

**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.



# CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS RESPALDADOS POR DERECHOS DE COBRO



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

**FIDEICOMITENTE**

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero

**FIDUCIARIO**

## PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS RESPALDADOS POR DERECHOS DE COBRO DERIVADOS DEL ESQUEMA DE AUTOFINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN O AMPLIACIÓN DE BIENES INMUEBLES

### MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER DE REVOLVENTE

**Hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.)**

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFs”) hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características y se realizará a través de Fideicomisos Emisores celebrados para dicho fin. El precio de Emisión, el monto total de la Emisión, el valor nominal, la Fecha de Emisión, registro y liquidación, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la Periodicidad de Pago de Intereses, entre otras características de cada Emisión de los CBFs, serán acordados por el Fideicomitente, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores en el momento de dicha Emisión y se contendrán en el Suplemento, Título y los Avisos respectivos. Los CBFs se denominarán en Pesos, según se señale en el Suplemento correspondiente. Podrá realizarse una o varias emisiones de CBFs hasta por el Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente.

#### CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA:

<b>Fiduciario Emisor:</b>	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero (“ <u>Fiduciario</u> ”).
<b>Fideicomitente y Administrador:</b>	Bienes Programados, S.A. de C.V. (“ <u>HIR CASA</u> ” o el “ <u>Fideicomitente</u> ”).
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores de los CBFs únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	HIR CASA o cualquier persona que se designe en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.
<b>Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:</b>	Hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), sin que el monto conjunto de las Emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente.
<b>Vigencia del Programa:</b>	5 (cinco) años contados a partir de la fecha de emisión del oficio de inscripción preventiva emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“ <u>CNBV</u> ”).
<b>Acto constitutivo:</b>	Para cada emisión en particular llevada a cabo al amparo del presente Programa, el Fideicomitente constituirá un fideicomiso irrevocable con el Fiduciario, lo anterior en términos del Contrato Marco.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios ( <u>CBFs</u> ).
<b>Denominación de los CBFs:</b>	Pesos.
<b>Tipo de Oferta Pública:</b>	Pública, Primaria y Nacional.

Asimismo, las Emisiones de CBFs al amparo del Programa podrán realizarse bajo la modalidad de vasos comunicantes entre las mismas.

<b>Clave de Pizarra:</b>	HIRCB, seguida de la numeración progresiva que corresponda a cada Emisión.
<b>Valor Nominal de los CBFs:</b>	El que se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Precio de Colocación:</b>	El que se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Monto Total de cada Emisión:</b>	El que se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión, en el entendido que la suma del Saldo Insoluto de las Emisiones vigentes al amparo del Programa no podrán exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
<b>Plazo de las Emisiones:</b>	Será determinado por el Fideicomitente, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores correspondiente, en el momento de cada Emisión al amparo del Programa, en el entendido que, dicho plazo no podrá ser menor de 1 (un) año ni mayor a 30 (treinta) años, contados a partir de la fecha de Emisión respectiva.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	El que se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Forma de Colocación:</b>	Los CBFs se podrán colocar mediante Oferta Pública utilizando el método de asignación discrecional, mediante proceso de construcción de libro. La forma de colocación de los CBFs se llevará a cabo según se determine en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Patrimonio del Fideicomiso Emisor:</b>	El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos, factorados o de cualquier forma transmitidos, en favor del Fideicomiso Emisor respectivo, junto con sus frutos, productos y accesorios, mismos que se describirán en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada CBF representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso Emisor respectivo, en los términos descritos en cada Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha del reembolso total de su Valor Nominal. Los CBFs se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente a esa Emisión.
<b>Aforo:</b>	Se constituirá conforme a lo establecido en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Amortización de Principal de los CBFs:</b>	La amortización de Principal de los CBFs que se emitan al amparo del presente Programa se llevará conforme se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Periodicidad de Pago de Intereses:</b>	La periodicidad de pago de los intereses de los CBFs se llevará conforme se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Amortización Anticipada Voluntaria:</b>	Las Emisiones al amparo del Programa podrán establecer mecanismos de amortización parcial y/o total anticipada de los CBFs de manera voluntaria con recursos derivados de la cobranza de los Derechos de Cobro o con recursos que para dicho fin aporte el Fideicomitente, conforme a lo que en su momento se establezca en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Prima por Amortización Anticipada:</b>	Los CBFs podrán contener disposiciones relativas a su amortización total o parcial anticipada, según se establezca en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Obligaciones del Emisor:</b>	Los CBFs podrán prever obligaciones de dar, de hacer y no hacer a cargo del Emisor, según se establezca en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Causas de Vencimiento Anticipado:</b>	Los CBFs podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se establezca en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Tasa de Interés:</b>	La tasa de interés, así como el procedimiento para el cálculo de la misma será determinada en cada Emisión por acuerdo de HIR CASA, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores correspondiente, en el momento de cada Emisión de CBFs al amparo del Programa y dada a conocer en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Intereses Moratorios:</b>	Los CBFs podrán devengar intereses moratorios. La tasa de intereses moratorios que en su caso sea aplicable se establecerá en cada Emisión y se indicará en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

<b>Aumento en el Número de CBFs:</b>	Conforme a los términos del Título que documente cada Emisión al amparo del Programa, el Fiduciario tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente CBFs adicionales a los emitidos en cada Emisión.
<b>Representante Común de los Tenedores de los CBFs:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o quien se designe para tales efectos en los Fideicomisos Emisores creados para realizar emisiones al amparo del Programa.
<b>Calificación Crediticia:</b>	Conforme se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Mitigantes de Crédito:</b>	Cada Emisión tendrá mitigantes de crédito, tales como reservas para el pago de intereses y/o principal, y sobre-colateralización o Aforo respecto a la cartera de Derechos de Cobro transmitida, así como cualquier otro mitigante que se indique en el Suplemento correspondiente.
<b>Garantía:</b>	Los CBFs que se emitan al amparo del Programa podrán contar o no con garantía u otro tipo de apoyos crediticios, según se determine para cada Emisión y se describa en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.
<b>Fuente de pago:</b>	El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión será la única fuente de pago de los CBFs respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los CBFs que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera CBFs y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde este alcance.
<b>Sobreasignación:</b>	El Emisor podrá otorgar una opción de sobreasignación para colocar CBFs adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de emisión respectiva. Los términos de la sobreasignación se describirán en cada Aviso o Suplemento, según sea el caso, y Título respectivo, apegándose en todo momento a las disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa.
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada CBFs representa para su titular el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Emisor, en los términos descritos en este Prospecto, en el Aviso o Suplemento sea el caso, y el Título respectivo, desde la fecha de Emisión hasta la fecha de amortización total.
<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <u>Indeval</u> ")
<b>Lugar y forma de Pago de Principal e Intereses:</b>	Toda vez que Indeval, en los términos de la fracción II del artículo 280 de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparen los CBFs emitidos al amparo del Programa que sea materia de Oferta Pública, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectuará en la fecha que determinen los documentos de la Emisión respectiva, en esta Ciudad de México, en las oficinas de Indeval ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Suplemento correspondiente. El pago de los intereses moratorios, en su caso, se llevará a cabo en las oficinas del Representante Común, según se señala en el Suplemento correspondiente.
<b>Régimen Fiscal:</b>	<p>La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBFs, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada Emisión.</p> <p>Los posibles adquirentes de los CBFs deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los CBFs, incluyendo la aplicación de reglas específicas a su situación particular.</p> <p>El régimen fiscal de las Emisiones o de la inversión en los CBFs no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.</p>
<b>Posibles Adquirentes:</b>	<p>Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.</p> <p>Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento de cada Emisión y, en especial, la incluida bajo la Sección denominada "Factores de Riesgo".</p>

<b>Agente Estructurador:</b>	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, quien asistió a HIR CASA en la estructuración del Programa, incluyendo sin limitar, asistencia en la determinación de los flujos, cuentas y reservas, así como la revisión de los flujos derivados de los Derechos al Cobro, sugerencias para la mejor operación de las Cuentas y Fondos del Fideicomiso y la asistencia en la implementación de requisitos operativos.
<b>Intermediarios Colocadores:</b>	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, o cualquier otra(s) institución(es) financiera(s) que se indique(n) en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.
<b>Legislación Aplicable:</b>	Los CBFs que se emitan al amparo del presente Programa y de cada Emisión serán regidos e interpretados conforme a la legislación federal mexicana.
<b>Factores de Riesgo:</b>	<p><u><i>Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.</i></u>  Los CBFs no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores y/o el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos estará obligado a realizar pagos a los Tenedores de los CBFs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso respectivo.</p> <p><u><i>Incumplimiento y Falta de Liquidez en el Fideicomiso.</i></u>  Ante un incumplimiento, por falta de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a una Emisión, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos afectados al Fideicomiso. El Fiduciario y HIR CASA no asumen responsabilidad adicional que la de entregar el efectivo que se encuentre en posesión del Fiduciario, por lo que en caso de no contar con el efectivo suficiente para amortizar los CBFs será por cuenta y riesgo de los Tenedores, a través de la asamblea general de los mismos, el resolver todos los aspectos relacionados con la administración, cobranza, venta, descuento o de cualquier otra manera liquidación, gastos y costos relacionados con los Derechos de Cobro Transmitidos.</p> <p><u><i>Eventual falta de solvencia por parte del Fideicomiso.</i></u>  Los CBFs se repagarán únicamente con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso. Si en un momento dado, dicho Patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores las cantidades adeudadas bajo los CBFs, éstos no tendrán recurso alguno en contra de HIR CASA. De conformidad con lo dispuesto por la LIC, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los Tenedores de los CBFs las cantidades que se les adeuden, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los CBFs.</p> <p><u><i>El Fideicomiso no es un Fideicomiso de Garantía.</i></u>  El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía del tipo a que se refieren los artículos 395 a 414 de la LGTOC. Por lo mismo, no le son aplicables las disposiciones relativas a la ejecución de fideicomisos de garantía a que se refiere el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio. Al ser fideicomiso de administración y pago y no de garantía, la recuperación de la inversión de los Tenedores en los CBFs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de los Derechos de Cobro Transmitidos, sin que exista la posibilidad que el Fiduciario ejecute o liquide garantía alguna en favor de los Tenedores. En caso que los recursos derivados de los Derechos de Cobro Transmitidos resulten inferiores a los razonablemente previstos, los flujos de los Fideicomisos se verían afectados negativamente, situación que podría implicar faltantes para el pago de Principal e Intereses de los CBFs respectivos.</p> <p><u><i>Prelación de Flujos.</i></u>  De conformidad con los términos del Fideicomiso respectivo, el Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los CBFs, por lo que los pagos de Principal e Intereses a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos de Mantenimiento. Para cada Emisión, los Gastos de Mantenimiento incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, las cuotas anuales por el mantenimiento del registro y refrendos ante la CNBV y el listado ante la BMV, los honorarios de las Agencias Calificadoras, así como los Honorarios del Administrador y los gastos de cobranza administrativa o judicial, en su caso hubiere. En caso de que en una Fecha de Pago los recursos líquidos del Fideicomiso sean insuficientes para el pago de los Gastos de Mantenimiento, el pago de Intereses y Principal de los CBFs se puede ver afectado negativamente.</p> <p><u><i>Información histórica individualizada respecto a montos pagados y retrasos de los Derechos de Cobro Transmitidos.</i></u>  A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, pre-pagados y retrasos de los Derechos de Cobro Transmitidos, HIR CASA no</p>

puede asegurar que el comportamiento futuro de los Derechos de Cobro Transmitidos sea consistente con lo observado hasta su fecha de transmisión al Fideicomiso. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en este Prospecto y en los Suplementos correspondientes a cada Emisión. En particular los inversionistas potenciales y Tenedores deberán tener en cuenta que el comportamiento de los Derechos de Cobro Transmitidos puede tener variaciones substanciales en el futuro, respecto a lo establecido en cada uno de los respectivos Suplementos. En caso de que dichas variaciones sean mayores a las observadas históricamente para el conjunto de la cartera que se aporte a cada Fideicomiso, los recursos líquidos del Patrimonio correspondiente podrían ser insuficientes para el pago de Intereses y Principal de los CBFs respectivos o verse retrasado. Asimismo, de materializarse retrasos en los pagos de los Derechos de Cobro Transmitidos, el monto destinado a la amortización de los Derechos de Cobro Transmitidos disminuirá y esto tendría como resultado que los CBFs se amorticen más lentamente, lo cual podría resultar en menor liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Casa de Bolsa

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



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

#### AGENTE ESTRUCTURADOR



Casa de Bolsa

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

**LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA, INCLUYENDO AL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, EL AGENTE ESTRUCTURADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, EL REPRESENTANTE COMÚN Y EL ADMINISTRADOR NO TENDRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO DE CADA FIDEICOMISO EMISOR, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR CORRESPONDIENTE. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR CORRESPONDIENTE RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.**

La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de un Programa que se describe en este Prospecto, le fue otorgado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio 153/5269/2023, de fecha 19 de junio de 2023, y se encuentran inscritos preventivamente con número 2362-4.15-2023-131 en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

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

El presente Prospecto a disposición del público inversionista con los Intermediarios Colocadores y puede ser consultado en las siguientes páginas de internet:

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

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca  
Múltiple, INVEX Grupo Financiero

[www.invex.com](http://www.invex.com)

[www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)

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

[www.hircasa.com](http://www.hircasa.com)

Ciudad de México, a 23 de junio de 2023.

Autorización para su publicación CNBV No. 153/5269/2023, de fecha 19 de junio de 2023.



## INDICE

<b>I. INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>1</b>
I.1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	1
I.2. RESUMEN EJECUTIVO	9
a) <i>Participantes</i>	9
b) <i>HIR CASA y el Sistema de Autofinanciamiento</i>	10
c) <i>La Operación</i>	15
I.3. FACTORES DE RIESGO	19
a) <i>Factores de Riesgo relacionados con México</i>	19
b) <i>Factores de Riesgo relacionados con los CBFs</i>	21
c) <i>Factores de Riesgo relacionados con el Programa y el Fideicomiso</i>	22
d) <i>Factores de Riesgo relacionados con el Administrador</i>	24
e) <i>Factores de Riesgo relacionados con el Fideicomitente</i>	26
I.4. OTROS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES	27
I.5. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	28
<b>II. EL PROGRAMA</b>	<b>29</b>
II.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA	29
II.2. DESTINO DE LOS FONDOS	34
II.3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN	35
II.4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA	36
II.5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN	37
II.6. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE	41
<b>III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN</b>	<b>42</b>
III.1. DESCRIPCIÓN GENERAL	42
III.2. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	45
a) <i>Descripción de los Activos Fideicomitados</i>	45
b) <i>Evolución de los Activos Fideicomitados, incluyendo sus ingresos</i>	45
c) <i>Contratos y Acuerdos</i>	49
d) <i>Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales</i>	49
III.3. ESTIMACIONES FUTURAS	51
III.4. EL FIDEICOMITENTE	52
III.5. DEUDORES RELEVANTES	74
III.6. HIR CASA COMO ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	75
III.7. OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES	81
<b>IV. ADMINISTRACIÓN</b>	<b>82</b>
IV.1. AUDITORES EXTERNOS	82
IV.2. AUDITORES DE CARTERA	82
IV.3. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS	82
<b>V. PERSONAS RESPONSABLES</b>	<b>83</b>
<b>VI. ANEXOS</b>	<b>90</b>
A OPINIÓN LEGAL	A
B CONTRATO MARCO	B

LOS ANEXOS QUE SE ADJUNTAN AL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.

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 PROSPECTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO, CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO REPRESENTANTE COMÚN, CASA DE BOLSA BBVA MÉXICO, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO COMO AGENTE ESTRUCTURADOR E INTERMEDIARIO COLOCADOR, CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, COMO INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y BIENES PROGRAMADOS, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR.

# I. INFORMACIÓN GENERAL

## I.1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Encabezados. Los encabezados de las Secciones contenidas en el presente Prospecto se utilizarán únicamente como referencia y no deberán tomarse en cuenta para la interpretación del mismo.

- a. Referencias. Salvo disposición en contrario, todas las referencias a Secciones y Anexos, se entenderán respecto a Secciones y Anexos del presente Prospecto. Las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo el presente Prospecto, incluirán: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos a los mismos; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de los mismos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a dichos documentos.
- b. Definiciones. La palabra “incluye”, “incluyendo” o cualquiera de sus derivaciones debe entenderse como incluyendo sin limitación. Las referencias a “días” significarán días naturales. El singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Prospecto, tendrán los significados que se señalan a continuación:

“Adjudicación”: significa el momento en el cual el Cliente tiene derecho a recibir el bien o servicio contratado.

“Administrador”: significa Bienes Programados, S.A. de C.V., o, en su defecto, el Administrador Sustituto de conformidad con los términos de cada Fideicomiso o de cada Contrato de Administración.

“Administrador Sustituto”: significa la Persona que sea designada por el Representante Común, previa asamblea de Tenedores, en caso de que el Administrador sea sustituido conforme a lo previsto en cada Contrato de Administración.

“Administrador Maestro de la Emisión”: significa la sociedad denominada Administradora de Activos Financieros, S.A. o, en su defecto, el Administrador Maestro Sustituto que lo supla de conformidad con los términos de cada Fideicomiso o cada Contrato de Administración Maestra, quién será responsable frente a los Tenedores de la adecuada supervisión y vigilancia del Administrador en el desempeño de alguna de sus respectivas funciones.

“Administrador Maestro Sustituto”: significa la persona física o moral que, en caso de que el Administrador Maestro de la Emisión sea sustituido conforme a lo previsto en cada Contrato de Administración Maestra, sea designado por el Representante Común mediante asamblea de Tenedores.

“Aforo”: se constituirá conforme a lo establecido en cada Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Aforo Mínimo”: según se establezca en el Título, Suplemento y Avisos correspondientes a cada Emisión.

“Aforo Requerido”: según se establezca en el Título, Suplemento y Avisos correspondientes a cada Emisión.

“Agencias Calificadoras”: significa Fitch Ratings, S.A. de C.V. y HR Ratings S.A. de C.V., y/o cualquier sucesor o sustituto de las mismas o institución calificadora de valores autorizada por la CNBV que califique cada Emisión.

“Amortización de Principal”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Amortización Parcial Anticipada”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Amortización Total Anticipada”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Amortización Total Voluntaria”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Aportación Inicial”: significa, respecto de cada Emisión, la cantidad que el Fideicomitente aportará inicialmente a cada Fideicomiso.

“Aportaciones Mensuales”: significa el monto de dinero que debe pagar cada Cliente, incorporado al fondo del Grupo de que se trate, a cuenta del precio del bien inmueble o servicio contratado, y que resulta de dividir el valor actualizado del bien inmueble o servicio contratado, con el factor de actualización integrado, entre el plazo contratado.

“Auditor de Cartera”: significa Rocha Salas y Cía, S.C. o, en su caso, cualquier otra entidad que realice las funciones de auditoría de los Derechos de Cobro.

“Auditor Externo”: significa el despacho contable que deberá ser contratado por el Fiduciario, previa instrucción del Fideicomitente, con cargo al Patrimonio de cada Fideicomiso, para la elaboración de dictámenes y estados financieros del Fideicomiso respectivo o para auditar las Cuentas del Fideicomiso respectivo.

“Autoridad Gubernamental”: significa cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias, administrativas o correspondientes al gobierno, incluyendo cualquier entidad multilateral o supranacional.

“BMV”: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Cantidades Excluidas”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“CBFs” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios”: significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por cada Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo. Salvo que se establezca lo contrario, cualquier referencia a los CBFs incluye, en su caso, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales.

“Certificado de Cumplimiento de Criterios de Elegibilidad”: significa el documento firmado por el Auditor de Cartera que certifique que los Derechos de Cobro a ser transmitidos por el Fideicomitente al Fiduciario cumplen con los Criterios de Elegibilidad en la fecha de transmisión correspondiente.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales”: significa los CBFs que, en su caso, sean emitidos en una Fecha de Emisión Adicional.

“Cliente”: significa cualquier Persona que participe en el Sistema de Comercialización y que haya suscrito los Documentos del Financiamiento.

“CNBV”: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Cobranza”: significa el cobro o la recepción por parte del Administrador o, en su caso, del Fiduciario o del Administrador Sustituto, de cualesquiera fondos en relación con los Derechos de Cobro Transmitidos. Dichos fondos incluirán: (i) las Cuotas Mensuales Totales, pagos especiales, aportaciones, intereses y penalizaciones debidas por los Clientes bajo los Documentos del Financiamiento, así como cualesquiera impuestos aplicables a los mismos; (ii) en su caso, todas las cantidades pagadas al Administrador o al Fiduciario por las empresas aseguradoras bajo los Seguros; y (iii) las cantidades resultantes de la ejecución de: (a) cualquier Garantía Hipotecaria u otra garantía otorgada por un Cliente bajo los Documentos del Financiamiento; o (b) cualquier resolución judicial emitida en contra de un Cliente en relación con cualesquiera pagos adeudados bajo los Derechos de Cobro Transmitidos y/o Documentos del Financiamiento.

“Contraprestación”: significa la cantidad que pagará el Fiduciario al Fideicomitente, con cargo exclusivo a la Cuenta General, por la transmisión de los Derechos de Cobro Iniciales a cada Fideicomiso, misma que será determinada restando los Gastos de la Emisión respectiva, los recursos destinados a la constitución del Fondo de Reserva de intereses y los recursos destinados a la constitución del Fondo de Mantenimiento de Gastos del monto total del Producto de la Colocación de los CBFs.

