proceso de Subasta.

En caso de pérdida, robo o extravío del Usuario y Password, el Emisor y/o el Participante según sea el caso, deberán solicitar inmediatamente a BBVA Bancomer que invalide dicho Usuario y Password y que le sea asignado uno nuevo. Mientras BBVA Bancomer no reciba esta solicitud, el mal uso que se le dé al Usuario y Password será responsabilidad exclusiva del Emisor o del Participante, según sea el caso.

BBVA Bancomer tomará las medidas de seguridad que estén a su alcance para evitar situaciones anómalas, no obstante el Emisor y los Participantes reconocen que los Medios Electrónicos de Comunicación están expuestos a intromisiones ilícitas, por lo que liberan a BBVA Bancomer de cualquier responsabilidad al respecto.

1.1 Convocatoria

El Intermediario Colocador enviará al público en general a través de Emisnet y antes de la apertura de mercado del día en que se pretenda efectuar la subasta, la Convocatoria de la Subasta en la que consten las características de los CB's de CP a ofertar, dicha Convocatoria podrá ser consultada en la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, en la dirección www.bmv.com.mx, en la sección Empresas Emisoras en el apartado Aviso de Ofertas Públicas de la Emisora.

El Emisor dará de alta la subasta en Bancomer.com, antes de la apertura de mercado del día en que se pretenda efectuar la subasta, con las mismas características a la convocatoria enviada a través de Emisnet a la que se refiere el párrafo anterior.

BBVA Bancomer notificará por correo electrónico a cada uno de los Participantes en esa misma fecha, las características generales de la subasta.

1.2 Posturas

El horario para la recepción de posturas, los montos mínimos y los múltiplos para presentar una postura, así como el número de decimales para ingresar la Tasa de Postura serán definidos en la convocatoria correspondiente.

Los inversionistas que deseen presentar posturas de compra deberán entregar las mismas a su Casa de Bolsa a más tardar 30 (treinta) minutos antes de la Hora de Cierre de la Subasta, para que dicha Casa de Bolsa entregue sus posturas a cualquier Participante a más tardar 15 (quince) minutos antes de la Hora de Cierre de la Subasta. Con el total de las posturas de compra presentadas por sus respectivos clientes y/o en su caso, las posturas propias, los Participantes, a más tardar a la Hora de Cierre de la Subasta, enviarán al Emisor y a BBVA Bancomer las posturas de compra a través de Bancomer.com. Las posturas presentadas o recibidas después de dichas horas, no serán aceptadas.

Los inversionistas deberán consultar con su Casa de Bolsa la forma en que deberán presentar sus posturas de compra.

Los inversionistas que participen en la Subasta mediante la presentación de posturas quedarán obligados a adquirir los CB's de CP que les sean asignados. Las posturas de compra serán irrevocables al cierre de la subasta.

Por el hecho de presentar una postura, los inversionistas declaran que están facultados para participar en la Subasta y adquirir los CB's de CP que le sean asignados, que conocen y entienden los términos de la convocatoria y las bases del proceso de Subasta.

Las posturas se podrán presentar en términos de: (i) monto nominal; (ii) porcentaje respecto del monto a Emitir, o (iii) una combinación de monto nominal y porcentaje respecto del monto a Emitir, en el entendido de que Bancomer.com utilizará el que resulte menor.

En la Fecha de Subasta y dentro del Horario para la Recepción de Posturas estipulados en la Convocatoria, los Participantes podrán presentar, modificar y consultar sus posturas de compra en Bancomer.com. Los Participantes recibirán un folio electrónico al momento de dar clic en el envío o modificación de sus posturas, mismo que podrá ser consultado en todo momento.

Durante el Horario para la Recepción de Posturas, ningún Participante podrá consultar posturas diferentes a las de su propia institución. El Emisor está facultado para ver las posturas que se ingresan dentro de dicho horario, sin tener conocimiento del Participante que las ingresó.

Los Participantes que hayan ingresado posturas en la Subasta quedarán obligados a adquirir los CB's de CP que les sean asignados hasta por el monto total de su postura.

Las posturas se concentrarán en la mesa de control de BBVA Bancomer.

Una vez que finalice el horario estipulado para la subasta, Bancomer.com no permitirá ingresar o modificar posturas, por lo que se considerarán a partir de ese momento como posturas irrevocables de compra, y en forma automática Bancomer.com procederá a abrir las posturas recibidas por todos los Participantes para que cada uno de éstos y el Emisor tengan acceso a las posturas presentadas por cualquiera de los demás Participantes.