“Contraprestación por Administración”: significa la contraprestación por los Servicios, mediante la cual el Fiduciario pagará al Administrador o al Administrador Sustituto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, una cantidad mensual conforme al Contrato de Administración respectivo.

“Contraprestación del Administrador Maestro”: significa el total de los honorarios, gastos y demás cantidades que el Administrador Maestro de la Emisión o el Administrador Maestro de la Emisión Sustituto, según sea el caso, tendrán derecho a recibir conforme a lo que al efecto se establezca en el Contrato de Administración Maestra respectivo.

“Contraprestación Adicional”: significa la cantidad que pagará el Fiduciario al Fideicomitente, con cargo exclusivo a la Cuenta General, por la transmisión de Derechos de Cobro Adicionales de conformidad con lo establecido en el Contrato de Transmisión respectivo.

“Contrato de Adhesión”: significa el contrato de adhesión celebrado entre el Fideicomitente y un Cliente para integrarse al Sistema de Comercialización.

“Contrato de Administración”: significa cada contrato de prestación de servicios de administración, cobranza y depósito que será celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, con la comparecencia del Representante Común.

“Contrato de Administración Maestra”: significa cada contrato a ser celebrado entre el Administrador Maestro de la Emisión y el Fiduciario, mediante el cual, el Administrador Maestro de la Emisión, será el responsable frente a los Tenedores de la adecuada supervisión y vigilancia de las labores de cobranza del Administrador y la elaboración de reportes para el seguimiento de los Derechos de Cobro que respaldan la Emisión.

“Contrato de Colocación”: significa el contrato de colocación que será celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores, respecto a los CBFs.

“Contrato de Transmisión”: significa cualquier contrato de factoraje financiero, cesión y/o cualquier vía legal para la transmisión de Derechos de Cobro que sea celebrado entre el Fiduciario y el Fideicomitente, por virtud del cual el Fideicomitente transfiera al Fiduciario Derechos de Cobro.

“Contrato Marco”: significa el contrato marco para la constitución de Fideicomisos al amparo del Programa de colocación de CBFs, de fecha 8 de junio de 2023, celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

“Criterios de Elegibilidad”: significa los requisitos establecidos en cada Fideicomiso, que deben cumplir cada Derecho de Cobro al momento de su transmisión a dicho Fideicomiso.

“CUE” o “Circular Única”: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV.

“Cuenta General”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Cuentas Existentes”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Cuentas Recolectoras”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Cuentas del Fideicomiso”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Cuota de Administración”: significa la cantidad que, de conformidad con los Documentos del Financiamiento, debe pagar el Cliente mensualmente como contraprestación por los diversos actos que realice el Fideicomitente en relación con organización, administración y consecución de los fines del Sistema de Comercialización, cuyo importe se encuentra determinado en cada uno de los Contratos de Adhesión más el IVA correspondiente.

“Cuotas Mensuales Totales”: significa las cantidades que conforme a los Expedientes de Crédito y los Documentos del Financiamiento debe pagar el Cliente periódicamente durante la vigencia de los mismos, y que resultan de sumar el importe de las Aportaciones Mensuales, la Cuota de Administración, los costos de los Seguros y el IVA que, en su caso, corresponda a los conceptos anteriores.

“Derecho de Cobro en Incumplimiento”: significa un Derecho de Cobro Transmitido, en relación con el cual, el Cliente correspondiente se encuentra en incumplimiento de cualquier obligación de pago durante un periodo igual o mayor a 180 (ciento ochenta) días

“Derecho de Cobro No Elegible”: significa cualquier Derecho de Cobro Transmitido en relación con el cual el Cliente correspondiente no haya depositado en las Cuentas Recolectoras al menos 3 (tres) de las Cuotas Mensuales Totales durante el Periodo de Transición respectivo. Lo anterior, en el entendido que, una vez concluido el Periodo de Transición de que se trate, si el Cliente correspondiente a un Derecho de Cobro que se considere como Derecho de Cobro No Elegible realiza el pago de la Cuota Mensual Total directamente a las Cuentas Recolectoras dicho Derecho de Cobro dejará de ser considerado como un Derecho de Cobro No Elegible a partir de la siguiente Fecha de Cálculo.

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

“Derechos de Cobro Adicionales”: significa los Derechos de Cobro distintos a los Derechos de Cobro Iniciales que sean adquiridos por el Fiduciario durante la vigencia de cada Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso respectivo.

“Derechos de Cobro Iniciales”: significa los Derechos de Cobro que serán adquiridos por el Fiduciario en cada Fecha de Emisión.

“Derechos de Cobro Transmitidos”: significa, conjuntamente, los Derechos de Cobro Iniciales y los Derechos de Cobro Adicionales que sean transmitidos o cedidos por el Fideicomitente al Fideicomiso, por cualquier medio.

“Derecho de Retransmisión”: según se establezca en el Fideicomiso respectivo.

“Día de Aplicación”: según se establezca en el Fideicomiso respectivo.

“Día Hábil”: significa un “día hábil”, según se define en la circular anual publicada por la CNBV de conformidad con el Artículo 4, fracciones XXII y XXXVI, y el Artículo 16, fracción I de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que no sea sábado, domingo o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en México.

“Distribuciones”: según se establezca en el Fideicomiso, el Título y el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Documentos de la Emisión”: significa, respecto de cada Emisión, conjuntamente, (i) el Fideicomiso; (ii) el Título; (iii) cada Contrato de Transmisión; (iv) el Contrato de Administración; (v) el Contrato de Administración Maestra; (vi) el Contrato de Colocación; (vii) en su caso, los Instrumentos Derivados; (viii) el Contrato Marco; (ix) el Prospecto del Programa; (x) el Suplemento; y (xi) cualquier otro documento o instrumento y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento relacionado con, o derivado de, los mismos.

“Documentos del Financiamiento”: significa, 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, ya 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, en su caso, el(los) Pagaré(s) y las Pólizas de Seguro.

“Efectivo Disponible”: según se establezca en el Fideicomiso respectivo.

“Efecto Material Adverso”: significa, respecto a cualquier Persona, cualquier evento o serie de eventos adversos, cambio o situación, circunstancia o acontecimiento que, de manera individual o conjunta, afecte de forma negativa o contingente los negocios, activos, pasivos, capital contable, entorno o condición (financiera, laboral, fiscal, ambiental o de cualquier otra índole), incluyendo situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, que le impida dar cumplimiento a las obligaciones sustanciales a su cargo establecidas en los Documentos de la Emisión y, aquellas que no siendo sustanciales, le impidan su cumplimiento por un periodo igual o mayor a 3 (tres) meses.

“Emisión”: significa cada emisión, oferta y colocación de los CBFs al amparo de un Fideicomiso, así como cualquier Emisión Adicional.

“Emisión Adicional”: significa todas y cada una de las emisiones y ofertas de CBFs que sean adicionales a una Emisión al amparo de un Fideicomiso.

“EMISNET”: significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (*SEDI*), de la BMV.

“Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca”: significa la escritura pública por medio de la cual cada uno de los Clientes reconoce la existencia de un adeudo a favor del Fideicomitente derivado de su adhesión al Sistema de Comercialización y constituye la Garantía Hipotecaria sobre el bien inmueble adquirido o remodelado en favor del Fideicomitente.

“Escrituración”: significa el momento en el cual el Cliente recibe el bien o servicio contratado y firma la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca en favor de HIR CASA.

“Evento de Amortización Parcial Anticipada”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Evento de Amortización Total Anticipada”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Evento de Incumplimiento”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Evento de Incumplimiento del Administrador”: significa cualquiera de las Causas de Sustitución (según dicho término se define en el Contrato de Administración) del Administrador que se establecen en cada Contrato de Administración.

“Expedientes de Crédito”: significa el expediente creado para cada Cliente y que está conformado por (i) un Contrato de Adhesión; (ii) una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca; y (iii) en su caso, uno o más Pagarés, entre otros.

“Fecha de Cálculo”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fecha de Emisión”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fecha de Emisión Adicional”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fecha de Pago”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fecha de Sustitución”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fecha de Vencimiento”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fideicomisarios en Primer Lugar”: significa los Tenedores.

“Fideicomisario en Segundo Lugar”: significa el Fideicomitente.

“Fideicomiso”: significa cada contrato de cualquier de fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago que celebre el Fideicomitente con el Fiduciario al amparo del Contrato Marco en los términos de la LGTOC para realizar emisiones de CBFs al amparo del Programa.

“Fideicomitente”: significa Bienes Programados, S.A. de C.V.

“Fiduciario”: significa Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso o cualquier otra Institución de Banca Múltiple respecto a cada Fideicomiso.

“Fondo de Mantenimiento”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fondo de Pago de Interés”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fondo de Reserva de Intereses”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fondo General”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Fondos”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Garantía Hipotecaria”: significa la garantía hipotecaria constituida por cada uno de los Clientes, respectivamente, sobre el inmueble adquirido o remodelado, a través de la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca.

“Gastos de Emisión”: significa todos los gastos relacionados con la estructuración, emisión y colocación de los CBFs correspondientes a cada Emisión, pendientes de pago o a ser reembolsados al Fideicomitente al momento en que se lleve a cabo la Emisión respectiva, mismos que le serán notificados al Fiduciario por el Fideicomitente por escrito. Los Gastos de Emisión incluyen, de manera enunciativa mas no limitativa, (i) los honorarios de las Agencias Calificadoras, del Fiduciario y del Representante Común; (ii) la Contraprestación del Administrador Maestro; (iii) los pagos por derechos de inscripción ante el RNV de la CNBV y las cuotas de listado ante la BMV; (iv) la comisión por colocación y estructuración de los CBFs de los Intermediarios Colocadores; (v) los honorarios de los asesores legales; (vi) los gastos por concepto de inscripción de la transmisión de las Garantías Hipotecarias en el(los) Registro(s) Público(s) de la Propiedad que corresponda; y (vii) en su caso, los gastos, primas y contraprestaciones derivadas de la contratación de Instrumentos Derivados, así como cualquier otro gasto o comisión inherente a la Emisión de los CBFs respectiva.

“Gastos de Mantenimiento”: significa los gastos de mantenimiento en los que se incurra o llegue a incurrir para cumplir con

las obligaciones contenidas en cada Fideicomiso y/o cada Contrato de Administración, mismos que serán determinados y notificados por escrito por el Fideicomitente al Fiduciario.

“Grupo”: significa cada uno de los grupos de Integrantes que conforman el Sistema de Comercialización, quienes realizan Aportaciones Mensuales.

“Indeval”: significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión”: significa el documento por escrito que deberá enviar el Fideicomitente al Fiduciario y al Representante Común, para establecer los términos y condiciones para llevar a cabo cada Emisión.

“Integrantes”: significa los participantes en el Sistema de Comercialización, incluyendo tanto los Clientes como a otros participantes en el mismo.

“Intereses”: significa el rendimiento que los CBFs devengarán de conformidad con lo establecido en el Título y que serán pagaderos en la Fecha de Pago que corresponda.

“Intermediarios Colocadores”: significa Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, en su carácter de intermediarios colocadores de acuerdo con el Contrato de Colocación o cualquier entidad financiera debidamente autorizada para dichos fines que sea designada como intermediario colocador para alguna Emisión.

“Inversiones Permitidas”: significa las inversiones permitidas que realice el Fiduciario con las cantidades que formen parte del Patrimonio de cada Fideicomiso.

“IVA”: significa el Impuesto al Valor Agregado.

“Ley Aplicable”: significa con respecto a cualquier Persona: (i) el acta constitutiva, permisos, estatutos, escritura constitutiva u otros documentos constitutivos o documentos que rijan a dicha Persona; y (ii) cualquier ley, oficio, decreto, tratado, regla, reglamento o laudo de un árbitro, tribunal u otra Autoridad Gubernamental, aplicable a, u obligatoria para dicha Persona, y/o aplicable a cualquiera de sus bienes, o a la que dicha Persona y/o cualquiera de sus bienes esté sujeto.

“LGTOC”: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC”: significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“LMV”: significa la Ley del Mercado de Valores.

“México”: significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto de Amortización de Principal”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Monto de Interés Requerido”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Notificación de Derechos de Cobro”: significa la notificación que el Fideicomitente entregará al Fiduciario en términos de cada Fideicomiso, mediante la cual comunique su intención de transmitir, ceder o de cualquier forma transmitir Derechos de Cobro al Fideicomiso respectivo.

“Notificación de Evento de Amortización Parcial Anticipada”: significa la notificación entregada al Fiduciario por el Administrador, indicándole la existencia de un Evento de Amortización Parcial Anticipada.

“Notificación de Evento de Amortización Total Anticipada”: significa la notificación entregada al Fiduciario por el Administrador, indicándole la existencia de un Evento de Amortización Total Anticipada.

“Patrimonio del Fideicomiso”: significa el patrimonio de cada fideicomiso integrado por los bienes y derechos mencionados en cada Fideicomiso.

“Periodo de Amortización”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Periodo de Amortización Parcial Anticipada”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Periodo de Amortización Total Anticipada”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Periodo de Amortización Calendarizada”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Periodo de Pago”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Periodo de Revolvencia”: en su caso, según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Periodo de Transición”: significa, con respecto a cada transmisión de Derechos de Cobro, un plazo de 6 (seis) meses contados a partir de que suceda lo primero de (i) la fecha de su transmisión efectiva de dichos Derechos de Cobro al Fideicomiso; o (ii) la fecha de apertura y activación de cuando menos una de las Cuentas Recolectoras, durante el cual los Clientes podrán realizar los pagos correspondientes a los Derechos de Cobro Transmitidos indistintamente en las Cuentas Existentes o en las Cuentas Recolectoras. Lo anterior, en el entendido que, por lo que respecta a los Derechos de Cobro Iniciales, dicho plazo será contado a partir de la fecha de apertura y activación de cuando menos una de las Cuentas Recolectoras. No obstante lo anterior, cualquier pago correspondiente a los Derechos de Cobro Transmitidos recibido por el Fideicomitente en las Cuentas Existentes deberá ser depositado, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes de su recepción, en las Cuentas Recolectoras.

“Persona”: significa cualquier persona física o moral, gobierno federal, estatal o municipal (o cualquier dependencia o subdivisión política de los mismos), o cualquier otra forma de entidad que cuente con personalidad jurídica de acuerdo con la Ley Aplicable.

“Pesos”: significa pesos, moneda de curso legal en México.

“Pólizas de Seguro”: significan las pólizas de los Seguros.

“Prima por Amortización Anticipada”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondientes a cada Emisión.

“Principal”: significa el valor nominal de los CBFs.

“Producto de la Colocación”: significa los recursos que se obtengan por la colocación de los CBFs en cada Emisión.

“Programa”: significa la inscripción preventiva bajo la modalidad de programa de los CBFs 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; mediante el cual el Fiduciario realizará diversas emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Emisión respectivos.

“Reglamento”: significa el Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de marzo de 2006.

“Reporte Diario”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Reporte Mensual”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Representante Común”: significa CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común de los Tenedores.

“RNV”: significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.

“Saldo de los Derechos de Cobro”: significa el valor que resulte de multiplicar el número de mensualidades por devengar por el monto de la última Aportación Mensual a la Fecha de Cálculo.

“Saldo Insoluto”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Saldo Objetivo del Fondo de Mantenimiento”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Saldo Objetivo del Fondo de Pago de Interés”: según se establezca en el Fideicomiso, Título y/o Suplemento correspondiente a cada Emisión.

“Seguros de Daños”: significa con respecto de cada bien inmueble, el seguro contra daños y otras coberturas, contratado de conformidad con lo establecido en los Documentos del Financiamiento. El costo del Seguro de Daños dependerá del valor de cada bien inmueble adquirido o remodelado.

“Seguros de Vida, Incapacidad y Desempleo”: significa con respecto a cada Cliente que sea una persona física, el seguro que cubre el riesgo de muerte, invalidez e incapacidad total y permanente y desempleo de dicho Cliente contratado por el Fideicomitente por cuenta y a nombre del Cliente de conformidad con lo establecido en los Documentos del Financiamiento, cuyo importe equivale a un porcentaje del Valor Actualizado del Contrato.

“Seguros”: significa conjuntamente, los Seguros de Daños y los Seguros de Vida, Incapacidad y Desempleo.

“Sistema de Comercialización”: significa el esquema consistente en la integración de grupos de consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero a ser administradas por el Fideicomitente para efectos de la adquisición o remodelación de bienes inmuebles.

“Sobreasignación”: según se establezca en el Título y Suplemento correspondientes a cada Emisión.

“Tenedores”: significa los tenedores de los CBFs, actuando a través del Representante Común.

“Título”: significa el título que ampara la totalidad de los CBFs correspondientes a cada Emisión.

“Valor Actualizado del Contrato”: significa el valor de cada uno de los contratos, de los cuales derivan los Derechos de Cobro, correspondientes a cada Cliente, mismo que se actualiza, hasta su liquidación, de manera mensual conforme al incremento establecido en los Contratos de Adhesión, mismos que pueden ser de conformidad con el factor de actualización, ya sea el Índice Nacional de Precios al Consumidor; o la tasa de rendimiento de los certificados de la tesorería de la Federación (CETES); o a la tasa de rendimiento de CETES multiplicado por 1.5 o factor fijo, según lo estipulado en el Contratos de Adhesión respectivos.

## I.2. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se incluye un resumen de la operación y la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los CBFs. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección titulada "Factores de Riesgo".

### a) Participantes

Las partes principales del Programa se encuentran descritas a continuación:

	Participante	Papel a desempeñar en la Transacción
	Bienes Programados, S.A. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	Fiduciario
	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Representante Común
	Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	Agente Estructurador e Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Intermediario Colocador
	González Calvillo, S.C.	Asesores Legales
	Administradora de Activos Financieros, S.A.	Administrador Maestro de la Emisión
	Rocha Salas y Cía, S.C.	Auditor de Cartera
	Fitch Ratings, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora
	HR Ratings, S.A. de C.V.	Agencia Calificadora

## b) HIR CASA y el Sistema de Autofinanciamiento

HIR CASA es una sociedad anónima de capital variable constituida por escritura pública no. 40,727, expedida por licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, Notario Público No. 103 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 28 de abril del año 1995. El 4 de mayo del 2000 "Casas y Terrenos Programados", S.A. de C.V., cambió su denominación por la actual, "Bienes Programados", S.A. de C.V., según consta en la escritura pública número 21,723, expedida por el licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, notario público 19 del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el folio mercantil 199,102 del Registro Público de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 16 de junio del 2000.

La actividad primordial de HIR CASA es la originación, comercialización, financiamiento y administración de Sistemas de Comercialización de autofinanciamiento inmobiliario, los cuales consisten en la integración de Grupos de consumidores, con el objetivo de que, mediante dichos sistemas, los Clientes puedan comprar, construir o remodelar un bien inmueble: casa, departamento u oficina, o bien, adquirir un local comercial o terreno.

### **Descripción del Sistema de Comercialización de HIR CASA**

El Sistema de Comercialización de HIR CASA o autofinanciamiento inmobiliario está dirigido a personas físicas y morales. Dicho modelo consiste en la integración de un grupo conformado hasta por 600 personas que se obligan a aportar periódicamente sumas de dinero, que son administradas por HIR CASA, para efectos de adquisición de bienes inmuebles destinados a la habitación, o a uso como locales comerciales, así como los servicios que tengan por objeto la construcción, remodelación y ampliación de bienes inmuebles. Los individuos que conforman cada grupo no se conocen ni tienen una obligación solidaria entre ellos. El único factor en común entre dichos individuos es la obligación de realizar sus aportaciones al grupo en los plazos establecidos. El sistema de comercialización ha sido establecido por HIR CASA de conformidad y ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Sistemas de Comercialización, emitido por la Secretaría de Economía y publicado en el DOF el 10 de marzo del 2006.

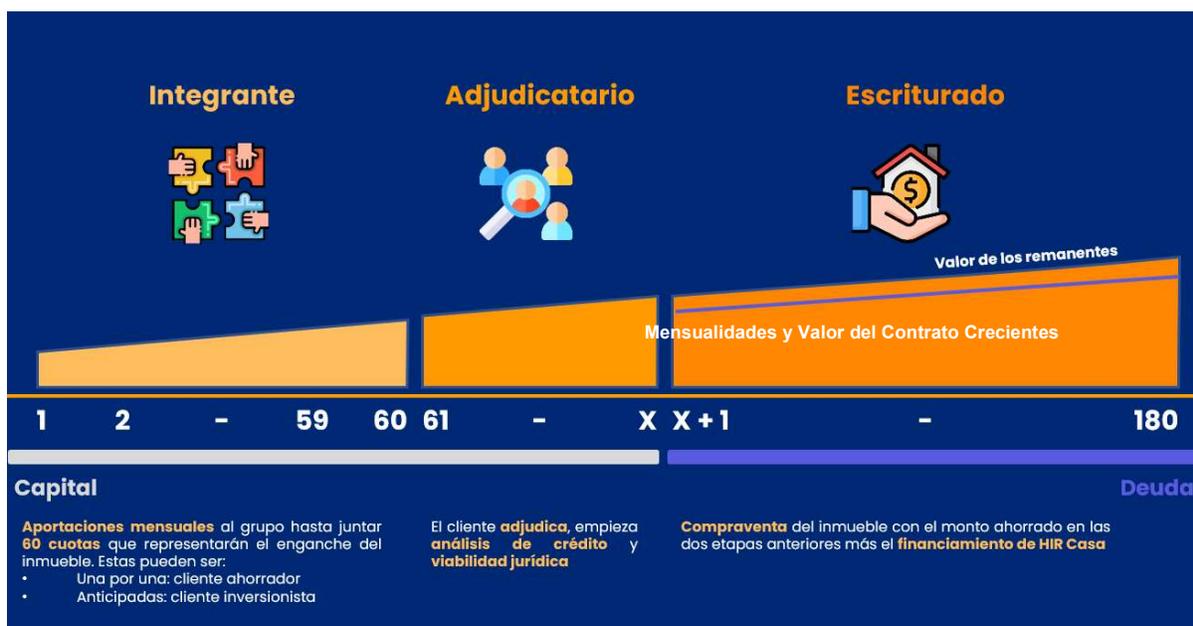
El proceso de originación y operación del Sistema de Comercialización de autofinanciamiento de HIR CASA inicia cuando un Cliente potencial contacta a HIR CASA, en cualquiera de nuestras sucursales o vía digital, con la intención de adherirse al Sistema de Comercialización, para lo cual cada Cliente potencial se adhiere a un Grupo mediante la firma de uno o varios Contratos de Adhesión, momento en el cual dicha persona se convierte en Cliente del Grupo respectivo. El(los) Contrato(s) de Adhesión que suscribe cada Cliente que se adhiere al Sistema de Comercialización comprende la cantidad total a ser aportada por dicho Cliente (la cantidad total aportada por cada Cliente es su participación en el Sistema de Comercialización), y es determinada por el nivel de sus ingresos y su capacidad de aportación mensual.

Los Clientes de HIR CASA bajo el Sistema de Comercialización, tienen un carácter diferente, dependiendo del momento en el que se encuentren bajo su Contrato de Adhesión:

- a) **Integrantes:** son los participantes que se adhieren al sistema de comercialización, con la firma de un contrato de adhesión y que aún no adquieren la calidad de adjudicatario bajo las características del producto comercializado actualmente por HIR Casa. Se les solicita que aporten aproximadamente 60 mensualidades, ya sea una por una en caso de que busque concretar su proyecto inmobiliario en 5 años; de inmediato, si ya tiene definida su operación de compra, remodelación o construcción de un bien inmueble; o en cualquier escenario combinado de aportaciones. Es importante mencionar que esta etapa se utiliza para evaluar la solvencia de pago del Cliente. Todas las aportaciones realizadas por el Integrante son consideradas aportaciones dirigidas para la adquisición de un financiamiento.
- b) **Adjudicatarios:** son los Clientes que han participado en un evento de adjudicación, y resultaron beneficiados con el derecho para hacer uso del monto adjudicado contratado, y que inician en el proceso de espera para su crédito y Escrituración, mismo que tiene una duración mínima de 25 días. Durante este periodo los Adjudicatarios continúan realizando sus aportaciones mensuales totales. En ese sentido, en esta etapa el adjudicatario ha aportado al menos el 33% del monto contratado actualizado.
- c) **Escriturados:** son los adjudicatarios que ya cuentan con una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca del bien inmueble a favor de HIR CASA. En esta etapa los adjudicatarios hicieron uso del monto adjudicado, adquiriendo el bien inmueble o haciendo uso del servicio de construcción, remodelación y/o ampliación del bien inmueble, otorgando garantía hipotecaria sobre el mismo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

A continuación, se presenta un diagrama ilustrativo del funcionamiento del Sistema de Comercialización que opera HIR CASA actualmente:

# Mecánica del Autofinanciamiento



Por cada millón de Pesos de monto contratado inicial, actualmente el Cliente pagará de manera mensual aproximadamente la cantidad de \$7,680 (siete mil seiscientos ochenta Pesos 00/100 M.N.).

Adicionalmente, por adherirse a un Grupo del Sistema de Comercialización, el Cliente deberá cubrir una cuota de inscripción calculada sobre el monto contratado. La cuota de inscripción equivale al 4.0% (cuatro por ciento) del monto contratado y es pagadera por cada Cliente en dos momentos (i) 2.0% (dos por ciento) al adherirse al Sistema de Comercialización; y (ii) 2.0% (dos por ciento) cuando se lleve a cabo la adjudicación en favor del Cliente. En el entendido de que los porcentajes mencionados dependen del producto contratado.

Una vez adherido al Grupo, el Cliente debe cubrir mensualidades en función al monto que ha contratado y el Valor Actualizado del Contrato. El plazo de los Contratos de Adhesión actualmente comercializados es de 180 (ciento ochenta) meses, durante el cual el monto contratado se revaloriza en el tiempo a través de un factor de actualización, obteniendo el Valor Actualizado del Contrato.

El pago mensual o Cuota Mensual Total que aportan los Clientes se conforma por los siguientes conceptos:

- Aportación Mensual:** Corresponde al pago mensual que debe realizar el Cliente bajo el monto contratado. Este pago se actualiza cada mes y corresponde al Valor Actualizado del Contrato dividido entre el plazo total del(los) Contratos de Adhesión.
- Cuota de Administración:** Es la cantidad que paga el Cliente por concepto de contraprestación a HIR CASA por la organización, administración y consecución del esquema de autofinanciamiento bajo el Sistema de

Comercialización. La cuota de administración resulta de aplicar la cuota establecida de 0.14% (cero punto catorce por ciento) mensual en el Contrato de Adhesión correspondiente, más IVA, sobre el Valor Actualizado del Contrato.

- c) Cuota del Seguro de Vida, Incapacidad y Desempleo: Corresponde al monto que debe pagar el Cliente como asegurado en la póliza colectiva que tiene contratada HIR CASA por los conceptos de vida, incapacidad y desempleo. La mencionada cuota resulta de aplicar un factor de 0.05% (cero punto cero cinco por ciento) mensual al Valor Actualizado del Contrato.
- d) Costo del Seguro de Daños: Corresponde al monto que debe pagar el Integrante por concepto del seguro de daños del bien inmueble respectivo. El costo del seguro dependerá del valor determinado en el avalúo de cada bien inmueble.

Ejemplo de la Integración de una cuota mensual:

Ejemplo de un contrato de \$1,000,000 plazo de 180 meses y un factor de actualización del 11.0% fijo anual:

$$\text{Factor de Actualización Mensual} \left( \frac{11.0\% \text{ anual}}{12 \text{ meses}} \right) = 0.917\%$$

### Mensualidades y Valor del Contrato Crecientes

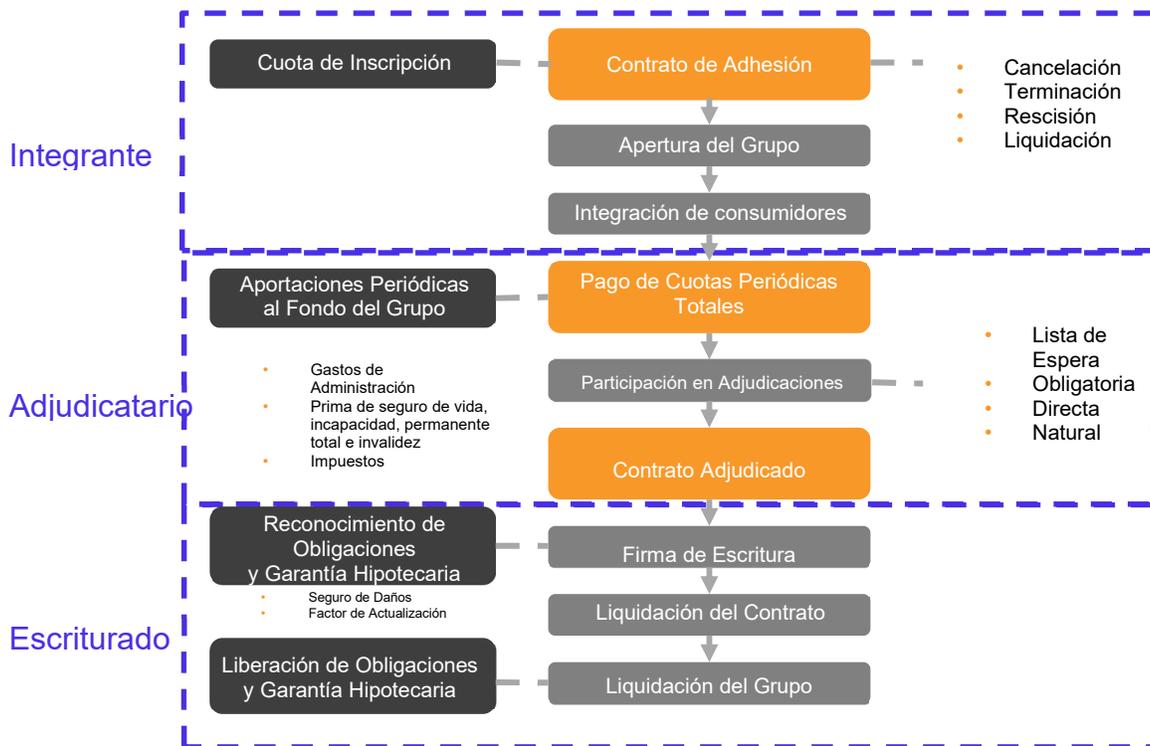
Concepto	Primer Mensualidad	Segunda Mensualidad	Tercer Mensualidad
 <b>Valor Actualizado del Contrato</b>	\$1,000,000	\$1,009,167	\$1,018,417
 <b>Aportación a Capital</b> <small>Valor actualizado del contrato entre 180</small>	\$5,556	\$5,606	\$5,658
 <b>Gastos de Administración</b> <small>Valor actualizado del contrato x 0.14%</small>	\$1,400	\$1,413	\$1,426
 <b>IVA</b> <small>Gastos de administración x 16%</small>	\$224	\$226	\$228
 <b>Seguro de Vida y Desempleo</b> <small>Valor actualizado del contrato x 0.05%</small>	\$500	\$505	\$509
<b>Mensualidad Total</b>	<b>\$7,680</b>	<b>\$7,750</b>	<b>\$7,821</b>

Durante la parte inicial del Contrato, el Cliente tendrá un estatus de Integrante, periodo durante el cual el Cliente realizará los pagos de la Cuota Mensual Total hasta cubrir 60 (sesenta) pagos. Una vez que se cubran los 60 (sesenta) pagos, el Cliente entra en etapa de Adjudicatario. Durante esta etapa el Cliente sigue realizando sus aportaciones mensuales durante el proceso de espera para realizar la Escrituración. En el momento de Escrituración del bien inmueble, el Cliente se convierte en Escriturado, y con ello se convierte también en deudor, conforme a la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca firmada al momento de la adjudicación del Contrato (la "Adjudicación"). Por lo cual, a partir de este momento existe una obligación del Cliente hacia su respectivo Grupo de realizar las aportaciones mensuales. En esta tercera etapa como Escriturado, a diferencia de las dos etapas anteriores donde el Cliente aún no recibía financiamiento, ya se comprobó su solvencia y capacidad de pago con las aportaciones realizadas y se le permite adquirir la obligación de pago derivada del financiamiento.

La determinación de la Adjudicación de los contratos es de acuerdo con los métodos establecidos en el Contrato de Adhesión, el cual comprende los principales siguientes métodos:

- a) Adjudicación natural: aquélla que se determine en función al mayor número de Cuotas Mensuales Totales pagadas por el Cliente, respecto al número de Cuotas Mensuales Totales pagadas por los demás Clientes del Grupo. En caso de empate, se adjudicará al Cliente más antiguo del Grupo, de acuerdo con la fecha de contratación.
- b) Adjudicación por lista de espera: aquélla que se determine en favor del Cliente que, habiendo pagado 52 (cincuenta y dos), 54 (cincuenta y cuatro) o 56 (cincuenta y seis) Cuotas Mensuales Totales, según lo establecido en el Contrato de Adhesión de que se trate, se incorpora a una lista de espera, asegurando turno para su Adjudicación de existir recursos disponibles en el Grupo, una vez realizada la Adjudicación natural.
- c) Adjudicación obligatoria: aquélla que se determina en función del número de Cuotas Mensuales Totales aportadas por el Cliente, es decir, cuando un Cliente llega a la Cuota Mensual Total número 60 (sesenta), 68 (sesenta y ocho), 84 (ochenta y cuatro), o 90 (noventa) o, según lo establecido en el Contrato de Adhesión de que se trate.

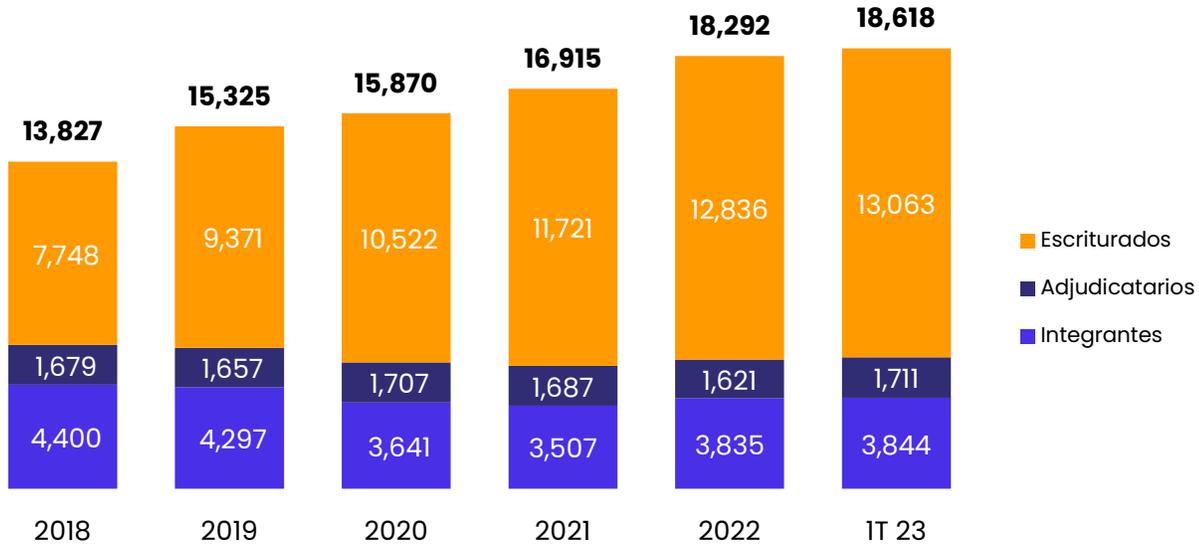
En la fecha en el que el contrato llega al punto de adjudicar, el Valor Actualizado del Contrato representa el monto máximo que tendrá disponible el Cliente para la compra, remodelación o construcción de un bien inmueble. Posterior a la adjudicación, la Cuota Mensual Total continúa actualizándose conforme al INPC, CETES, CETES por 1.5 (uno punto cinco), un factor fijo, o según corresponda en el Contrato de Adhesión respectivo. Actualmente, a la fecha de elaboración del presente Prospecto, se comercializan Contratos con un factor fijo del 11% (once por ciento) anual. El Factor de Actualización con el cual se comercializa el producto podrá variar de tiempo en tiempo.



Al ser un contrato de autofinanciamiento, no se contempla una tasa de interés explícita. Sin embargo, implícitamente hay un costo financiero ya que se considera un factor de actualización fijo durante toda la vida del contrato, a la fecha de elaboración del presente Prospecto, del 11% (once por ciento). Este factor servirá para actualizar de forma creciente el valor del contrato y las mensualidades futuras, de tal modo que el Cliente pueda tener las mensualidades más bajas al inicio del contrato. Por lo tanto, todos los componentes de la Cuota Mensual Total están sujetos a un crecimiento mensual del 0.917% (cero punto nueve uno siete por ciento) a lo largo de los 180 (ciento ochenta) meses de vida del contrato. En el caso de que existan prepagos, los cuales no tienen penalizaciones, por parte del Cliente en cualquiera de las tres etapas del financiamiento, se descontarán las aportaciones de los últimos meses del esquema de pagos (por ejemplo, en caso de existir 3 prepagos se descuentan las aportaciones asociadas con los meses 180 (ciento ochenta), 179 (ciento setenta y nueve) y 178 (ciento setenta y ocho), mismas que son las más altas al existir el esquema de pagos crecientes.

Tomando en cuenta que, en la fase inicial, el Cliente tiene un estatus de Integrante, la verificación de sus ingresos comprobables se hace al momento en que el Cliente va a escriturar el bien inmueble, en caso necesario, se le requerirá un obligado solidario o coacreditado.

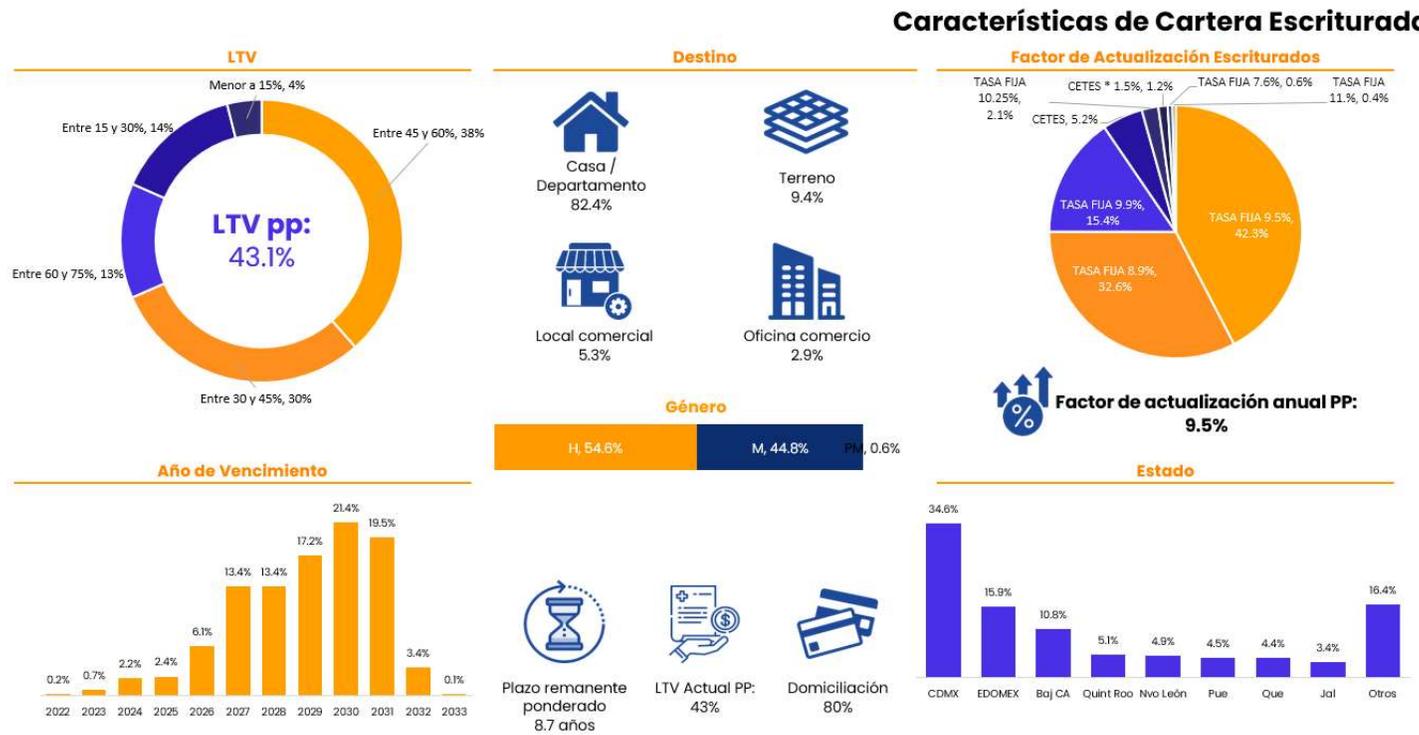
La cartera administrada por HIR CASA se ha comportado de la siguiente manera en los últimos años:



Al cierre de marzo de 2023, HIR CASA administraba una cartera total de contratos de aproximadamente 33,494 contratos, lo que equivale a MXN\$18,618mm.