1.3 Asignación

Una vez que finalice el horario estipulado para la subasta, Bancomer.com ordenará las posturas de menor a mayor Tasa de Postura y en función del monto convocado con respecto del monto demandado, desarrollará una propuesta de asignación, para que sea revisada por el Emisor. El método que utilizará Bancomer.com será el de asignar las posturas de menor a mayor Tasa de Postura hasta asignar el monto total de la emisión y sin exceder el monto total señalado en la convocatoria.

En caso de que dos o más posturas tengan igual Tasa de Postura y el monto de la Emisión o su remanente según sea el caso, no alcance a satisfacer el total solicitado para las posturas con igual Tasa de Postura, Bancomer.com procederá a prorratear entre éstas el monto disponible de la emisión. Se entiende por prorrata al proceso de asignación de valores demandados a tasas iguales en función al monto solicitado por cada postor; a mayor monto solicitado se le asignará un mayor número de títulos y viceversa.

El Emisor revisará la asignación previa elaborada por Bancomer.com y tendrá el derecho de asignar hasta el monto convocado, reducir el monto de la emisión o de declarar desierta la Subasta, sin responsabilidad alguna para el Emisor, ni para BBVA Bancomer.

El Emisor generará una asignación definitiva o declarará desierta la Subasta a más tardar una hora después de que finalice el horario estipulado para la subasta.

Los Participantes tendrán la obligación de consultar en Bancomer.com el resultado de la Subasta, así como en su caso, la asignación que les corresponda. El no consultar el resultado de la Subasta no libera al Participante de su obligación de adquirir los títulos asignados conforme a sus posturas irrevocables de compra aceptadas.

En virtud de que la asignación de los CB's de CP se hace a través de un proceso de Subasta en donde los inversionistas demandan los CB's de CP a tasas diferentes y considerando que la colocación se realiza a tasa diferenciada, los inversionistas podrán recibir dichos CB's de CP a precios diferentes, es decir, podrán recibir los CB's de CP a un precio arriba o debajo del precio de colocación ponderado, de tal forma que el precio al que se asignen los CB's de CP reflejará la tasa demandada por cada inversionista.

Una vez que Bancomer.com haya obtenido la suma de las Posturas Aceptadas y asignadas, procederá al cálculo de la Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada de la Emisión de los CB's de CP, que será la equivalente a la ponderación de las Tasas de Rendimiento de todas las Posturas Aceptadas y asignadas, dicha Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada será redondeada a dos decimales, y se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$TR = \frac{\sum_{i=1}^n [(TA_i \times MP_i) + (TA_2 \times MP_2) + \dots + (TA_n \times MP_n)]}{ME}$$

En donde:

TR = Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada.
TA = Tasa de Postura Asignada.
MP = Monto de cada Postura Asignada.
N = Número de Posturas Asignadas.
ME = Monto total de la emisión.

Para emisiones colocadas a Rendimiento:

Bancomer.com procederá al cálculo del precio asignado a cada postura a partir de la Tasa de Postura respecto de la Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada de la Emisión, obteniendo un precio redondeado a seis decimales, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Pr = \frac{VN \times (1 + TR \times PL / 360)}{(1 + TA_i \times PL/360)}$$

En donde:

Pr = Precio.
VN = Valor Nominal
TR = Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada.
TA_i = Tasa de Postura Asignada.
PL = Plazo de la emisión, en días naturales

Para emisiones colocadas a Descuento:

Bancomer.com procederá al cálculo de la tasa de descuento correspondiente a cada Tasa de Postura, la cual será redondeada a seis decimales y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$TD = \left[\frac{TA_i}{1 + \frac{(TA_i \times PL)}{360}} \right]$$

En donde:

TD = Tasa de descuento
TA_i = Tasa de Postura Asignada
PL = Plazo de la emisión, en días naturales

A partir de dicha tasa de descuento, se calculará el precio asignado a cada postura, obteniendo un precio redondeado a seis decimales, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Pr = VN * \left[1 - \frac{(TD_i * PL)}{360} \right]$$

En donde:

Pr = Precio.
VN = Valor Nominal

TD_i = Tasa de Descuento de la Postura Asignada.
PL = Plazo de la emisión, en días naturales

A más tardar una hora con treinta minutos después de que finalice el horario estipulado para la subasta, el Emisor a través de Bancomer.com notificará por correo electrónico a los Participantes que los resultados de la Subasta están disponibles y que podrán ser consultados en Bancomer.com, en el entendido de que BBVA Bancomer no se responsabiliza por cualquier falla originada por el proveedor de Internet, el sistema de red o el equipo de cómputo de cada Participante, por lo que será responsabilidad de cada Participante acceder a Bancomer.com para consultar los resultados de la subasta, aún cuando no haya recibido el aviso correspondiente.