<b>Principales Características de la Cartera Administrada de HIR CASA a marzo 2023</b>	
<b>Número de Contratos</b>	<b>33,494</b>
Contratos de Clientes Ahorradores	8,580
Contratos de Clientes Adjudicatarios	3,226
Contratos de Clientes Escriturados	21,688
<b>Valor de la Cartera Administrada de Contratos (MXN \$mm)</b>	<b>18,618</b>
Valor de Contratos de Clientes Ahorradores (MXN \$mm)	3,844
Valor de Contratos de Clientes Adjudicatarios (MXN \$mm)	1,710
Valor de Contratos de Clientes Escriturados (MXN \$mm)	13,063
<b>Saldo Insoluto de Contratos de Clientes Escriturados (MXN \$mm)</b>	<b>5,449</b>

Las características más importantes de los contratos originados y administrados en etapa de Escriturados por HIR CASA, son las siguientes:



HIR CASA busca enfocarse en un sector de la población desatendido por otros participantes del mercado hipotecario. El objetivo de la compañía es brindar una atención especializada a personas que pertenezcan a una economía mixta con los recursos suficientes para poder cumplir con la Cuota Total Mensual del plan de financiamiento. Los mercados objetivo en los que se enfoca la compañía son los siguientes:

	Niveles socioeconómicos	Rango de ingresos promedio
<b>AB</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alto ingreso de varias fuentes Salario, renta, ahorro, inversiones.</li> <li>• Emprendedores y negociadores.</li> <li>• Decisiones de compra enfocadas a aspiraciones y status.</li> <li>• Único nivel de recursos para invertir / planear futuro.</li> </ul>	<b>Alto</b>	<b>\$80,458</b>
<b>C+</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tienen una buena calidad de vida.</li> <li>• Familias con jóvenes, extensas y parejas del mismo sexo.</li> <li>• Tiene limitantes para invertir y ahorrar para el Futuro.</li> <li>• Decisiones de compra enfocadas a beneficios psicológicos.</li> <li>• Profesionistas o trabajadores Independientes.</li> </ul>	<b>Medio alto</b>	<b>\$32,215</b>
<b>C</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivel de vida práctico y adecuada calidad de vida.</li> <li>• Primera fuente de ingresos trabajo asalariado.</li> <li>• 2.5 miembros de este nivel contribuyen al ingreso del hogar.</li> <li>• Decisiones enfocadas a costo beneficio.</li> <li>• 1 de cada 6 familias vive en una casa o departamento rentado.</li> </ul>	<b>Medio típico</b>	<b>\$20,062</b>

### c) La Operación

El propósito de la presente operación es realizar ofertas públicas de CBFs o emisiones al amparo del Programa a través de las cuales, se lleve a cabo la bursatilización de Derechos de Cobro derivados de escrituras públicas cuya titularidad y

administración se encuentra a cargo de HIR CASA. Los CBFs serán emitidos a través de distintos Fideicomisos irrevocables, constituidos a efecto de realizar las distintas Emisiones al amparo del Programa.

(i) Constitución y Fines del Fideicomiso Emisor.

Para cada Emisión bajo el Programa, HIR CASA, como fideicomitente, celebrará un Fideicomiso con Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario (Ver “Sección III.3 c) – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato Marco”).

El fin principal de cada Fideicomiso será que el Fiduciario: (i) lleve a cabo la Emisión, oferta pública y colocación de los CBFs conforme a las Instrucciones de Términos y Condiciones de la Emisión respectiva que reciba del Fideicomitente; (ii) utilice los Recursos Derivados de la Emisión que reciba, de conformidad con lo términos del Fideicomiso respectivo; y (iii) proceda al pago de los montos de la Emisión utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso que corresponda.

(ii) Transmisión de los Derechos de Cobro.

HIR CASA, en los términos establecidos en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión respectivos, transmitirá o, en su caso, causará que se transmitan, de forma irrevocablemente al Fiduciario, ya sea vía factoraje financiero, vía cesión de derechos o mediante la figura legal que resulte conveniente, la propiedad total de los Derechos de Cobro Transmitidos, libres de gravámenes y cualquier otra limitante de propiedad.

La transmisión de los Derechos de Cobro comprende todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda, sin reserva ni limitación alguna, incluyendo las garantías, los cobros, y, en su caso, todos los intereses y demás accesorios generados o que se generen sobre dichos Derechos de Cobro Transmitidos, a partir de la fecha de celebración del contrato por el medio del cual se transmitan los Derechos de Cobro respectivos, en el entendido que, (i) la transmisión no comprende las obligaciones de HIR CASA relacionadas con dichos Derechos de Cobro Transmitidos; y (ii) que los Derechos de Cobro, en la fecha de transmisión correspondiente, deberán de cumplir con los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso respectivo.

Adicionalmente, para los efectos de las Garantías Hipotecarias que garantizan a los Derechos de Cobro Transmitidos, según corresponda, HIR CASA, con apoyo del Fiduciario, se obliga a presentar los Contratos de Transmisión respectivos en el(los) Registro(s) Público(s) de la Propiedad que corresponda(n), para su inscripción en los folios reales de los inmuebles objeto de dichas Garantías Hipotecarias. Asimismo, HIR CASA conviene en realizar todos aquellos actos que resulten necesarios y/o convenientes para lograr dicha inscripción en los mencionados folios reales. Lo anterior, en el entendido que, por lo que respecta a Derechos de Cobro que provengan de otros fideicomisos, la presentación en el Registro Público de la Propiedad no será necesario de conformidad con lo establecido en la Ley Aplicable.

(iii) Emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

El Fiduciario llevará a cabo cada una de las Emisiones de CBFs, los cuales serán colocados en el mercado por los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación, según se describa en el Suplemento correspondiente. Una vez que se hubiere realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se conformará principalmente de los Derechos de Cobro Transmitidos, y por lo tanto la principal fuente de pago de los CBFs será la Cobranza que realice el Administrador y que reciba el Fiduciario de dichos Derechos de Cobro Transmitidos.

(iv) Administrador y Custodio.

HIR CASA será responsable de llevar a cabo la administración y Cobranza de los Derechos de Cobro Transmitidos y sus accesorios, así como de depositar dichas cantidades en las Cuentas Recolectoras del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Administración que celebre el Fiduciario con HIR CASA. Lo anterior, en el entendido que en caso de que los Derechos de Cobro Transmitidos provengan de fideicomisos de administración de flujos, los recursos derivados de la Cobranza podrán recibirse en las cuentas de dichos fideicomisos para su posterior entrega al fideicomiso Emisor correspondiente.

Los Expedientes de Crédito se mantendrán en depósito por HIR CASA, en su carácter de Administrador, de conformidad con el Contrato de Administración.

(v) Estructura de la Operación.

Los siguientes esquemas muestran, de manera ilustrativa, el diagrama de la operación de bursatilización:

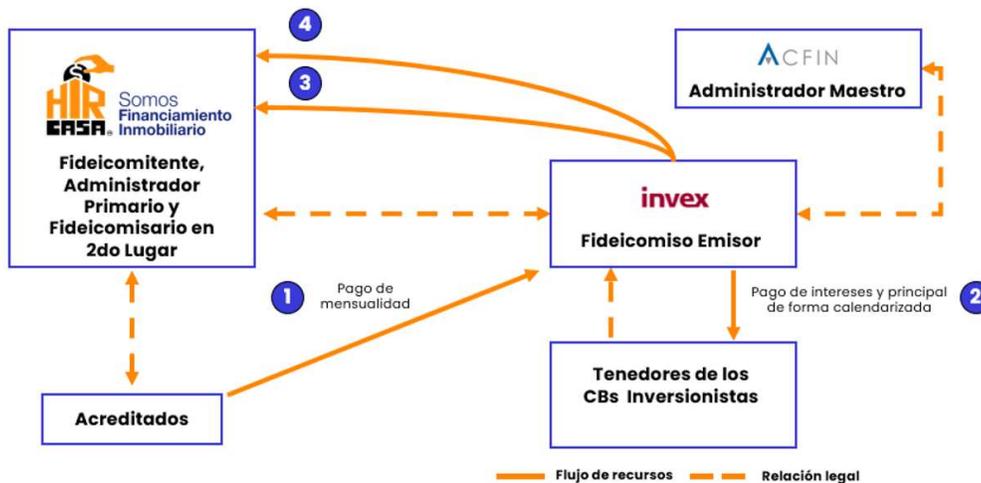
Al Inicio de la Operación:



La bursatilización se realiza a través de un Fideicomiso, como el vehículo más apropiado para establecer un financiamiento estructurado de esta naturaleza por su flexibilidad y la disminución del riesgo asociado al Fideicomitente. Lo anterior dado que se constituye un patrimonio independiente que será la fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

1. El Fideicomiso realiza la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que son adquiridos por los Inversionistas en oferta pública a través de la BMV.
2. El Fideicomiso realiza el prepago los créditos Santander y Sindicado, se liberan los derechos y garantías hipotecarias que los respaldan, las cuales se cederán a favor del Fideicomiso.
3. HIR Casa cede los derechos de cobro de los contratos autofinanciamiento inmobiliario adjudicados al Fideicomiso Emisor, así como todos los accesorios, garantías y seguros asociados a cada contrato.
4. El Fideicomiso entrega los recursos netos de la Emisión al Fideicomitente.

Durante la Vigencia de la Emisión:



1. Los acreditados depositan de forma mensual las Aportaciones Mensuales directamente en las cuentas del Fideicomiso Emisor. Esto con la finalidad de evitar incurrir en riesgo de crédito del Fideicomitente. Sin embargo, HIR Casa se mantiene en todo momento como el Administrador Primario de la cartera fideicomitada. Adicionalmente se cuenta con AcFin como Administrador Maestro durante toda la vida de la Emisión, impulsando la transparencia de la transacción.
2. Amortizaciones Calendarizadas: Después de hacer frente a todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, se realizará el pago de forma calendarizada de intereses y principal de los CBFs.
3. Una vez realizado el pago de intereses y principal del periodo, se entregarán los remanentes al Fideicomitente, siempre y cuando la Emisión no se encuentre en un Evento de Aceleración o un Evento de Incumplimiento (en estos casos, la estructura será "Full Turbo").
4. Una vez pagada la totalidad del monto emitido, cualquier remanente es entregado al Fideicomisario en Segundo Lugar.

(vi) Distribuciones.

Las Distribuciones serán pagadas de conformidad con lo que, para tales efectos, se establezca en cada uno de los Fideicomisos emisores de CBFs y en el Suplemento y en el Título correspondientes a cada Emisión.

### I.3. FACTORES DE RIESGO

Al evaluar la posible adquisición de los CBFs, los potenciales inversionistas deben evaluar, considerar y analizar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y, particularmente, los factores de riesgo descritos a continuación, los cuales podrán afectar significativamente los resultados de los CBFs.

Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan los CBFs, el Fiduciario, el Administrador o los Clientes. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que el Fiduciario desconoce o que actualmente considera que no son significativos y podrían tener un efecto adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso y la capacidad del Fiduciario de realizar pagos de los CBFs a su vencimiento. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación podría dar lugar a la insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso y consecuentemente pueden afectar de manera sustancialmente negativa la capacidad del Fiduciario para realizar pagos de los CBFs a su vencimiento. En ese caso, el valor de mercado y liquidez de los CBFs podría verse afectada de forma sustancialmente adversa, y podría perder todo o parte de sus inversiones en los CBFs.

#### a) Factores de Riesgo relacionados con México

La crisis económica global actual podría afectar adversamente la capacidad de los Clientes para realizar el pago de los Derechos de Cobro Transmitidos o Cedidos así como el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

La economía global actualmente está desacelerándose, experimentando una volatilidad sin precedentes y se ha visto adversamente afectada por una pérdida de confianza en el sector financiero, perturbaciones en los mercados de crédito, reducción de la actividad comercial, aumento en el desempleo, disminución de las tasas de intereses y deterioro en la confianza de los consumidores. A pesar de la implementación de diversas medidas agresivas por parte de los gobiernos y de los bancos centrales alrededor del mundo, hasta el momento, permanece un riesgo significativo que estas medidas no puedan impedir una recesión inclusive más profunda y duradera. La desaceleración en la economía global en general y particularmente la desaceleración en la economía de los Estados Unidos, han tenido, y podrían continuar teniendo, un impacto negativo en la economía mexicana. Dicho impacto podría afectar adversamente la estabilidad financiera de los Clientes, lo que, a su vez, podría resultar en una disminución o un retraso en el pago de los Derechos de Cobro Transmitidos o, en general, en incumplimientos. El pago de los Derechos de Cobro Transmitidos depende principalmente de la estabilidad financiera de los Clientes. El empeoramiento de las condiciones económicas, incluyendo el aumento de desempleo, podría impactar negativamente la capacidad de los Clientes para cumplir con sus obligaciones en relación con los Derechos de Cobro Transmitidos, lo que a su vez podría impactar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario para realizar el pago de los CBFs al momento de su vencimiento.

El deterioro económico, eventos de fuerza mayor y otros factores podrían ocasionar un deterioro en el valor del activo subyacente de los Derechos de Cobro Transmitidos, lo que podría impactar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario para realizar el pago de los CBFs al momento de su vencimiento.

Factores fuera de las manos de los Clientes, tales como el empeoramiento de las condiciones económicas, eventos de fuerza mayor, incluyendo, sin limitar, terremotos, inundaciones, erupciones volcánicas, incendios o cualquier otro desastre natural, podría resultar en una pérdida de o disminución del valor del activo subyacente de los Derechos de Cobro Transmitidos. Esta disminución del valor podría resultar en una disminución en la disposición de los Clientes para realizar el pago de sus Derechos de Cobro Transmitidos y, en caso de que HIR CASA intente ejecutar dichos activos, podría resultar en una recuperación menor. Dichos eventos podrían causar que el Patrimonio del Fideicomiso tenga menores fondos que los anticipados, lo que podría afectar adversamente la capacidad del Fiduciario para realizar el pago de los CBFs al momento de su vencimiento.

Las regulaciones gubernamentales mexicanas podrían afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso y/o a la capacidad del Fiduciario para realizar el pago de los CBFs al momento de su vencimiento.

El Patrimonio del Fideicomiso, HIR CASA y los Derechos de Cobro Transmitidos se encuentran localizados en México, y, como resultado, se encuentran sujetos a un riesgo político, económico, legal y regulatorio específico a México. El gobierno federal mexicano ha ejercido en el pasado, y continúa ejerciendo actualmente, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones, políticas y regulaciones del gobierno federal de México en relación con la economía, empresas de participación estatal así como con instituciones de crédito controladas, constituidas o influenciadas por el estado podrían tener un impacto significativo en las condiciones del mercado, o en la estructura mediante la cual el Patrimonio del Fideicomiso recibe los pagos bajo los Derechos de Cobro Transmitidos, lo que podría resultar en un efecto adverso en relación con la capacidad de HIR CASA para cobrar los pagos bajo los Derechos de Cobro Transmitidos, el valor del Patrimonio del Fideicomiso y/o la capacidad del Fiduciario para realizar el pago de los CBFs al momento de su vencimiento. Asimismo, generalmente no se puede asegurar que las leyes o reglamentos serán

adoptados, aplicados e interpretados en México de forma en que no tengan un efecto adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

*El desempeño en otros países podría resultar en una disminución del precio de nuestros valores.*

El valor de mercado de valores de emisores mexicanos, en diversos grados, está afectado por condiciones económicas y de mercado en otros países con mercados emergentes. Sin perjuicio que las condiciones económicas de estos países puedan diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas a los desarrollos en cualquiera de esos países, podría tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los instrumentos de deuda mexicanos y de los instrumentos de renta variable mexicanos cayeron substancialmente como resultado del desempeño en Rusia, Asia, Brasil, Grecia, Irlanda y Portugal.

*Factor de Riesgo relacionado a ataques cibernéticos y otras violaciones de seguridad de redes o tecnología de la información.*

En los últimos años, se han conocido casos relacionados a ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de las redes o tecnología de la información de los que han sido víctimas distintas empresas a nivel mundial. En caso de que el Fideicomitente y/o cualesquiera empresas integrantes del mismo grupo corporativo, sean objeto de un ataque cibernético o de cualquier otro tipo de violación a su seguridad de redes y/o de tecnología de la información, se estima que dichos actos podrían tener un efecto adverso en el negocio del Fideicomitente.

*Declaratoria de Pandemia generada por el virus COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS).*

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el COVID-19 como una "pandemia global". Debido al brote del coronavirus, se está causando una mayor incertidumbre en las condiciones del mercado local y global. Los mercados financieros mundiales han visto una disminución gradual desde finales de febrero del 2020, en gran parte como consecuencia de la pandemia por las preocupaciones sobre las interrupciones del comercio y la caída de la demanda. Muchos países a nivel mundial han implementado estrictas restricciones de viaje y una serie de medidas de cuarentena y distanciamiento social. La actividad del mercado está siendo impactada en la mayoría de los sectores, pudiendo causar una disminución en la originación, comercialización y administración de sistemas de comercialización de autofinanciamiento inmobiliario, lo cual podrá tener como efecto un impacto en la situación del Emisor. Los valores pueden cambiar más rápida y significativamente que durante las condiciones estándar del mercado. Dado el impacto futuro desconocido que el COVID-19 podría tener en el mercado del autofinanciamiento inmobiliario, el Emisor ha mantenido una revisión frecuente. Los clientes existentes y los clientes potenciales del Emisor pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente sus actividades y tener un impacto negativo en el Emisor. Dada la naturaleza y dinámica de las circunstancias actuales, no podemos predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar nuestro negocio en el mediano o largo plazo. Cualquier recesión económica prolongada, aumento en el brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones. El Emisor está considerando una estrategia de soporte para que sus clientes hagan frente a la actual contingencia y garantizar la correcta cobranza de sus créditos y cuentas por cobrar y en ningún caso la condonación de estos.

*Sucesos políticos, sociales y económicos podrían tener un efecto adverso en las operaciones del Emisor.*

La condición financiera del negocio del Emisor o sus resultados de operación podrían verse afectados por acontecimientos económicos, políticos o sociales en México u otros países que tengan una influencia significativa sobre México, incluyendo, entre otras cosas, cualquier inestabilidad política o social (como el tema de huelgas o paros laborales, el cual está tomando fuerza en México), cambios en la tasa de crecimiento económico, el tipo de cambio, un incremento en las tasas de interés o la inflación, cambios en la legislación fiscal o cambios en las leyes y regulaciones. Por otro lado, el gobierno de México ha tomado, y en el futuro podría tomar, acciones que pudieran afectar de manera adversa al Emisor. Asimismo, una mayor intervención gubernamental en la economía de México podría tener efectos en las operaciones del Emisor.

El 1° de julio de 2018, se realizaron elecciones federales, estatales y municipales en México. Andrés Manuel López Obrador del Partido Movimiento de Regeneración Nacional (MORENA) resultó electo, con una representación relevante en el Congreso de la Unión. Su presidencia inició el 1° de diciembre de 2018 y se extenderá hasta el 30 de noviembre de 2024. Andrés Manuel López Obrador ha implementado, y podría implementar, otros cambios significativos a las políticas públicas, leyes y demás normativa en México, los cuales podrían afectar la situación política y económica de México y, por lo tanto, el negocio, condición financiera y resultados de operación del Emisor. No podemos garantizar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control, no tendrá un efecto material adverso en el negocio, resultados de operación, condición financiera o proyecciones del Emisor, o en cualquier negocio que pueda adquirir.

El 1° de octubre de 2018, los Estados Unidos de América, México y Canadá acordaron formalmente renegociar los términos y condiciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) bajo un nuevo tratado conocido como el Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, los Estados Unidos de América y Canadá (TMEC). A diferencia del TLCAN, el nuevo tratado propuesto incluye una cláusula de terminación (sunset clause) que requiere que, al término de seis años, el mismo sea analizado y, en su caso, modificado, mientras al término de 16 años deberá ser expresamente renovado y renegociado. Dicho acuerdo, de igual manera, incluye modificaciones a las reglas de origen prácticamente en todos los sectores para poder certificar un producto como originario de la región, reglas ejecutables para disuadir alteraciones artificiales a los tipos de cambio para obtener ventajas comerciales, protecciones adicionales en materia de propiedad intelectual, así como modificaciones en materia laboral y tecnologías de la información, entre otras disposiciones.

El 13 de diciembre de 2019, se aprobó el protocolo modificatorio del TMEC, el cual incluye modificaciones relevantes en materia laboral, acero, farmacéutico, propiedad intelectual y ambiental.

Derivado de ello, el 16 de enero de 2020 el senado de Estados Unidos de América aprobó finalmente el TMEC, siendo este ratificado el 29 de enero por el expresidente Donald Trump, otorgando certidumbre e impulsando el comercio y relaciones de México con Estados Unidos de América y Canadá. Por su parte, el 13 de marzo de 2020, la Cámara de los Comunes del gobierno canadiense finalizó el proceso de aprobación y ratificación del TMEC. En atención a lo anterior, los tres países miembros ya notificaron a las demás partes que cada uno de sus gobiernos ya cumplió con los procedimientos internos para implementar el acuerdo comercial, lo cual fue llevado a cabo por Canadá el 2 de abril, por México el 3 de abril y por Estados Unidos de América el 24 de abril, todos del año 2020. El 29 de junio de 2020, se publicó en el DOF el Decreto Promulgatorio del Protocolo por el que se Sustituye el Tratado de Libre Comercio de América del Norte por el TMEC, así como ocho acuerdos paralelos con el gobierno de Estados Unidos de América y el Protocolo Modificatorio al TMEC. Por virtud de lo anterior, el TMEC entró en vigor el 1° de julio de 2020. No podemos asegurar que el TMEC y otros cambios en las políticas administrativas y gubernamentales de la administración en funciones de los Estados Unidos de América, no podrían afectar a la economía mexicana y tener un efecto adverso y significativo en el negocio, situación financiera y resultados de operación del Emisor.

Asimismo, no podemos asegurar que la actual situación política o algún evento político futuro en México, o en otros países, no tendrán un impacto desfavorable en la condición financiera o los resultados de operación del Emisor. A su vez, condiciones económicas desfavorables, incertidumbre financiera, boicots comerciales, controles o disposiciones legales adicionales o distintas en materia de impuestos, producción, distribución, importación, mercadotecnia, promoción, relaciones de trabajo, competencia económica o prácticas comerciales, entre otros, o condiciones políticas inestables en México, podrían tener como resultado una afectación negativa en la demanda de los servicios y productos del Emisor.

## **b) Factores de Riesgo relacionados con los CBFs.**

### Obligaciones Limitadas de las Personas Participantes.

Los CBFs no serán garantizados ni avalados por ninguna de las personas participantes en la Emisión, incluyendo el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores y/o el Representante Común. En consecuencia, ninguno de ellos estará obligado a realizar pagos a los Tenedores de los CBFs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Fideicomiso respectivo.