A más tardar 4 (cuatro) horas después de que finalice el horario estipulado para la subasta, BBVA Bancomer publicará a través de EMISNET, un aviso con fines informativos en el que se indicarán los resultados de la SUBASTA, así como los términos y condiciones de los CB's de CP.

A más tardar, el día de la emisión, BBVA Bancomer publicará el Aviso de Colocación correspondiente.

El registro y liquidación de la Emisión de que se trate, se efectuará el día señalado en el Aviso de Convocatoria y en el Aviso de Colocación correspondiente.

El mismo día de la emisión, cada Participante deberá asignar a cada uno de sus clientes los títulos que le fueron asignados por el Emisor. El registro y liquidación de los CB's de CP tendrá lugar el día de la emisión.

1.4 Contingencia

En caso de que Bancomer.com no funcione o no pueda utilizarse por cualquier causa, aun tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, deberá procederse de la manera siguiente:

1.4.1 Fallas antes del horario de subasta

Si dicha falla se presenta el Día de la subasta, antes de que inicie el horario estipulado para subasta y si ésta se resuelve antes del horario de la subasta, entonces deberán de ingresar sus posturas a través de Bancomer.com.

1.4.2 Fallas en el horario de subasta

Si la falla continúa en el horario estipulado para subasta, BBVA Bancomer deberá notificar esa situación al Emisor y a los Participantes.

1.4.2.1 Cancelación de la subasta.

El Emisor podrá sin responsabilidad alguna cancelar la Subasta, debiendo notificar a BBVA Bancomer dentro de la media hora siguiente, a partir de que reciba la notificación previa de BBVA Bancomer, su decisión respecto de cancelar la Subasta, en este caso se declarará desierta la subasta.

Una vez que BBVA Bancomer reciba la notificación del Emisor, respecto de la cancelación de la Subasta, BBVA Bancomer deberá notificar a su vez a los Participantes.

1.4.2.2 Continuidad en la subasta

En caso de que el Emisor decida no cancelar la Subasta, las partes convienen que se tendrán por hechas las posturas irrevocables de compra efectuadas en Bancomer.com anteriores a la falla del sistema, siempre y cuando el Participante envíe al Emisor y a BBVA Bancomer el acuse correspondiente donde se muestre la postura ingresada en Bancomer.com, los Participantes que no cuenten con dicho

acuse deberán entregar sus posturas de compra conforme al formato que se muestra en el Anexo 2 al Emisor y a BBVA Bancomer antes de que finalice el horario estipulado para la subasta.

1.4.3 Fallas no imputables a Bancomer.com

En caso de que uno o más Participantes no tenga acceso al sistema de Internet proporcionado por Bancomer.com derivado de una falla originada por su proveedor de Internet, su sistema de red, su equipo de cómputo o cualquier otra causa no atribuible al no funcionamiento de Bancomer.com, aun tratándose de caso fortuito o fuerza mayor, no se considerará un motivo para recurrir al sistema alternativo de Subasta descrito anteriormente, por lo que de ser el caso será responsabilidad de cada uno de los Participantes enviar sus posturas en el formato correspondiente a BBVA Bancomer y al Emisor.

La recepción de las posturas presentadas conforme al formato que se muestra en el Anexo 2, no implica la aceptación de su contenido por parte del Emisor ni por BBVA Bancomer, toda vez que serán objeto de ulterior revisión y análisis. Las posturas así presentadas por los Participantes no serán vinculantes de manera alguna para el Emisor ni para BBVA Bancomer, mas sí lo serán para el o los Participantes que las hayan ingresado.