### La calificación crediticia de los CBFs puede estar sujeta a revisión.

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

### Riesgo de reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas.

En el caso de que los CBFs tengan amortizaciones parciales o amorticen de forma más rápida que lo descrito tanto en el presente Prospecto de colocación como en el Suplemento correspondiente a las emisiones al amparo del Programa, los Tenedores de los CBFs tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles.

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo los CBFs serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario en ningún caso tendrá responsabilidad de pago alguna respecto de los CBFs con cargo a

su patrimonio propio, liberándosele de cualquier responsabilidad a dicho respecto. El Fiduciario en ningún caso garantiza rendimiento alguno bajo los CBFs.

Riesgo relacionado con cambios en el régimen fiscal aplicable.

HIR CASA y el Fiduciario no pueden garantizar que el régimen fiscal aplicable descrito en este Prospecto, o en el Suplemento respectivo, no sufrirá modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: i) los Intereses generados por los CBFs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBFs; (iii) los propios Tenedores de los CBFs; o (iv) el Fideicomiso.

Mercado limitado.

Actualmente el mercado secundario existente con respecto a los CBFs es muy limitado, y es posible que dicho mercado no tenga un desarrollo considerable una vez concluida la oferta y colocación de los CBFs. El precio al cual se negocien los CBFs bajo cada Emisión puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas en el mercado inmobiliario en México. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBFs puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los valores en el mercado. No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para cada Emisión de CBFs o que si éste se desarrolla otorgue liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los CBFs hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los Intermediarios Colocadores están obligados a generar un mercado secundario para los CBFs, ni garantizan que éste se desarrolle, por lo que los Tenedores asumen el riesgo que en el futuro no existan compradores para los mismos.

Eventual falta de solvencia por parte del Fideicomiso.

Los CBFs se repagarán únicamente con los recursos del Patrimonio del Fideicomiso. Si en un momento dado, dicho Patrimonio no fuese suficiente para pagar a los Tenedores las cantidades adeudadas bajo los CBFs, éstos no tendrán recurso alguno en contra de HIR CASA. De conformidad con lo dispuesto por la LIC, el Fiduciario tampoco será responsable de pagar a los Tenedores de los CBFs las cantidades que se les adeuden, toda vez que los pagos que deba realizar el Fiduciario serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fiduciario en ningún caso garantizará rendimiento alguno de los CBFs.

Información histórica individualizada respecto a montos pagados y retrasos de los Derechos de Cobro Transmitidos.

A pesar de que se cuenta con información histórica individualizada respecto a montos pagados, pre-pagados y retrasos de los Derechos de Cobro Transmitidos, HIR CASA no puede asegurar que el comportamiento futuro de los Derechos de Cobro Transmitidos sea consistente con lo observado hasta su fecha de transmisión al Fideicomiso. Los Tenedores deberán tomar en cuenta lo anterior en su análisis de la información presentada en este Prospecto y en los Suplementos correspondientes a cada Emisión. En particular los inversionistas potenciales y Tenedores deberán tener en cuenta que el comportamiento de los Derechos de Cobro Transmitidos puede tener variaciones substanciales en el futuro, respecto a lo establecido en cada uno de los respectivos Suplementos.

En caso de que dichas variaciones sean mayores a las observadas históricamente para el conjunto de la cartera que se aporte a cada Fideicomiso, los recursos líquidos del Patrimonio correspondiente podrían ser insuficientes para el pago de Intereses y Principal de los CBFs respectivos o verse retrasado. Asimismo, de materializarse retrasos en los pagos de los Derechos de Cobro Transmitidos, el monto destinado a la amortización de los Derechos de Cobro Transmitidos disminuirá y esto tendría como resultado que los CBFs se amorticen más lentamente, lo cual podría resultar en menor liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso.

**c) Factores de Riesgo relacionados con el Programa y el Fideicomiso**

Incumplimiento y Falta de Liquidez en el Fideicomiso.

Ante un incumplimiento, por falta de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a una Emisión, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos afectados al Fideicomiso. El Fiduciario y HIR CASA no asumen responsabilidad adicional que la de entregar el efectivo que se encuentre en posesión del Fiduciario, por lo que en caso de no contar con el efectivo suficiente para amortizar los CBFs será por cuenta y riesgo de los Tenedores, a través de la asamblea general de los mismos, el resolver todos los aspectos relacionados con la administración, cobranza, venta, descuento o de cualquier otra manera liquidación, gastos y costos relacionados con los Derechos de Cobro Transmitidos.

El Emisor es un Fideicomiso.

En virtud que el Emisor de los CBFs bajo el presente Programa es un Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso respectivo, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los CBFs depende primordialmente, del cumplimiento por los Clientes del pago de sus respectivas Cuotas Mensuales Totales, así como del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo los Documentos de la Emisión. En ningún caso responderá el Fiduciario con su propio patrimonio del pago de cantidad u obligación alguna adeudada conforme a los CBFs.

#### Fideicomisos de Reciente Creación.

Cada uno de los Fideicomisos será de reciente constitución, por lo cual podrían no contar con antecedentes operativos. Lo anterior, en el entendido de que en ciertos casos un fideicomiso existente podrá ser reutilizado como un Fideicomiso, sin que lo anterior implique que cuente con antecedentes operativos.

#### Patrimonio del Fideicomiso.

Todas las cantidades adeudadas bajo los CBFs se pagarán exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo. El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente por los Derechos de Cobro Transmitidos y los Documentos del Financiamiento relativos a cada uno de los Derechos de Cobro Transmitidos, así como por la Cobranza derivada de los mismos y en su caso, los recursos derivados de los Instrumentos Derivados. Por lo tanto, en la medida en que los Clientes cumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso contará con los recursos líquidos para efectuar los pagos de Intereses y Amortizaciones de Principal bajo los CBFs. No obstante y para efectos de lo anterior, los Tenedores de cada Emisión de CBFs mantendrán independencia de cada Emisión adicional conforme al Fideicomiso, y sólo tendrán relación con los recursos provenientes de los Derechos de Cobro Transmitidos, que sirvan de base para la respectiva Emisión, por lo que los Tenedores no tendrán derecho o acción alguna a disponer o reclamar cualquier otro bien o derecho que en cualquier momento integre el Patrimonio del Fideicomiso.

#### Discrecionalidad con base a su experiencia, para que el Administrador determine los Derechos de Cobro Transmitidos al Fideicomiso.

Con relación a los posibles Derechos de Cobro que pueden ser elegibles a efecto que constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador podrá determinar y/o seleccionar, con base a su experiencia, los Derechos de Cobro que cumplan con los Criterios de Elegibilidad que se especifiquen para cada Emisión y que se transmitirán al Fideicomiso, mismos que deberán ser corroborados por el Auditor de Cartera, mediante un Certificado de Cumplimiento de Criterios de Elegibilidad.

#### Riesgo de Reinversión.

En caso de presentarse un Evento de Amortización Total Anticipada, no será posible asegurar el pago de los rendimientos que ofrecen los CBFs.

#### El Fideicomiso no es un Fideicomiso de Garantía.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía del tipo a que se refieren los artículos 395 a 414 de la LGTOC. Por lo mismo, no le son aplicables las disposiciones relativas a la ejecución de fideicomisos de garantía a que se refiere el Título Tercero Bis del Libro Quinto del Código de Comercio.

Al ser fideicomiso de administración y pago y no de garantía, la recuperación de la inversión de los Tenedores en los CBFs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de los Derechos de Cobro Transmitidos, sin que exista la posibilidad que el Fiduciario ejecute o liquide garantía alguna en favor de los Tenedores. En caso que los recursos derivados de los Derechos de Cobro Transmitidos resulten inferiores a los razonablemente previstos, los flujos de los Fideicomisos se verían afectados negativamente, situación que podría implicar faltantes para el pago de Principal e Intereses de los CBFs respectivos.

#### Orden de Prelación de las Distribuciones.

Cada uno de los Fideicomisos establecerá un orden y prelación específicos para utilizar y llevar a cabo distribuciones de la totalidad de los recursos que se reciban al patrimonio de dicho Fideicomiso, lo cual podría implicar que de no haber recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso que corresponda, estos se distribuirán de conformidad con los mencionados orden y prelación sin que se pueda modificar lo anterior salvo por lo que se prevea en el Fideicomiso respectivo.

### Verificación de los Criterios de Elegibilidad de los Derechos de Cobro Transmitidos.

El Fiduciario en ningún caso será responsable de verificar que los Derechos de Cobro Transmitidos cumplan con los Criterios de Elegibilidad y, salvo lo previsto en los Documentos de la Emisión respectivos, ni de verificar su validez, existencia, legitimidad o exigibilidad.

### Transmisión de los Derechos de Cobro.

La transmisión de los Derechos de Cobro al patrimonio de cada Fideicomiso tendrá efectos, entre el Fideicomitente y el Fiduciario, en la fecha de celebración de la Operación de Factoraje correspondiente, y frente a terceros, desde la fecha en que haya sido inscrita en el Registro Único de Garantías Mobiliarias en términos de lo previsto en el artículo 426 de la LGTOC.

### Verificación de Cuentas Bancarias.

En caso que por cualquier motivo el Administrador Maestro, Fiduciario y/o el Representante Común no tengan acceso a los sistemas y/o cuentas bancarias del Fideicomiso respectivo, dichos participantes podrían verse imposibilitados para validar la información relacionada con los Derechos de Cobro y cumplir con las obligaciones a su cargo al respecto.

#### **d) Factores de Riesgo relacionados con el Administrador.**

### Riesgos resultantes de un Concurso Mercantil sobre HIR CASA.

En los términos de la Ley de Concursos Mercantiles y en la medida aplicable, en el caso que por cualquier motivo HIR CASA, fuere involucrado en un procedimiento de concurso mercantil, se tiene el riesgo que el conciliador o síndico respectivo, y/o alguno o varios de sus acreedores impugnen la transmisión de los Derechos de Cobro Transmitidos. En consecuencia, un procedimiento de concurso mercantil de HIR CASA, puede afectar en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los CBFs.

Asimismo, en caso de que el Administrador fuese declarado en concurso mercantil, existiría la necesidad de transferir sus funciones al Administrador Sustituto quien será una Persona física o moral con la capacidad técnica, financiera, legal y de recursos humanos, necesaria y adecuada para sustituirlo en sus funciones.

El riesgo, en este caso es un potencial demérito en el valor del Patrimonio del Fideicomiso derivado del proceso de transición.

### Administrador Sustituto o ausencia de Administrador.

Bajo el esquema por medio del cual se llevará a cabo la emisión de los CBFs, HIR CASA será la responsable de la administración y cobranza de los Derechos de Cobro Transmitidos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como los Derechos de Cobro que, en su caso, formarán parte de dicho Patrimonio del Fideicomiso. No es posible asegurar que la transferencia y la continuación de las obligaciones de administración de los Derechos de Cobro Transmitidos por parte del Administrador Sustituto no resultarán en pérdidas para el Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

En su caso, HIR CASA o cualquier otro Administrador sustituido deberá entregar los Expedientes de Crédito al Administrador Sustituto, lo cual podrá significar un retraso para la Cobranza de Derechos de Cobro.

En ningún caso, el Fiduciario asumirá las obligaciones o desempeñará las funciones propias del Administrador, incluyendo las previstas en el Contrato de Administración.

### Incumplimiento de Pagos.

En caso de presentarse incumplimiento de pago por parte de los Clientes se ocasionarían aumentos en los saldos no pagados de los Derechos de Cobro Transmitidos, provocando que HIR CASA, por cuenta del Fiduciario, inicie los procesos judiciales para la recuperación de dichos Derechos de Cobro Transmitidos. Esta circunstancia podría afectar adversamente la solvencia del Fideicomiso, así como las funciones de HIR CASA en su carácter de Administrador de los Derechos de Cobro Transmitidos.

### Capacidad de HIR CASA para administrar los Derechos de Cobro Transmitidos.

HIR CASA ha (i) implementado políticas, (ii) establecido mecanismos de operación y (iii) realizado diversas inversiones tendientes a incrementar su capacidad para administrar adecuadamente los Contratos de Adhesión, Derechos de Cobro

Transmitidos, Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca correspondientes. En función de lo anterior, HIR CASA ha obtenido 2 (dos) calificaciones satisfactorias como administrador de activos financieros, emitidas por HR Ratings, S.A. de C.V. y Fitch Ratings, S.A. de C.V. en los términos descritos en el presente Prospecto. Por lo anterior, actualmente HIR CASA cuenta con capacidad para administrar los Contratos de Adhesión, incluyendo la gestión de los Expedientes de Crédito correspondientes, la contratación de Seguros, la Cobranza, entre otras. No es posible asegurar que HIR CASA mantendrá dichas políticas, mecanismos operativos e inversiones o que en el futuro no las modificará de forma que puedan afectar de forma adversa la administración que actualmente ejerce respecto de los Contratos de Adhesión y los Expedientes de Crédito, incluyendo las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca correspondientes.

#### HIR CASA será el depositario de los Expedientes de Crédito.

HIR CASA, en su carácter de Administrador, será el depositario de los Expedientes de Crédito. En caso de que cualesquiera Expedientes de Crédito se extraviaran o desaparecieran, la ejecución de los Derechos de Cobro respectivos, por parte del Fiduciario Emisor, podría retrasarse por falta del documento necesario para ejercer el cobro.

#### Riesgos Relacionados a Cambios en las Políticas de Cobranza.

Posibles modificaciones a las políticas de crédito y cobranza podrían afectar el desempeño operativo de HIR CASA, afectando la capacidad de generación de nuevos autofinanciamientos y consecuentemente la transmisión de los Derechos de Cobro Adicionales al Fideicomiso respectivo; no obstante, actualmente no se tienen contempladas reformas y/o cambios a las políticas de cobranza de HIR CASA.

#### Dependencia Tecnológica.

Toda la información se encuentra respaldada utilizando la siguiente tecnología: (i) Data Domain 2500 de EMC con 32TB de almacenamiento, en este equipo se realizan los respaldos de máquinas virtuales, archivos File Servicer y Base de Datos, y (ii) Storage Compellement SCv2020 con doble controladora de alta disponibilidad, cuenta con 24 discos de 1.8TB cada uno con un arreglo de discos en Raid 10, en este equipo es donde residen los Sistemas Operativos, archivos y toda la información de la empresa. Todos los respaldos se realizan diariamente por lo que ante el riesgo de un eventual daño o percance de los sistemas la operación no se vería afectada y esta podría ponerse en operación en un plazo de tiempo muy corto.

#### Prelación de Flujos.

De conformidad con los términos del Fideicomiso respectivo, el Fiduciario deberá pagar los Gastos de Mantenimiento antes de pagar cualquier cantidad a los Tenedores bajo los CBFs, por lo que los pagos de Principal e Intereses a los Tenedores se encuentran subordinados a los pagos que se deban realizar para cubrir dichos Gastos de Mantenimiento. Para cada Emisión, los Gastos de Mantenimiento incluyen, entre otros, los pagos de honorarios al Fiduciario, al Representante Común, las cuotas anuales por el mantenimiento del registro y refrendos ante la CNBV y el listado ante la BMV, los honorarios de las Agencias Calificadoras, así como los Honorarios del Administrador y los gastos de cobranza administrativa o judicial, en su caso hubiere. En caso de que en una Fecha de Pago los recursos líquidos del Fideicomiso sean insuficientes para el pago de los Gastos de Mantenimiento, el pago de Intereses y Principal de los CBFs se puede ver afectado negativamente.

#### Cobranza administrativa y judicial.

En caso de que, debido a un incumplimiento bajo algún Derecho de Cobro Transmitido, se requiera de un proceso de cobranza administrativa o judicial, el Patrimonio de cada Fideicomiso dejará de obtener los pagos correspondientes a dicho Derecho de Cobro Transmitido por el periodo que dure dicho proceso, afectando así el flujo de pagos hacia el Patrimonio del Fideicomiso. Es difícil determinar la duración de un proceso judicial de Cobranza, así como la rapidez con la que el Inmueble Adjudicado respectivo pueda ser adjudicado y vendido por el Administrador. Derivado de lo anterior, en tanto no termine dicho proceso judicial y el Inmueble Adjudicado respectivo no sea adjudicado y vendido, los reembolsos del valor nominal de los CBFs y el pago de Intereses sobre los mismos podrían verse afectados.

Las políticas de administración y cobranza del Administrador establecen los parámetros para la cobranza bajo las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipotecas. HIR CASA cuenta con el personal y los recursos para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Contratos de Administración respectivos que celebre con el Fiduciario en relación con cada Fideicomiso, sin embargo, existe el riesgo que el cobro de dichos Derechos de Cobro en Incumplimiento provoque retrasos en la correspondiente cobranza.

#### Dificultad para Sustituir al Administrador.

Derivado de la naturaleza de los Derechos de Cobro y de los términos y condiciones de la estructura de cada Emisión, un proceso mediante el cual se busque sustituir al Administrador por un Administrador Sustituto podría resultar en complicaciones operativas, ya que podría existir cierta dificultad para designar a un administrador sustituto que cumpla con los requisitos necesarios para llevar a cabo la administración primaria de los Derechos de Cobro. Asimismo, el administrador sustituido deberá endosar y entregar los expedientes que documentan los Derechos al Cobro al Administrador Sustituto, pudiendo significar un retraso para la cobranza de los Derechos al Cobro.

Imposibilidad de verificar los fondos depositados en las cuentas del Fideicomiso.

El Administrador Maestro podría estar imposibilitado para verificar los recursos y los movimientos de las cuentas del Fideicomiso respectivo, por lo que Administrador Maestro podrá verse imposibilitado de cumplir con sus obligaciones de verificar los fondos depositados en dichas cuentas, lo cual deberá hacer del conocimiento del público inversionista, a través del Fiduciario.

**e) Factores de Riesgo relacionados con el Fideicomitente.**

Dependencia del Personal Directivo.

HIR CASA se ha preocupado por construir una estructura de funcionarios y ejecutivos con una gran capacidad y experiencia en los sectores financiero e inmobiliario, con el objeto de que sus resultados futuros tengan una mayor seguridad. En este sentido el riesgo consistiría en una posible ruptura en la hegemonía de este activo laboral.

Incumplimiento de HIR CASA a las obligaciones de divulgación en caso de dependencia de la Emisión por un monto mayor o equivalente al 20% (veinte por ciento) de los CBFs.

En caso de que se actualizara un supuesto de dependencia parcial y que el pago de cuando menos el 20% (veinte por ciento) de los certificados dependiera de HIR CASA, un Cliente o cualquier tercero, y no se cumpliera con las obligaciones de divulgación a que hace referencia el Título IV de la CUE, la CNBV, con fundamento en el Artículo 107 de la LMV suspenderá la cotización de los CBFs. En caso de que esto sucediera, la valuación de los CBFs se podría ver afectada negativamente y podría dejar de existir el mercado secundario para dichos CBFs, por lo que los inversionistas se podrían ver afectados. Adicionalmente y en caso de que tuviera lugar dicho incumplimiento, el Fideicomiso podría ser objeto de sanciones, las cuales podrían afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso.

#### I.4 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 \$2,500,000,000.00 (Dos Mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/11693/2018, de fecha 24 de abril de 2018. 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**

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Total Emitido</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Plazo (en días)</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Clave de pizarra</u>
10 de octubre de 2019	\$1,000,000,000	TIIE + 2.00	2,572	25 de octubre de 2026	HIRCB 19

##### 2) HIR - Certificados Bursátiles

HIR CASA, con el carácter de emisor, ha llevado a cabo una emisión al amparo del programa de certificados bursátiles de largo plazo con carácter de revolvente hasta por la cantidad de \$2,500,000,000.00 (Dos Mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/3076/2022, de fecha 19 de julio de 2022. Los certificados bursátiles de largo plazo emitidos al amparo de dicho programa se encuentran, según corresponda, 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 de largo plazo antes mencionado:

##### **Certificados Bursátiles de Largo Plazo a la fecha del presente Prospecto**

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Total Emitido</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Plazo (en días)</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Clave de pizarra</u>
22 de julio de 2022	\$463,535,000	TIIE + 2.35	1,096	22 de julio de 2025	HIR 22

##### 3) Información que se entrega a las autoridades regulatorias

El fiduciario emisor, como emisor de certificados bursátiles al amparo del programa antes referido, y HIR CASA, como emisor, proporcionan a la CNBV, a la Bolsa de Valores 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 las Disposiciones, 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, los referidos fiduciarios emisores han presentado en forma completa y oportuna dicha información.

##### 4) 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 Circula Única, el Fiduciario tendrá 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 designado por el Fiduciario en términos de cada Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tendrá 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.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO.

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos, así como la solicitud de inscripción en el RNV de los CBFs, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, la CNBV, el Fiduciario o el Fideicomitente en sus oficinas o en las siguientes páginas:

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.  
[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Comisión nacional Bancaria y de Valores  
[www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca  
Múltiple, INVEX Grupo Financiero  
[www.invex.com](http://www.invex.com)

Bienes Programados, S.A. de C.V.  
[www.hircasa.com](http://www.hircasa.com)

Copias de dicha documentación, del Prospecto, así como de la información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, entregada de forma trimestral y anual, a las Bolsas de Valores 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:

- Por parte del Fideicomitente la relación con inversionistas estará bajo la responsabilidad de Víctor Augusto Trillo Morales, en las oficinas de HIR CASA ubicadas en Av. Camino Desierto de los Leones 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](mailto:investor@hircasa.com), quien a su vez es la persona responsable de HIR CASA de atender a los inversionistas y analistas.
- Por parte del Fiduciario la relación con inversionistas estará bajo la responsabilidad de Talina Ximena Mora Rojas, en las oficinas del Fiduciario ubicadas en Boulevard Manuel Ávila Camacho 40, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, CP 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, con número telefónico 55 5350-3333, y con correo electrónico [fidbr@invex.com](mailto:fidbr@invex.com).