II. SISTEMA ALTERNATIVO DE SUBASTA

Este Sistema Alternativo de Subasta se aplicará únicamente en los supuestos referidos en el inciso 1.4.2.2 del Sistema de Subasta Vía Internet anterior, en cuyos casos se empleará el siguiente procedimiento:

BBVA Bancomer, para efectos del Sistema Alternativo de Subasta coordinará las actividades correspondientes y será el conducto para realizar toda clase de comunicaciones a los Participantes.

2.1 Posturas

El horario para la recepción de posturas, los montos mínimos y los múltiplos para presentar una postura, así como el número de decimales para ingresar la Tasa de Postura serán definidos en la convocatoria correspondiente.

Los inversionistas que deseen presentar posturas de compra deberán entregar las mismas a su Casa de Bolsa a más tardar 30 (treinta) minutos antes de la Hora de Cierre de la Subasta, para que dicha Casa de Bolsa entregue sus posturas a cualquier Participante a más tardar 15 (quince) minutos antes de la Hora de Cierre de la Subasta. Con el total de las posturas de compra presentadas por sus respectivos clientes y/o en su caso, las posturas propias, los Participantes, a más tardar a la Hora de Cierre de la Subasta, enviarán al Emisor y a BBVA Bancomer las posturas de compra conforme al formato que se muestra en el Anexo 2. Las posturas presentadas o recibidas después de dichas horas, no serán aceptadas.

Los inversionistas deberán consultar con su Casa de Bolsa la forma en que deberán presentar sus posturas de compra.

Los inversionistas que participen en la Subasta mediante la presentación de posturas quedarán obligados a adquirir los CB's de CP que les sean asignados. Las posturas de compra serán irrevocables al cierre de la subasta.

Por el hecho de presentar una postura, los inversionistas declaran que están facultados para participar en la Subasta y adquirir los CB's de CP que le sean asignados, que conocen y entienden los términos de la convocatoria y las bases del proceso de Subasta.

Las posturas se podrán presentar en términos de: (i) monto nominal; (ii) porcentaje respecto del monto a Emitir, o (iii) una combinación de monto nominal y porcentaje respecto del monto a Emitir, en el entendido de que BBVA Bancomer utilizará el que resulte menor.

En la Fecha de Subasta y dentro del Horario para la Recepción de Posturas estipulados en la Convocatoria, los Participantes podrán presentar y modificar sus posturas de compra conforme al formato incluido en el Anexo 2, mismo que deberán enviar al Emisor y a BBVA Bancomer.

Los Participantes que hayan ingresado posturas en la Subasta quedarán obligados a tomar en firme los CB's de CP que les sean asignados hasta por el monto total de su postura.

Una vez que finalice el horario estipulado para la subasta, ni el Emisor, ni BBVA Bancomer permitirán ingresar o modificar posturas, por lo que se considerarán a partir de ese momento como posturas irrevocables de compra. A partir de ese momento BBVA Bancomer procederá a revisar las posturas recibidas y eliminará las posturas que no fueron entregadas de acuerdo al procedimiento y formato establecido (Posturas Inválidas) conforme a lo siguiente:

1) En caso de que una o varias posturas sean omisas, estén incompletas, ilegibles, presenten encimado de letras, borraduras y/o alteraciones de cualquier forma, serán consideradas como Posturas Inválidas, las demás serán consideradas como Posturas Válidas.

2) Cualquier postura inferior al monto mínimo para presentar posturas, conforme a lo señalado en la convocatoria correspondiente, será considerada una Postura Inválida.

3) Cualquier postura que no sea ingresada con respecto a los múltiplos señalados en la convocatoria correspondiente, será considerada como Postura Invalida.

4) Cualquier postura, cuya Tasa de Postura cuente con más decimales que el especificado en la convocatoria correspondiente, será considerada como Postura Invalida.

2.2 Asignación

Una vez que finalice el horario estipulado para la subasta, BBVA Bancomer definirá cuales de las posturas cumplen con los requisitos para ser consideradas como Posturas Validas, ordenará las posturas de menor a mayor Tasa de Postura y en función del monto convocado con respecto del monto demandado, desarrollará una propuesta de asignación, para que sea revisada por el Emisor. El método que utilizará BBVA Bancomer será el de asignar las posturas de menor a mayor Tasa de Postura hasta asignar el monto total de la emisión y sin exceder el monto total señalado en la convocatoria.