En caso de requerir copia de los documentos mencionados, favor de dirigirse directamente con las personas mencionadas en los párrafos anteriores.

## II. EL PROGRAMA

### II.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA.

#### **Fiduciario**

Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero.

#### **Fideicomitente y Administrador**

HIR CASA.

#### **Fideicomisario en Primer Lugar**

Los Tenedores de los CBFs únicamente con respecto al reembolso del valor nominal de los mismos y los rendimientos que se devenguen.

#### **Fideicomisario en Segundo Lugar**

HIR CASA o cualquier persona que se designe en el Fideicomiso correspondiente.

#### **Monto Total Autorizado del Programa con Carácter de Revolvente**

Hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), sin que el monto conjunto de las Emisiones vigentes en cualquier fecha pueda exceder del Monto Total Autorizado del Programa con carácter de revolvente.

#### **Vigencia del Programa**

5 (cinco) años contados a partir de emisión del oficio de inscripción preventiva emitido por la CNBV.

#### **Acto constitutivo**

Para cada emisión en particular llevada a cabo al amparo del presente Programa, el Fideicomitente constituirá un fideicomiso irrevocable con el Fiduciario, lo anterior en términos del Contrato Marco. La finalidad de cada Fideicomiso Emisor es la emisión de los CBFs, así como la administración y cobranza de los Derechos de Cobro.

#### **Tipo de Valor**

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **Denominación de los CBFs**

Pesos.

#### **Tipo de Oferta Pública**

Pública, primaria y nacional.

Asimismo, las Emisiones de CBFs al amparo del Programa podrán realizarse bajo la modalidad de vasos comunicantes entre las mismas.

#### **Clave de Pizarra**

HIRCB, seguida de la numeración progresiva que corresponda a cada Emisión.

#### **Valor Nominal de los CBFs**

El que se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

#### **Precio de Colocación**

El que se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Monto Total de cada Emisión**

El que se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, en el entendido que la suma de las Emisiones al amparo del Programa no podrán exceder el monto autorizado del Programa.

### **Plazo de las Emisiones**

Será determinado por el Fideicomitente, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores correspondiente, en el momento de cada Emisión al amparo del Programa, en el entendido que, dicho plazo no podrá ser menor de 1 (un) año ni mayor a 30 (treinta) años, contados a partir de la fecha de Emisión respectiva.

### **Fecha de Vencimiento**

El que se señale en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

### **Forma de Colocación**

Los CBFs se podrán colocar mediante Oferta Pública utilizando el método de asignación discrecional, mediante proceso de construcción de libro. La forma de colocación de los CBFs se llevará a cabo según se determine en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Patrimonio del Fideicomiso Emisor**

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos, factorados o de cualquier otra forma transmitidos, en favor del Fideicomiso Emisor respectivo, junto con sus frutos, productos y accesorios, mismos que se describirán en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Derechos que confieren a los Tenedores**

Cada CBF representa para su titular el derecho al cobro del principal e intereses, según corresponda, adeudados por el Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso Emisor respectivo, en los términos descritos en cada Fideicomiso Emisor y en el Título respectivo, desde la fecha de su Emisión hasta la fecha del reembolso total de su Valor Nominal. Los CBFs se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso Emisor correspondiente a esa Emisión.

### **Aforo**

Se constituirá conforme a lo establecido en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Amortización de Principal de los CBFs**

La amortización de Principal de los CBFs que se emitan al amparo del presente Programa se llevará conforme se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Amortización Anticipada**

La amortización anticipada de los CBFs que se emitan al amparo del presente Programa se llevará a cabo conforme se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Periodicidad de Pago de Intereses**

La periodicidad de pago de los intereses de los CBFs se llevará conforme se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Amortización Anticipada Voluntaria**

Las Emisiones al amparo del Programa podrán establecer mecanismos de amortización parcial y/o total anticipada de los CBFs de manera voluntaria con recursos derivados de la cobranza de los Derechos de Cobro o con recursos que para dicho fin aporte el Fideicomitente, conforme a lo que en su momento se establezca en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Prima por Amortización Anticipada**

Los CBFs podrán contener disposiciones relativas a su amortización total o parcial anticipada, según se establezca en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Obligaciones del Emisor**

Los CBFs prever obligaciones de dar, de hacer y no hacer a cargo del Emisor, según se establezca en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Causas de Vencimiento Anticipado**

Los CBFs podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se establezca en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Tasa de Interés**

La tasa de interés, así como el procedimiento para el cálculo de la misma será determinada en cada Emisión por acuerdo de HIR CASA, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores correspondientes, en el momento de cada Emisión de CBFs al amparo del Programa y dada a conocer en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Intereses Moratorios**

Los CBFs podrán devengar intereses moratorios. La tasa de intereses moratorios, en su caso, se establecerá en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Aumento en el Número de CBFs**

Conforme a los términos del Título que documente cada Emisión al amparo del Programa, el Fiduciario tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente CBFs adicionales a los emitidos en cada Emisión.

### **Representante Común de los Tenedores de los CBFs**

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o quien se designe para tales efectos en los Fideicomisos Emisores creados para realizar emisiones al amparo del Programa.

### **Calificación Crediticia**

Conforme se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Mitigantes de Crédito**

Cada Emisión tendrá mitigantes de crédito tal y como reservas para el pago de intereses y/o principal y sobrecolateralización o Aforo respecto a la cartera de Derechos de Cobro transmitida, así como cualquier otro mitigante que se indique en el Suplemento correspondiente.

### **Garantía**

Los CBFs que se emitan al amparo del Programa podrán contar o no con garantía u otro tipo de apoyos crediticios, según se determine para cada Emisión y se describa en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **Fuente de Pago**

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión será la única fuente de pago de los CBFs respectivos y, por lo tanto, no podrá servir como fuente de pago de los CBFs que sean emitidos por otro Fideicomiso al amparo del Programa. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera CBFs y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance.

### **Sobreasignación**

El Emisor podrá otorgar una opción de sobreasignación para colocar CBFs adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de emisión respectiva. Los términos de la sobreasignación se describirán en cada Aviso o Suplemento, según sea el caso, y Título respectivo, apegándose en todo momento a las disposiciones de carácter general aplicables a las casas de bolsa.

## **Derechos que confieren a los Tenedores**

Cada CBFs representa para su titular el derecho al cobro de principal e intereses adeudados por el Emisor, en los términos descritos en este Prospecto, en el Aviso o Suplemento sea el caso, y el Título respectivo, desde la fecha de Emisión hasta la fecha de amortización total.

## **Depositorio**

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

## **Lugar y forma de Pago de Principal e Intereses**

Toda vez que S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de la fracción II del artículo 280 de la Ley del Mercado de Valores, tendrá la custodia y la administración de los Títulos que amparen los CBFs emitidos al amparo del Programa que sea materia de Oferta Pública, tanto el reembolso del valor nominal como el pago de intereses se efectuará en las fechas que se señalen en la documentación respectiva de la Emisión, en esta Ciudad de México, en las oficinas de la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Aviso de Oferta Pública y Suplemento correspondiente. El pago de los intereses moratorios, en su caso, se llevará a cabo en las oficinas del Representante Común, según se señalará en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes a cada Emisión.

## **Régimen Fiscal**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados conforme a los CBFs, se encuentra sujeta (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de cada Emisión.

Los posibles adquirentes de los CBFs deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los CBFs, incluyendo la aplicación de reglas específicas a su situación particular.

El régimen fiscal de las Emisiones o de la inversión en los CBFs no ha sido validado o verificado por las autoridades fiscales correspondientes.

## **Posibles Adquirentes**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento de cada Emisión y, en especial, la incluida bajo la Sección denominada "*Factores de Riesgo*".

## **Intermediarios Colocadores**

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, o cualquier otra persona(s) designada(s) por HIR CASA, como intermediario(s) colocador(es), mismo(s) que será(n) indicado(s) en el Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

## **Asambleas de Tenedores de los CBFs**

La Asamblea General de Tenedores de CBFs emitidos en base a cada Emisión representará el conjunto de éstos y sus decisiones, tomadas en los términos del Título que ampara la Emisión correspondiente y las disposiciones de la LGTOC, regidas en lo conducente, conforme lo ordenado por el artículo 68 de la LMV, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y, a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

En consecuencia de lo anterior, cualquier acto del Fiduciario que, en términos del Título que ampare cada Emisión, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la Asamblea General de Tenedores correspondiente.

Las reglas para concurrir a una Asamblea de Tenedores y las demás características de éstas serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión de CBFs. Asimismo, serán aplicables las demás reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, contenidas en los artículos 219 a 221 de la LGTOC, aplicables en lo conducente en términos de lo ordenado por el artículo 68 de la LMV.

### **Legislación Aplicable**

Los CBFs que se emitan al amparo del presente Programa y de cada Emisión serán regidos e interpretados conforme a la legislación federal mexicana.



## **II.2 DESTINO DE LOS FONDOS.**

Los recursos producto de cada una de las Emisiones de CBFs que se realicen al amparo del presente Programa se utilizarán por el Fiduciario para los fines y conforme a los términos establecidos en el Fideicomiso, Título y Suplemento informativo de cada Emisión.



### II.3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.

El plan de distribución será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Suplemento respectivo.

El Programa contempla la participación de Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México (“BBVA”) y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México (“Santander”); y, de ser el caso, cualquier otro intermediario que sea designado para cada una de las Emisiones a ser realizadas al amparo del presente Programa.

En caso de que se determine a BBVA y Santander, como intermediarios colocadores para las Emisiones adicionales al amparo del presente Programa, éstos ofrecerán, siempre y en todo momento, dichos certificados bursátiles fiduciarios bajo la modalidad de mejores esfuerzos.

En cuanto a su distribución, los CBFs emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por instituciones de crédito, instituciones de seguro y fianzas, organizaciones auxiliares del crédito, compañías de inversión, fondos de pensión y fondos de retiro o de antigüedad, los cuales solo pueden adquirir los Certificados Bursátiles si se les permite de conformidad y en los términos de la ley aplicable.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los CBFs emitidos al amparo del Programa también podrán colocarse con otros inversionistas, como los sectores de la banca privada o inversionistas extranjeros que participan en el mercado mexicano y/o cualquier otro inversionista que su régimen de inversión lo permita.

Para efectuar colocaciones de CBFs, el Emisor podrá, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar una o varias reuniones con inversionistas potenciales, y contactar vía telefónica a dichos inversionistas para efectos de promoción de los CBFs que serán emitidos al amparo del Programa.

Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el Emisor, y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como intermediarios colocadores por la colocación de los CBFs). Los Intermediarios Colocadores estiman que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los CBFs.

En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sub-colocación o contratos similares con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los instrumentos que se emitan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

En virtud de que los CBFs serán emitidos a través de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los mismos, tendrá la posibilidad de participar en su colocación y adquisición, en igualdad de condiciones que cualquier otro inversionista, en los términos descritos a continuación y sujeto a los criterios de asignación que se enuncian más adelante.

El mecanismo de colocación vendrá explicado en los Suplementos correspondientes de cada Emisión, los cuales contendrán disposiciones particulares al plan de distribución descrito en esta Sección. Los CBFs se distribuirán a través de una oferta pública utilizando el método de asignación discrecional o a través de una subasta pública, según se determine para cada Emisión. Los términos y la forma de cotización de los CBFs correspondientes de cada Emisión se darán a conocer a través de cada Suplemento y Aviso correspondientes.

En cuanto a su distribución a través de los Intermediarios Colocadores, los CBFs emitidos al amparo del Programa se sujetarán a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, instituciones de seguros y fianzas, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con el Emisor y le podrán prestar diversos servicios, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los CBFs).

El Suplemento correspondiente de cada Emisión contendrá disposiciones particulares respecto al plan de distribución general que se describe en esta sección.

#### II.4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

Los gastos que se incurran en relación con cada una de las Emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa serán desglosados y revelados en el Suplemento correspondiente a cada una de dichas Emisiones.

Para el establecimiento del Programa y la elaboración del presente Prospecto, los costos en los que se incurrió son los siguientes:

Concepto	Monto (sin IVA)	IVA Aplicable	Monto Total
Cuota de Estudio y Trámite de CNBV	\$28,738.00	N/A	\$28,738.00
Total:	\$28,738.00	N/A	\$28,738.00

Los gastos aproximados relacionados con el Programa serán cubiertos con recursos propios del Emisor.

Salvo que se indique lo contrario en los Documentos de la Emisión de una Emisión, el Fiduciario recibirá los recursos derivados de cada Emisión, con los cuales: (i) pagará los Gastos de dicha Emisión por cuenta del Fideicomitente; y (ii) entregará al Fideicomitente el saldo neto de los recursos derivados de la Emisión correspondiente.

## II.5. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante la firma del Título y del Fideicomiso de cada Emisión, acepta el cargo de Representante Común de los Tenedores. Asimismo, el Representante Común manifiesta que tiene conocimiento pleno de las obligaciones a su cargo establecidas en el Título, en los Documentos de la Emisión y en la Ley Aplicable.

El Representante Común obrará como mandatario de los Tenedores y, por lo tanto, tendrá las siguientes facultades y obligaciones, además de las que le son inherentes de conformidad con las Leyes Aplicable y las que estén expresamente establecidas en los demás Documentos de la Emisión.

Para todo aquello no expresamente previsto en el Título o en cualquiera de los Documentos de la Emisión o en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones que opten, por mayoría simple, los Tenedores mediante Asamblea de Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

- (i) Verificar la existencia y el estado que guarde el Patrimonio de cada Fideicomiso;
- (ii) Solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y al Administrador Maestro, al menos cada trimestre, cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de cada Fideicomiso, incluyendo sin limitación, para revisar el estado que guarda la Cobranza de los Derechos de Cobro Transmitidos y la situación financiera del Patrimonio de cada Fideicomiso. De igual forma, podrá solicitar al Fiduciario, Fideicomitente, Administrador, Administrador Maestro de la Emisión y a las partes relacionadas con los Documentos de la Emisión y presten servicios a éstos, toda la información necesaria en el ejercicio de sus facultades y para el cumplimiento de sus obligaciones. En el entendido que el Fiduciario, Fideicomitente, Administrador, Administrador Maestro de la Emisión y a las partes relacionadas con los Documentos de la Emisión y presten servicios a éstos, proporcionarán la información y documentación solicitada por el Representante Común, en un plazo no mayor a 10 (diez) días naturales, contados a partir de la fecha de requerimiento;
- (iii) Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones contenidas en cada Fideicomiso, Título, Contrato de Administración, Contrato de Administración Maestra y Contrato de Factoraje, así como las que deriven de cualquier otro Documento de la Emisión y, en su caso, de cualquier contrato de garantía o apoyo crediticio, por parte del Fiduciario y demás partes en dichos Documentos de la Emisión, así como el estado que guarda el Patrimonio de cada Fideicomiso;
- (iv) Conservar y proporcionar a cualquier Tenedor que así lo solicite, y a las Agencias Calificadoras, una copia de cualquier reporte que el Representante Común haya recibido conforme a los Fideicomisos y que no constituya información confidencial del Fideicomitente. Para tales efectos, los Tenedores podrán acreditar su tenencia de CBFs con una constancia emitida por el Indeval con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) días naturales y el listado que al efecto les expida la casa de bolsa o intermediario correspondiente;
- (v) Vigilar el destino de los fondos obtenidos como producto de las Emisiones en términos de la documentación respectiva autorizada por las autoridades competentes;
- (vi) Incluir su firma autógrafa en el Título que ampare los CBFs después de haber verificado el cumplimiento con las Leyes Aplicables, así como en cualquier otro Documento de la Emisión que sea necesario suscribir;
- (vii) Convocar y presidir la Asamblea de Tenedores y ejecutar las decisiones adoptadas por la misma;
- (viii) Otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores los documentos, contratos o instrumentos que deban celebrarse con el Fiduciario, previa instrucción, en su caso, de la Asamblea de Tenedores;
- (ix) Ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda para el pago de Principal, Intereses u otras cantidades conforme a los CBFs, y actuar como intermediario frente al Fiduciario en su calidad de emisor para dichos efectos, así como llevar a cabo los demás actos que se requieran a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores conforme a los CBFs;
- (x) Calcular los Intereses pagaderos respecto de los CBFs e informar y publicar los avisos de pago de los Intereses y Amortización de Principal conforme a cada Título, a través del sistema Emisnet o cualquier otro

que lo sustituya, así como informar a la CNBV, BMV e Indeval, por escrito, o a través de los medios que éstos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago, sobre el monto de Intereses y Principal a pagar conforme a los Títulos;

- (xi) En el supuesto de Amortización Anticipada Total o Parcial, informar a los Tenedores, a las Agencias Calificadoras, a la CNBV, a la BMV y al Indeval, por escrito, o a través de los medios que éstos determinen, tan pronto como sea posible a partir de la fecha en que tenga conocimiento de ello o con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago respectiva, y conforme a los demás términos que se establezcan en los Documentos de la Emisión;
- (xii) Las demás derivadas de las estipulaciones de cada Fideicomiso, Título, Leyes Aplicables y sanos usos y prácticas bursátiles;
- (xiii) Solicitar a todas las partes toda la información que sea necesaria en el ejercicio de sus facultades para el cumplimiento de sus obligaciones;
- (xiv) Publicar cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guardan la Emisión respectiva; y
- (xv) El Representante Común directamente o a través de un tercero que este último designe, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tendrá la facultad de realizar las auditorías que sean necesarias y justificadas de manera razonable respecto de la documentación que ampare a los Derechos de Cobro Transmitidos, la cual podrá ser en las instalaciones del Fiduciario o del Administrador.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, Fideicomitente, Administrador, Administrador Maestro de la Emisión, a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Fiduciario, al Administrador, al Administrador Maestro de la Emisión y/o cualquier otra persona establecida en los Documentos de la Emisión, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario a que se refiere la presente sección, así como de realizar visitas o revisiones al Fiduciario y al Fideicomitente si lo estima conveniente, una vez al año y cuando lo considere necesario, siempre y cuando sea en días y horas hábiles y le hubiere entregado un aviso al Fiduciario o Fideicomitente con al menos 5 (cinco) días naturales de anticipación. Para lo cual, el Representante Común está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario o las personas que suscriban los Documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

De igual forma, el Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y/o presten servicios a éstos, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar, de manera inmediata, al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Fiduciario o de cualquier persona relacionada con los Documentos de la Emisión establecidas en el Título correspondiente, en el entendido que en caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Título correspondiente y en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse

de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables, en el entendido que si la Asamblea de Tenedores aprueba la contratación pero el Fiduciario no anticipan 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 (ahora Ciudad de México) y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.

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 Fideicomiso, el Título o la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

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

Durante la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, en caso de que el Representante Común le notifique por escrito al Fiduciario de algún incumplimiento de cualquier obligación de hacer o no hacer a cargo del Administrador bajo el Contrato de Administración o que ocurra un Evento de Incumplimiento, previa autorización del Representante Común por acuerdo tomado en asamblea de Tenedores, éste estará facultado para instruir, de manera provisional, al Fiduciario todas las decisiones que hasta antes de ese momento le competan al Fideicomitente o al Administrador en los términos del Fideicomiso respectivo. Una vez que hubiere sido subsanado dicho incumplimiento o se hayan pagado íntegramente los Certificados Bursátiles Fiduciarios y tal circunstancia hubiere sido notificada al Fiduciario por el Representante Común, el Fideicomitente y el Administrador recobrarán las facultades de instruir al Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso y el Contrato de Administración correspondientes; en todo caso podrá convocar a una asamblea de Tenedores a efecto de que se tomen las resoluciones correspondientes, de verificarse algún incumplimiento que no se haya subsanado de cualquier obligación de hacer o no hacer a cargo del Administrador bajo el Contrato de Administración o que ocurra un Evento de Incumplimiento.

Límites a la Responsabilidad del Representante Común. El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo de su propio patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden por virtud del encargo que en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión adquiriera. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores, el Administrador, el Administrador Maestro o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Título correspondiente, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

Sustitución del Representante Común. El Representante Común podrá renunciar a su nombramiento en los casos que se especifican en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entrega notificación por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente de su intención de renunciar al menos 60 (sesenta) días naturales antes de dicha renuncia, y en todo caso, dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por los Tenedores que representen por lo menos la mitad más uno del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados en la Asamblea de Tenedores en la que se resuelva al respecto, y dicho Representante Común sucesor haya aceptado su nombramiento.