En caso de que dos o más posturas tengan igual Tasa de Postura y el monto de la emisión o su remanente según sea el caso, no alcance a satisfacer el total solicitado para las posturas con igual Tasa de Postura, BBVA Bancomer procederá a prorratear entre éstas el monto disponible de la emisión. Se entiende por prorrata al proceso de asignación de valores demandados a tasas iguales en función al monto solicitado por cada postor; a mayor monto solicitado se le asignará un mayor número de títulos y viceversa.

El Emisor revisará la asignación previa elaborada por BBVA Bancomer y podrá solicitar a BBVA Bancomer diversas asignaciones previas reduciendo el monto de la emisión. El Emisor tendrá el derecho de asignar hasta el monto convocado, reducir el monto de la emisión o de declarar desierta la Subasta, sin responsabilidad alguna para el Emisor, ni para BBVA Bancomer.

A más tardar una hora y media después de que finalice el horario estipulado para la subasta, el Emisor solicitará a BBVA Bancomer que genere una asignación definitiva o que declare desierta la Subasta.

BBVA Bancomer informará la asignación que le corresponda a cada Participantes por cualquier Medio de Comunicación.

El mismo día de la emisión, cada Participante deberá asignar a cada unos de sus clientes los títulos que le fueron asignados por el Emisor. El registro y liquidación de los CB's de CP tendrá lugar el día de la emisión.

En virtud de que la asignación de los CB's de CP se hace a través de un proceso de Subasta en donde los inversionistas demandan los CB's de CP a tasas diferentes y considerando que la colocación se realiza a una tasa diferenciada, los inversionistas podrán recibir dichos CB's de CP a precios diferentes, es decir, podrán recibir los CB's de CP a un precio arriba o debajo del precio de colocación ponderado, de tal forma que el precio al que se asignen los CB's de CP reflejará la tasa demandada por cada inversionista.

Una vez que BBVA Bancomer haya obtenido la suma de las Posturas Aceptadas y asignadas, procederá al cálculo de la Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada de la Emisión de los CB's de CP, que será la equivalente a la ponderación de las Tasas de Rendimiento de todas las Posturas Aceptadas y asignadas, dicha Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada será redondeada a dos decimales, y se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$TR = \frac{\sum_{i=1}^n [(TA_i \times MP_i) + (TA_2 \times MP_2) + \dots + (TA_n \times MP_n)]}{ME}$$

En donde:

TR = Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada.
 TA = Tasa de Postura Asignada.
 MP = Monto de cada Postura Asignada.
 N = Número de Posturas Asignadas.
 ME = Monto total de la emisión.

Para emisiones colocadas a Rendimiento:

BBVA Bancomer procederá al cálculo del precio asignado a cada postura a partir de la Tasa de Postura respecto de la Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada de la Emisión, obteniendo un precio redondeado a seis decimales, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Pr = \frac{VN \times (1 + TR \times PL / 360)}{(1 + TA_i \times PL / 360)}$$

En donde:

Pr = Precio.
 VN = Valor Nominal
 TR = Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada.
 TA_i = Tasa de Postura Asignada.
 PL = Plazo de la emisión, en días naturales

Para emisiones colocadas a Descuento:

BBVA Bancomer procederá al cálculo de la tasa de descuento correspondiente a cada Tasa de Postura, la cual será redondeada a seis decimales y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$TD = \left[\frac{TA_i}{1 + \frac{(TA_i \times PL)}{360}} \right]$$

En donde:

TD = Tasa de descuento
 TA_i = Tasa de Postura Asignada
 PL = Plazo de la emisión, en días naturales

A partir de dichas tasas se calculará el precio asignado a cada postura, obteniendo un precio redondeado a seis decimales, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Pr = VN * \left[1 - \frac{(TD_i * PL)}{360} \right]$$

En donde:

Pr = Precio.
 VN = Valor Nominal

TD_i = Tasa de Descuento de Postura Asignada.
 PL = Plazo de la emisión, en días naturales

III EJEMPLO ILUSTRATIVO

Monto a Subastar: \$100,000,000.00
 Plazo de la emisión: 28 días.

Posturas Solicitadas:

POSTURA	MONTO SOLICITADO	TASA SOLICITADA
1	\$60,000,000.00	9.00%
2	\$100,000,000.00	9.20%
3	\$60,000,000.00	9.20%
4	\$50,000,000.00	9.24%

Posturas Asignadas:

POSTURA	MONTO ASIGNADO	TASA ASIGNADA
1	\$60,000,000.00	9.00%
2	\$25,000,000.00	9.20%
3	\$15,000,000.00	9.20%

Tasa de Rendimiento Promedio Ponderada:

$$TR = \frac{\sum_{i=1}^n [(TS_i \times MP_i) + (TS_2 \times MP_2) + \dots + (TS_n \times MP_n)]}{ME}$$

$$TR = \frac{(9.00\% \times 60,000,000.00) + (9.20\% \times 25,000,000.00) + (9.20\% \times 15,000,000.00)}{100,000,000.00}$$

POSTURA	MONTO ASIGNADO	TASA ASIGNADA
1	\$60,000,000.00	9.00%
2	\$25,000,000.00	9.20%
3	\$15,000,000.00	9.20%

TR= 9.08%

Para una operación a Rendimiento:

Precio

$$Pr = \frac{VN \times (1 + TR \times PL / 360)}{(1 + TA_i \times PL / 360)}$$

$$Pr_1 = \frac{\$100 \times (1 + 9.08\% \times 28 / 360)}{(1 + 9.00\% \times 28 / 360)}$$

$$Pr_{2,3} = \frac{\$100 \times (1 + 9.08\% \times 28 / 360)}{(1 + 9.20\% \times 28 / 360)}$$

POSTURA	MONTO ASIGNADO	TASA ASIGNADA	PRECIO
1	\$60,000,000.00	9.00%	\$100.006179
2	\$25,000,000.00	9.20%	\$99.990733
3	\$15,000,000.00	9.20%	\$99.990733

Para una operación a Descuento:

Tasa de Descuento

$$TD = \frac{TA_i}{\left[1 + \frac{(TA_i \times PL)}{360}\right]}$$

$$TD_1 = \frac{9.00\%}{1 + (9.00\% * 28) / 360}$$

$$TD_{2,3} = \frac{9.20\%}{1 + (9.20\% * 28) / 360}$$

POSTURA	MONTO ASIGNADO	TASA ASIGNADA	TASA DE DESCUENTO
1	\$60,000,000.00	9.00%	8.937438%
2	\$25,000,000.00	9.20%	9.134637%
3	\$15,000,000.00	9.20%	9.134637%

Precio

$$Pr = VN * \left[1 - \frac{(TD_i * PL)}{360}\right]$$

$$Pr_1 = 100 * \left[1 - \frac{(8.256881\% * 28)}{360}\right]$$

$$Pr_2 = 100 * \left[1 - \frac{(8.424908\% * 28)}{360}\right]$$

POSTURA	MONTO ASIGNADO	TASA ASIGNADA	TASA DE DESCUENTO	PRECIO
1	\$60,000,000.00	9.00%	8.937438%	99.304866
2	\$25,000,000.00	9.20%	9.134637%	99.289528
3	\$15,000,000.00	9.20%	9.134637%	99.289528

ANEXO 1

Personas autorizadas por parte del Emisor para realizar toda clase de comunicación, incluyendo el ingreso de posturas, conforme a la Cláusula [] del Contrato de Colocación de Certificados Bursátiles firmado entre BBVA Bancomer y el Emisor con fecha [] de [] de [].

Nombre	Firma

Personas autorizadas por parte del Participante para realizar toda clase de comunicación, incluyendo el ingreso de posturas, conforme a la Cláusula [] del Contrato de Distribución de Certificados Bursátiles firmado entre BBVA Bancomer y el Participante con fecha [] de [] de [].

Nombre	Firma

ANEXO 2

México, D. F., a [] de [] de []

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C. V.,
 Grupo Financiero BBVA Bancomer
 Banca de Inversión

[], en nombre y representación de [], y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Distribución de Certificados Bursátiles de Corto Plazo de fecha [] de [] de [], suscrito entre la institución a la que represento y Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, somete a su consideración la(s) siguiente(s) postura(s) irrevocable(s) de compra de Certificados Bursátiles de Corto Plazo de [], para la subasta no. []:

<u>No. de Postura</u>	<u>Porcentaje de la Emisión y/o Monto Nominal</u>			<u>Tasa de Postura</u>
1	%	y/o	\$	%
2	%	y/o	\$	%
3	%	y/o	\$	%
...	%	y/o	\$	%
...	%	y/o	\$	%
...	%	y/o	\$	%
n-1	%	y/o	\$	%
n	%	y/o	\$	%