Conforme al artículo 220 de la LGTOC, la Asamblea de Tenedores con quórum de al menos 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación, podrá con la aprobación de aquéllos que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados en la Asamblea de Tenedores en la que se resuelva al respecto, en cualquier momento reemplazar al Representante Común mediante notificación por escrito. La renuncia o remoción del Representante Común y el nombramiento del Representante Común sucesor, según sea el caso, surtirán efectos únicamente al momento de la aceptación del Representante Común sucesor a su nombramiento. El Representante Común sucesor deberá entregar la

aceptación por escrito a su nombramiento al Fiduciario, al Fideicomitente, y de ser necesario, al Representante Común. Inmediatamente después, la renuncia o remoción del Representante Común deberá surtir efectos, y el Representante Común sucesor tendrá todos los derechos poderes y deberes del Representante Común, conforme a los Documentos de la Emisión. Si el Representante Común, se consolida, se fusiona, o transmite todos o sustancialmente todos sus negocios o bienes fiduciarios a cualquier institución financiera distinta de la institución a la que pertenece, la empresa que resulte o la empresa que se haga cargo de sus negocios o reciba sus bienes fiduciarios será causahabiente de los derechos y obligaciones del Representante Común.

Disponibilidad de Información. El Representante Común pondrá a disposición de los Tenedores que así lo soliciten, los correspondientes Reportes Mensuales emitidos por el Fiduciario, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a que reciba dichos Reportes Mensuales del Fiduciario.

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



## II.6. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE.

	<b>Fideicomitente y Administrador</b> Bienes Programados, S.A. de C.V.	Eduardo Guzmán Hernández <i>Director General</i> Daniel González Hernández <i>Director General Adjunto</i> Víctor Augusto Trillo Morales <i>Director de Finanzas Corporativas y Ciencia de Datos</i>
	<b>Fiduciario</b> Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero	Samantha Barquera Betancourt <i>Director de Promoción Fiduciario</i>
	<b>Representante Común</b> CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple	Mónica Jiménez Labora Sarabia <i>Subdirectora Representación Común</i>
	<b>Agente Estructurador e Intermediario Colocador</b> Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México	Gonzalo Manuel Mañón Suárez <i>Managing Director</i> Martha Alicia Marrón Sandoval <i>Senior Executive Director</i> Alejandra González Canto <i>Executive Director Ejecución</i>
	<b>Intermediario Colocador</b> Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Gerardo Alfonso Díaz Barraza <i>Managing Director Head of DCM – México</i> Francisco Javier Ortega Garza Galindo <i>Director</i>
	<b>Asesor Legal</b> González Calvillo, S.C.	Bernardo Reyes Retana Krieger <i>Socio</i> Francisco Javier Alvarez Campos <i>Asociado Senior</i>
	<b>Administrador Maestro</b> Administradora de Activos Financieros, S.A.	Ulises Calvo <i>Director de Operaciones</i>
	<b>Auditor de Cartera</b> Rocha Salas y Cia, S.C.	Horacio Rocha Salas <i>Director General</i>

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

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte de HIR CASA 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](mailto:investor@hircasa.com).



### III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN

#### III.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

Para cada Emisión que se realice al amparo del Programa, HIR CASA constituirá un Fideicomiso irrevocable de emisión, administración y pago cuyo patrimonio estará constituido principalmente por Derechos de Cobro.

HIR CASA, en su carácter de Fideicomitente transmitirá (o causará que se transmitan), vía factoraje financiero o vía cesión de derechos, Derechos de Cobro al Fiduciario conforme al Contrato de Transmisión que se establezca para cada Emisión. Dichos Derechos de Cobro deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad que serán establecidos en el Fideicomiso respectivo y descritos en el Suplemento y demás Documentos de la Emisión. El Fiduciario en cada Fideicomiso emitirá CBFs con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, los cuales podrán ser de una o más clases y series.

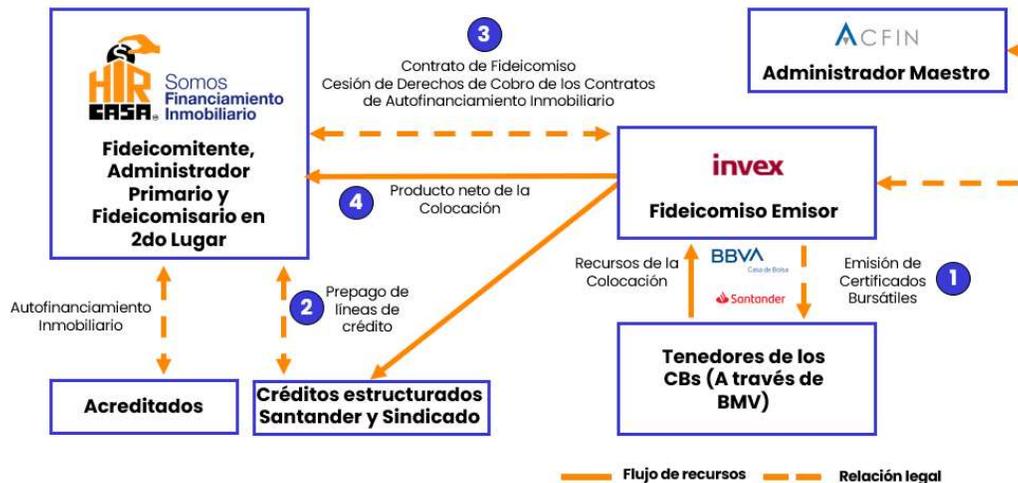
Los CBFs que sean emitidos por el Fiduciario serán colocados entre el gran público inversionista, en México a través de los Intermediarios Colocadores. Con el producto de la colocación de los mismos, el Fiduciario pagará la transmisión de los Derechos de Cobro a HIR CASA.

HIR CASA, u otra Persona que se designe como Fideicomisario en Segundo Lugar del Fideicomiso respectivo, tendrá el derecho residual al Patrimonio del Fideicomiso, una vez que sean cubiertas íntegramente todas las cantidades bajo los CBFs.

Para cada Emisión que se realice al amparo del Programa, HIR CASA suscribirá un Contrato de Administración con el Fiduciario Emisor mediante el cual asumirá la obligación de administrar la Cobranza de los Derechos de Cobro Transmitidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso. Por los servicios que se establezcan en dicho contrato, HIR CASA cobrará los Honorarios por Administración según se establezca en cada Contrato de Administración. En dicho contrato se establecerá que la administración y Cobranza de los Derechos de Cobro Transmitidos estará encomendada, en forma exclusiva a HIR CASA y que la misma se llevará a cabo utilizando sus procedimientos generales y de conformidad con sus políticas de administración y cobranza de cartera. Así mismo, HIR CASA, bajo el Contrato de Administración respectivo a cada Fideicomiso, tendrá la custodia y depósito de los Expedientes de Crédito.

Los siguientes esquemas muestran, de manera ilustrativa, el diagrama de la operación de bursatilización:

*Al Inicio de la Emisión:*

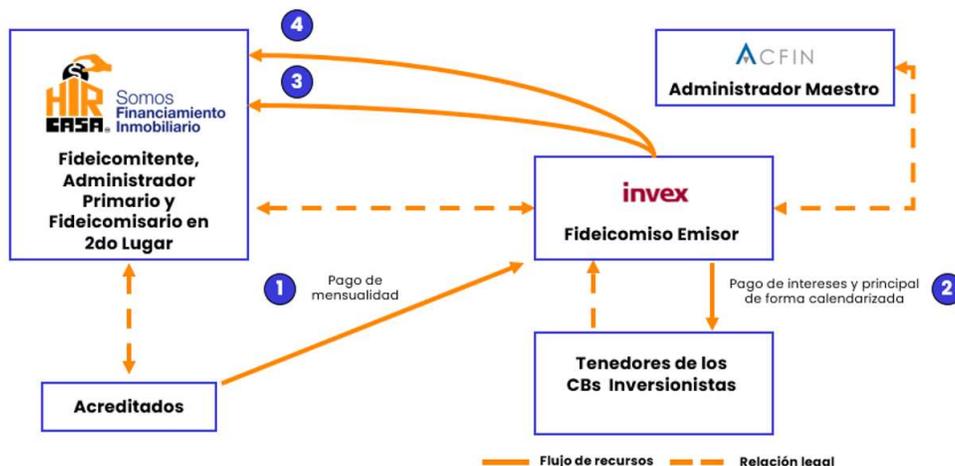


La bursatilización se realiza a través de un Fideicomiso, como el vehículo más apropiado para establecer un financiamiento estructurado de esta naturaleza por su flexibilidad y la disminución del riesgo asociado al Fideicomitente. Lo anterior dado que se constituye un patrimonio independiente que será la fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

1. El Fideicomiso realiza la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismos que son adquiridos por los Inversionistas en oferta pública a través de la BMV.
2. El Fideicomiso realiza el prepago los créditos Santander y Sindicado, se liberan los derechos y garantías hipotecarias que los respaldan, las cuales se cederán a favor del Fideicomiso.
3. HIR Casa cede los derechos de cobro de los contratos autofinanciamiento inmobiliario adjudicados al Fideicomiso Emisor, así como todos los accesorios, garantías y seguros asociados a cada contrato.
4. El Fideicomiso entrega los recursos netos de la Emisión al Fideicomitente.

*Durante la Vigencia de la Emisión:*

Cada Emisión de CBFs vence, para todos los efectos legales, en la fecha en que se indique en el Título y en el Suplemento respectivo, en la cual los CBFs deberán haber sido amortizados en su totalidad. Si en esa fecha aún quedara pendiente cualquier monto de Principal y/o Intereses bajo dichos CBFs, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago.



5. Los acreditados depositan de forma mensual las Aportaciones Mensuales directamente en las cuentas del Fideicomiso Emisor. Esto con la finalidad de evitar incurrir en riesgo de crédito del Fideicomitente. Sin embargo, HIR Casa se mantiene en todo momento como el Administrador Primario de la cartera fideicomitada. Adicionalmente se cuenta con AcFin como Administrador Maestro durante toda la vida de la Emisión, impulsando la transparencia de la transacción.
6. Amortizaciones Calendarizadas: Después de hacer frente a todos los Gastos de Mantenimiento de la Emisión, se realizará el pago de forma calendarizada de intereses y principal de los CBFs.
7. Una vez realizado el pago de intereses y principal del periodo, se entregarán los remanentes al Fideicomitente, siempre y cuando la Emisión no se encuentre en un Evento de Aceleración o un Evento de Incumplimiento (en estos casos, la estructura será "Full Turbo").
8. Una vez pagada la totalidad del monto emitido, cualquier remanente es entregado al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El Fiduciario llevará a cabo cada una de las Emisiones de CBFs, los cuales serán colocados en el mercado por los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación, según se describa en el Suplemento correspondiente. Una vez que se hubiere realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso se conformará principalmente

de los Derechos de Cobro Transmitidos, y por lo tanto la principal fuente de pago de los CBFs será la Cobranza que realice el Administrador y que reciba el Fiduciario de dichos Derechos de Cobro Transmitidos.

El Fiduciario llevará a cabo las Emisiones de CBFs exclusivamente en cumplimiento del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos.

Los pagos con respecto a los CBFs se harán solamente en los términos del Fideicomiso y hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de falta de disposición expresa, el Fiduciario procederá de conformidad con las instrucciones de quienes tengan facultades con base en cada Fideicomiso. Cualquier documento o notificación que quieran o deban dirigir los Tenedores de una Emisión al Fiduciario, deberán hacerlo a través del Representante Común.

Las Distribuciones serán pagadas de conformidad con lo que, para tales efectos, se establezca en cada uno de los Fideicomisos emisores de CBFs y en el Suplemento y en el Título correspondientes a cada Emisión.



### III.2 PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio de cada uno de los Fideicomisos estará conformado principalmente por: (i) el producto de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que correspondan; (ii) los Derechos de Cobro, que sean transmitidos al Fideicomiso correspondiente, y la Cobranza de los mismos; (iii) en su caso, por las cantidades en efectivo depositadas por el Administrador derivadas de la Cobranza; (iv) los Expedientes de Crédito, o aquellos documentos donde consten y/o de los que se deriven los Derechos de Cobro Transmitidos; (v) las Garantías Hipotecarias documentadas en las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca; (vi) los valores y otros instrumentos de inversión, así como cualquier derecho, efectivo, bien, derechos o devoluciones, que se deriven de las inversiones, conforme a las Inversiones Permitidas, que realice el Fiduciario en términos de cada Fideicomiso, e intereses u otros ingresos que se generen de las mismas y cualquier otra inversión que el Fiduciario haga en los términos del Fideicomiso respectivo; (vii) cualquier cantidad de dinero o interés, incluyendo las cantidades que se encuentren en las cuentas del Fideicomiso correspondiente; y (viii) las cantidades en efectivo recibidas por el Fiduciario por cualquier otra causa prevista en el Fideicomiso.

#### a) Descripción de los Activos Fideicomitados

Los activos que serán transmitidos a cada uno de los Fideicomisos celebrados al amparo del Programa, son Derechos de Cobro derivados las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca suscritos por HIR CASA con sus Clientes, por las operaciones de autofinanciamiento para la adquisición de bienes inmuebles. Los Clientes están representados en su mayoría por personas físicas y el resto, en menor medida, por personas morales.

En el Suplemento de cada una de las Emisiones hechas al amparo del Programa, se describirán las principales características de los Derechos de Cobro Transmitidos tales como tipo de bien inmueble, LTV, distribución geográfica, etc.

Los Derechos de Cobro que sean transmitidos al Fideicomiso para cada Emisión, tendrán que cumplir con los Criterios de Elegibilidad que se establezcan para dicha Emisión y conforme a lo establecido en el Suplemento.

Los Criterios de Elegibilidad Generales que deberán cumplir los Derechos de Cobro de las Emisiones al amparo del Programa se establecerán en los documentos correspondientes a cada Emisión. Sin perjuicio de lo anterior, los principales Criterios de Elegibilidad hacen referencia a que cada Derecho de Cobro cumpla ciertos requerimientos referentes a su plazo restante mínimo y de cumplimiento de obligaciones. A continuación se presentan algunos de estos criterios:

- 1) Derive de una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca;
- 2) Que las obligaciones derivadas de la contratación de los Seguros respecto de cada Derecho de Cobro se encuentren en cumplimiento al momento de la transmisión de los mismos, salvo por aquellos Derechos de Cobro que por su naturaleza no deban tener la totalidad de los Seguros contratados;
- 3) Que al momento de la transmisión al Fiduciario, el Saldo del Derecho de Cobro, sea menor o igual al 75% (setenta y cinco por ciento) del valor del bien inmueble actualizado desde la fecha de la escritura y hasta la fecha de la transmisión con base al Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México;
- 4) Que el Cliente correspondiente no sea accionista o consejero del Fideicomitente, ni una persona moral en la que participe cualquier accionista o consejero del Fideicomitente; y
- 5) Que a la fecha de Emisión, los 10 (diez) principales Clientes ordenados por Saldo del Derecho de Cobro no excedan el 10% (diez por ciento) del Saldo de los Derechos de Cobro Transmitidos.

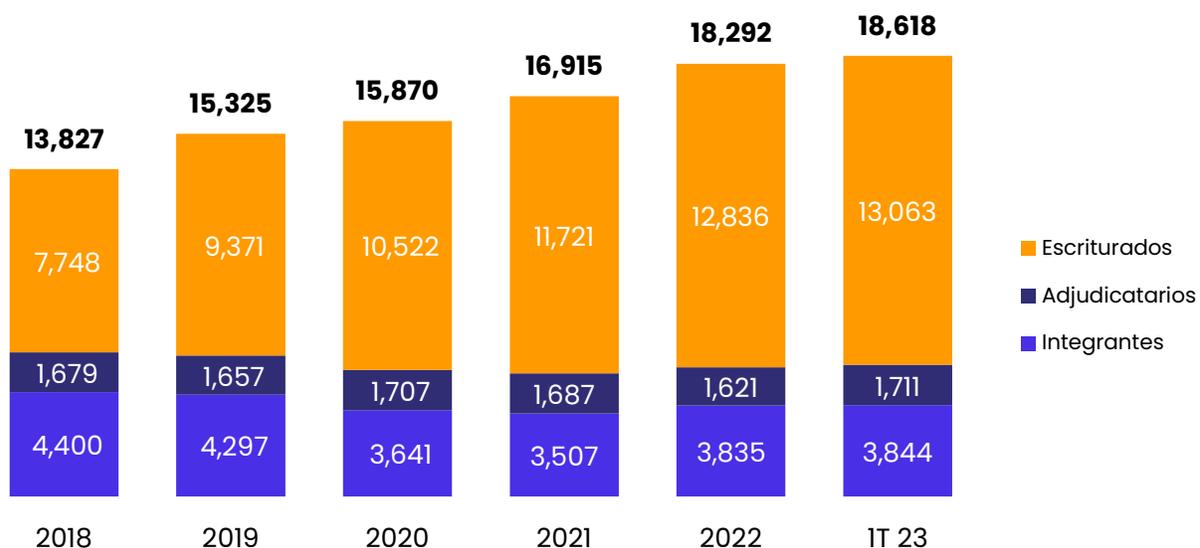
#### b) Evolución de los Activos Fideicomitados, incluyendo sus ingresos

En el Suplemento de cada una de las Emisiones hechas al amparo del Programa se describirán las características específicas y la evolución de los Derechos de Cobro que sean transferidos al Fideicomiso Emisor. La información incluida en la presente sección no ha sido revisada por algún tercero independiente.

#### Comportamiento Histórico de la Cartera Total de HIR CASA

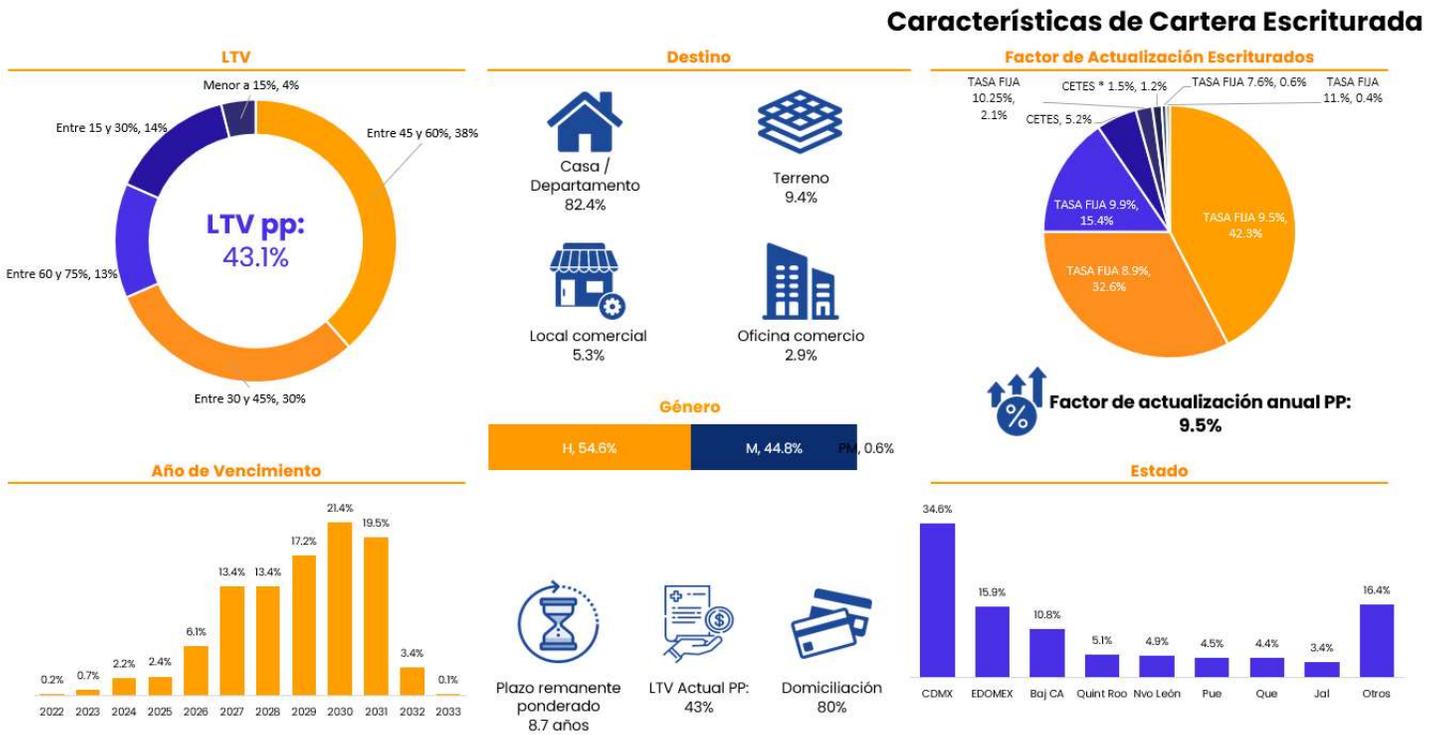
A lo largo de su historia, HIR CASA ha logrado mantener un crecimiento sostenido en los niveles de generación de contratos de autofinanciamiento. Al cierre de marzo de 2023, HIR CASA administraba una cartera total de contratos de aproximadamente 33,494 contratos, lo que equivale a MXN\$18,618mm.

La cartera administrada por HIR CASA se ha comportado de la siguiente manera en los últimos años:



<b>Principales Características de la Cartera Administrada de HIR CASA a marzo 2023</b>	
<b>Número de Contratos</b>	<b>33,494</b>
Contratos de Clientes Ahorradores	8,580
Contratos de Clientes Adjudicatarios	3,226
Contratos de Clientes Escriturados	21,688
<b>Valor de la Cartera Administrada de Contratos (MXN \$mm)</b>	<b>18,618</b>
Valor de Contratos de Clientes Ahorradores (MXN \$mm)	3,844
Valor de Contratos de Clientes Adjudicatarios (MXN \$mm)	1,710
Valor de Contratos de Clientes Escriturados (MXN \$mm)	13,063
<b>Saldo Insoluto de Contratos de Clientes Escriturados (MXN \$mm)</b>	<b>5,449</b>

Las características más importantes de los contratos originados y administrados en etapa de Escriturados por HIR CASA, son las siguientes:



### Cobranza

Adicionalmente, el comportamiento de la cartera vencida de HIR CASA de manera histórica, se ha mantenido en niveles por debajo del 6.85% (seis punto ochenta y cinco por ciento). Actualmente el índice de morosidad ajustado es del 5.93% (cinco punto noventa y tres por ciento), y ha mostrado una tendencia a la baja en el último año, posterior a incrementarse derivado de la afectación económica por la pandemia de Covid-19. Es importante precisar que la cartera vencida de HIR CASA es determinada en el momento en el que un Cliente adeuda 90 días o más.

# Análisis de Morosidad y Prepago de Cartera (Bienes Programados)

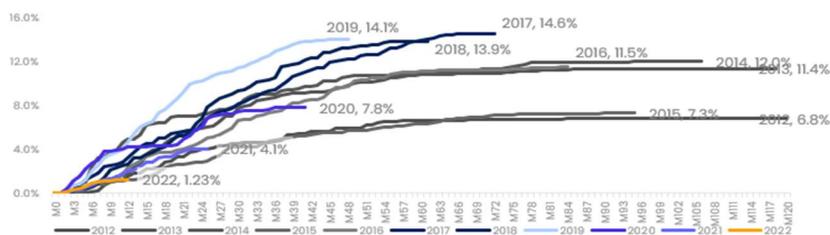
## Vintage de Incumplimiento y Recuperaciones

- Las Curvas Vintage se calcularon tomando un promedio del saldo insoluto de los contratos que se encuentran en incumplimiento (+90 días, +180 días) en cada cosecha, ponderados por el monto de originación del año respectivo. Es importante mencionar que no se consideran recuperaciones.
- La Curva de Mora Teórica, se calcula tomando el promedio de todas las curvas Vintage históricas (2012-2023), ponderado por el monto de originación. Un vez que se cuenta con esta curva teórica, la misma se ajusta para considerar la antigüedad de la cartera a cederse (-18 meses), para eliminar del modelo la mora que, de acuerdo a la estadística histórica, ya transcurrió en la cartera a cederse.
- Estas curvas consideran todo el portafolio histórico de HIR Casa y no la cartera con criterios de elegibilidad.

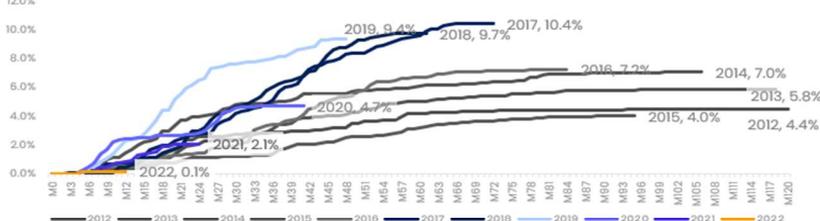
Año	Mora Teórica Ponderada	% de Recuperación					% de Recuperación sobre Mora de 90 días				
		0 a 100 días	101 a 150 días	151 a 200 días	201 a 250 días	Acumulada	0 a 100 días	101 a 150 días	151 a 200 días	201 a 250 días	Acumulada
2012	6.8%	0.9%	1.5%	1.1%	0.9%	4.4%	12.9%	22.0%	15.9%	13.1%	63.9%
2013	9.4%	2.0%	2.1%	1.0%	0.6%	5.9%	21.7%	22.8%	11.1%	6.7%	62.3%
2014	10.5%	2.1%	2.4%	1.2%	1.0%	6.8%	20.3%	22.9%	11.8%	9.5%	64.5%
2015	9.5%	2.0%	2.2%	1.2%	0.9%	6.2%	20.8%	23.0%	12.1%	9.2%	65.0%
2016	10.1%	2.0%	2.2%	1.2%	0.9%	6.3%	20.2%	21.6%	11.9%	9.0%	62.7%
2017	11.3%	2.0%	2.2%	1.4%	1.1%	6.7%	17.3%	19.9%	12.3%	9.7%	59.1%
2018	12.0%	2.0%	2.2%	1.6%	1.2%	7.0%	16.5%	18.4%	13.3%	10.4%	58.6%
2019	12.5%	2.0%	2.3%	1.6%	1.5%	7.4%	15.8%	18.7%	12.6%	12.4%	59.6%
2020	11.7%	1.8%	2.3%	1.5%	1.5%	7.1%	15.5%	19.6%	12.6%	12.8%	60.5%
2021	10.5%	1.7%	2.0%	1.3%	1.5%	6.5%	16.5%	19.5%	12.1%	13.9%	61.9%
2022	9.3%	1.6%	1.9%	1.1%	1.3%	5.8%	16.9%	20.1%	12.0%	13.7%	62.6%
2023	9.0%	1.5%	1.8%	1.1%	1.2%	5.7%	16.9%	20.1%	12.0%	13.7%	62.6%
Prom.	10.2%	1.8%	2.1%	1.3%	1.1%	6.3%	17.6%	20.7%	12.5%	11.2%	62.0%

Información a marzo de 2023

## Mora +90 días



## Mora +180 días



## Mora Teórica



1

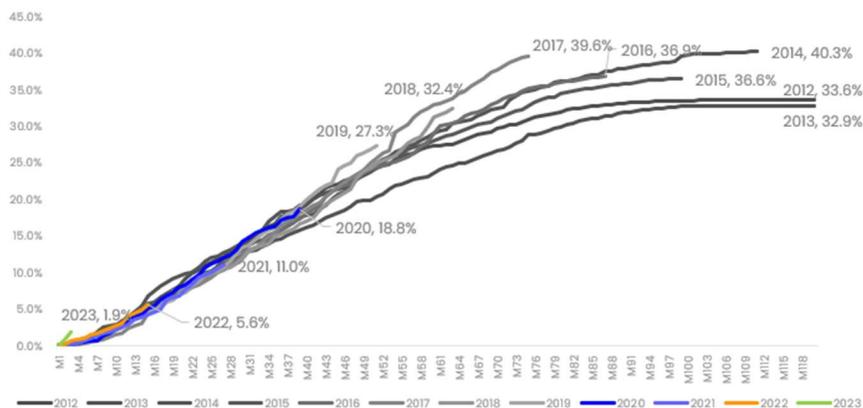
## Vintage de Prepago

- En el análisis de las cosechas también se consideró el prepago de los créditos. Para ello se construyeron las curvas Vintage de Prepago que se calcularon como el porcentaje de contratos prepagados sobre el monto originado en cada cosecha.
- El análisis de prepago se utilizó para hacer una proyección del comportamiento que podrá tener la cartera que se cederá al Fideicomiso.
- La curva de prepago teórica es el promedio de prepago de cada una de las curvas Vintage ponderado por el monto originado.

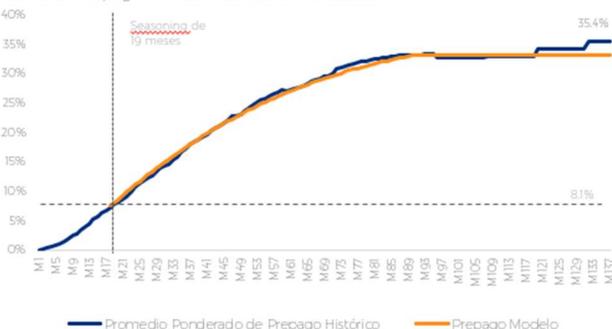
Año	% Prepago Ponderado por Monto Originado
2016	33.6%
2013	32.9%
2014	40.3%
2015	36.6%
2016	36.9%
2017	39.6%
2018	32.4%
2019	27.3%
2020	18.8%
2021	11.0%
2022	5.6%
2023	1.9%
<b>Promedio Ponderado</b>	<b>24.7%</b>

Información a marzo de 2023

## Curva de Prepagos



## Curva de Prepago Teórica Histórica vs. Modelada



2

## **c) Contratos y Acuerdos**

### **I. Contrato Marco**

A continuación, se presenta un breve resumen de las disposiciones más relevantes contenidas en el Contrato Marco. Dicho resumen no pretende ser exhaustivo ni suficiente por lo que es necesario remitirse a los términos y disposiciones contenidas en el Fideicomiso, mismo que se anexa al presente Suplemento como **Anexo "B"**.

#### *I.1. Tipo de Contrato y Objeto.*

Contrato marco para la constitución de Fideicomisos Emisores al amparo del Programa de colocación de CBFs con el objeto de establecer el presente Programa. Lo anterior, a fin de que durante la vigencia del Programa, ambas partes puedan celebrar Fideicomisos en los términos previstos en dicho Contrato Marco y que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, lleve a cabo las Emisiones y ofertas públicas en México de los CBFs, según se describan en el Suplemento respectivo hasta por el monto total del Programa.

#### *II.2. Partes.*

Las partes del Contrato Marco son:

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

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

#### *II.3. Constitución; Términos y Condiciones de cada Fideicomiso.*

En virtud de la celebración del Contrato Marco y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario se obliga a celebrar dichos Fideicomisos en cada ocasión en que lo solicite por escrito el Fideicomitente. Cada uno de los Fideicomisos será celebrado en términos similares a los del formato de fideicomiso que se adjunta como anexo del propio Contrato Marco. Lo anterior, en el entendido que los términos y condiciones de cada Fideicomiso se podrán ajustar a las características y estructura de la Emisión respectiva.

#### *II.4. Patrimonio de cada Fideicomiso; Transmisión de Derechos de Cobro.*

A efecto de respaldar las Emisiones, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario, mediante los Contratos de Transmisión, la propiedad y titularidad de los derechos y accesorios que le correspondan en relación con los Derechos de Cobro, siempre que los mismos hayan cumplido con los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso correspondiente, tras lo cual, el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos Derechos de Cobro en beneficio de los Tenedores.

Dentro del plazo especificado en cada Suplemento, una vez que el Fideicomitente realice la constitución del Fideicomiso respectivo y Emisión de los CBFs que se trate, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario la propiedad y titularidad de los derechos y accesorios que le correspondan derivados de los Derechos de Cobro correspondientes, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos Derechos de Cobro Transmitidos para beneficio de los Tenedores. Los Intermediarios Colocadores llevarán a cabo la oferta pública de los CBF a través de la BMV.

El Patrimonio de cada Fideicomiso constituirá la única fuente de pago de los CBFs respectivos y, por lo tanto, estará afecto exclusivamente al pago de dichos CBFs y no podrá ser afectado para el pago de otros CBFs emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. El Fiduciario y/o el Fideicomitente no responderán con sus propios bienes por el pago de cualesquiera CBFs, por lo que los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso del Fideicomiso respectivo, hasta donde cada uno de dichos patrimonios alcance.

### **II. Documentos de cada Emisión**

En el Suplemento de cada Emisión se presentará un resumen del contrato del Fideicomiso Emisor, así como resúmenes de los demás contratos que documenten cada una de las Emisiones hechas al amparo del presente Programa.

## **d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.**

Actualmente, no se tiene conocimiento de algún juicio civil, penal, administrativo o laboral que represente un menoscabo en el patrimonio de HIR CASA. Los juicios civiles, penales y administrativos que se tienen en proceso corresponden a la gestión de la recuperación de la cartera, la cual es administrada por HIR CASA y es propiedad del Fideicomiso que se administra en los cuales HIR CASA es acreedor, no deudor. Estos corresponden al proceso de cobranza definido por HIR CASA y que empieza a partir del día 31 de atraso en pago, mediante cobranza extrajudicial (precontenciosa y contenciosa). A partir del día 91 de incumplimiento, el derecho de cobro entra en un proceso de cobranza judicial (convenio judicial, promesas o juicio).

En caso de existir quejas por parte de los Clientes éstas se realizarían a través de la Procuraduría Federal del Consumidor, sin que esto pueda llegar a afectar a la operación normal de HIR CASA.



### **III.3. ESTIMACIONES FUTURAS**

El Suplemento correspondiente de cada Emisión contendrá, en caso de que aplique, una descripción de los posibles escenarios de amortización de los respectivos CBFs, proporcionando una explicación de la determinación de dichos escenarios y los supuestos utilizados para preparar y considerar tales escenarios.



### III.4. EL FIDEICOMITENTE

#### a) Antecedentes.

Bienes Programados, S.A. de C.V., conocido comercialmente como "HIR CASA" es una empresa 100% mexicana, que forma parte de Grupo HIR. Grupo HIR cuenta con más de 61 años de experiencia en el mercado inmobiliario. HIR CASA es el principal originador y administrador del sector de autofinanciamiento inmobiliario en México. A la fecha, ha adjudicado más de \$33,500mm de pesos a más de 13,800 Clientes.

El domicilio de las principales oficinas de HIR CASA está ubicado en Desierto de los Leones No. 46, Planta baja, Col. San Ángel, Álvaro Obregón, C.P. 01000, Ciudad de México; y su teléfono es el siguiente: (55) 5511 9910.

HIR CASA es una sociedad anónima de capital variable constituida el 28 de abril de 1995, mediante escritura pública no. 40,727, emitida por el licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, notario público no. 103 de la Ciudad de México. El 4 de mayo de 2000, HIR CASA cambió su denominación de "Casas y Terrenos Programados", S.A. de C.V. a su denominación actual, "Bienes Programados" S.A. de C.V., según consta en la escritura pública número 21,723, emitida por el licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, notario público 19 del Distrito Judicial de Tlalneptlantla, Estado de México.

La actividad primordial de HIR CASA es la originación, comercialización y administración de sistemas de comercialización de autofinanciamiento inmobiliario, los cuales consisten en la integración de Grupos de consumidores. Con el objetivo de que mediante dichos sistemas los Clientes puedan comprar, construir o remodelar su casa u oficina, o bien, adquirir un local comercial o terreno.

Hacia el año 1995, en plena crisis económica Grupo HIR tomó el compromiso de brindar a las familias mexicanas la oportunidad de tener una casa propia. Adicionalmente, a raíz de la coyuntura económica en el país, en donde era extremadamente difícil obtener un crédito bancario, llevó a cabo una investigación de mercado con la idea de hacer disponible al público un moderno sistema de autofinanciamiento que permitiría impulsar el sistema financiero de México, y que lo anterior reactivara el mercado inmobiliario y fue así que en el año de 1995 fundó HIR CASA, la cual en corto tiempo se reveló como la respuesta más efectiva, eficiente y accesible para comprar, construir o remodelar un bien inmueble. Con el paso de los años, HIR CASA se ha posicionado como líder del mercado y ha hecho realidad el sueño de miles de familias para tener su casa propia y formar un patrimonio.

Asimismo, mediante el estudio de mercado antes citado, se detectó que era muy recomendable el garantizar a los clientes, la transparencia y el correcto manejo del dinero aportado y fue por esto por lo que HIR CASA estableció un fideicomiso para la administración de los recursos. Como parte de ciertas reformas a la regulación aplicable en ese momento, el 4 de febrero de 2004, se reguló la necesidad de obtener una autorización de la Secretaría de Economía para poder administrar Grupos de consumidores y la eliminación del fideicomiso, como el vehículo para la administración de recursos. En 2005 se rediseñó el producto con adjudicación obligatoria al 50%.

Finalmente, a partir de que fue publicado el reglamento que establece el procedimiento de autorización, en el año 2006 HIR CASA obtuvo la autorización para originar y administrar los nuevos Grupos de consumidores. Asimismo, de conformidad con reformas adicionales a la legislación aplicable, a partir de septiembre de 2008, HIR CASA administra directamente los Grupos de consumidores.

Con el objetivo de siempre mantener los estándares de calidad más altos posibles, en el año 2008 HIR CASA obtuvo la certificación ISO 9001-2007 por parte de TUV SUD América de México, líder mundial en certificaciones. Asimismo, siendo una empresa comprometida con el fortalecimiento de la sociedad en México, en 2012 se obtuvo el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR) por parte del Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI). Las certificaciones mencionadas se mantienen vigentes y sus lineamientos son cabalmente cumplidos por HIR CASA.

Para efectos de refrendar la fortaleza, solidez y capacidad de HIR CASA, HIR CASA recibió (i) la calificación como corporativa por parte de S&P Global Ratings de "mxA+" y "MxA-1" con perspectiva estable; y (ii) la calificación de "HR A+" con perspectiva positiva como contraparte por parte de HR Ratings.

Atendiendo al gran crecimiento ordenado y estructurado de HIR CASA y, después de 20 años de utilizar recursos generados por la misma empresa mediante capitalización de utilidades, el Consejo de Administración aprobó fomentar el crecimiento de la empresa a través de la obtención de fuentes de fondeo externas. Para el año 2015 se contrató la primera línea de fondeo hasta por \$200 (doscientos) millones de Pesos bajo un esquema de crédito simple estructurado a un plazo de 60 (sesenta) meses y con el mecanismo de amortizaciones obligatorias anticipadas "Full Turbo", lo que resultó en que el crédito se liquidara en su totalidad en un plazo de 30 (treinta) meses, es decir, en la mitad del tiempo establecido para su pago.

Siguiendo con el proceso de institucionalización y crecimiento de HIR CASA, en 2016 HIR CASA participó y formó parte del programa de Mercado Institucional de Deuda Alternativa Societaria (“MIDAS”) de Nacional Financiera, S.N.C. I.B.D. (“NAFIN”), obteniendo un crédito sindicado por un monto total de \$500 (quinientos) millones de Pesos, mediante el esquema de “Full Turbo”. El programa MIDAS de NAFIN promueve que las empresas se institucionalicen y busquen salir a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ya sea con deuda o capital, el programa de institucionalización es evaluado durante el plazo del crédito y se puede obtener incentivos en el margen de la tasa de interés.

En 2018, HIR CASA, como fideicomitente y administrador, pone en marcha un programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (bursatilización) en la Bolsa de Valores por un monto de hasta \$2,500 (dos mil quinientos) millones de Pesos, con calificaciones crediticias locales de AAA por Fitch y HR Ratings, ese mismo año se hace la primera emisión por \$700 (setecientos) millones de Pesos y se adquiere un financiamiento simple en junio por \$500 (quinientos) millones de Pesos.

En 2019, HIR CASA diversifica sus fuentes de fondeo externas obteniendo un crédito simple con BX+ por un monto de \$300 (trescientos) millones de Pesos, se cierra el trato también de otro financiamiento por \$500 (quinientos) millones de Pesos y se hace la segunda emisión al amparo del programa de bursatilización por \$1,000 (mil) millones de pesos la cual contó con calificaciones crediticias locales de AAA por Fitch y HR Ratings.

Para 2020, HIR CASA estructura y obtiene una línea de crédito revolvente, sindicado por y entre prestigiosas instituciones financieras, hasta por \$1,500 (mil quinientos) millones de Pesos, además de líneas de Crédito Simple con bancos como por \$500 (quinientos) MDP, por \$100 (cien) MDP y por un monto de \$200 (doscientos) MDP. Contrata a la Consultora Stratos para implementar la Transformación Digital. Recibe la actualización de la calificación de contraparte a HR A+ por parte de HR Ratings.

En 2021 se completó la amortización anticipada de HIRCB18. Los proyectos de HipoTK y las mejoras en el proceso de *Onboarding* Digital ahora ofrecen un producto más ágil para nuestros clientes, así como el lanzamiento de proyectos APP, CJ y CRM. Se llevó a cabo el cambio a un nuevo corporativo y se implementó un nuevo modelo de trabajo híbrido. HR Ratings otorgó la calificación de “AP2+” con Perspectiva Estable como Administrador Primario y ratificó la Calificación de Contraparte de “HR A+/HR2” con Perspectiva Positiva. Finalmente, se contrató un segundo crédito subordinado por \$180MDP con ratings locales de “HR A” por HR.

En 2022 se consolidó la perspectiva positiva en la calificación de contraparte por HR Ratings a “HR AA-“ y se obtuvo la calificación de “AA-“ por PCR Verum. Adicionalmente se ratificó la calificación de Administrador Primario de AAFC2 con perspectiva positiva por Fitch Ratings. Ante el panorama de incertidumbre macroeconómica, se diseñó una estrategia de coberturas para protegerse ante escenarios de tasas altas de interés, a través de la contratación de *Forward Starting Caps*. Se llevó a cabo la primera emisión de deuda en directo de HIR Casa por \$464MDP a través de la BMV. Se creó el comité de Riesgos Financieros para evaluar la situación de la empresa ante un entorno macroeconómico cambiante. Al cierre del año se reconoció a HipoTK como la mejor plataforma *PropTech* del año por los Premios Líderes de la Industria otorgado por En Concreto. En temas de desarrollo de negocio, se incorporaron nuevos consejeros independientes, apertura el HUB de Innovación, se implementó la iniciativa WebAnalítica y se desarrollaron modelos de scoring, cancelación e incumplimiento.

En el primer trimestre de 2023 se lanzó la iniciativa de HIRxLab como laboratorio de tecnología, aceleradora y fábrica de negocios. En temas de fondeo, se obtuvieron nuevas líneas bilaterales por \$300MDP. Se obtuvo el alza de la calificación de administrador primario por Fitch Ratings a AAFC2+. Orgullosamente se reconoció a la empresa como una Súper Empresa 2023 por la consultora Top Companies y la Revista Expansión.

#### Descripción General del Producto de Autofinanciamiento.

El Sistema de Comercialización de HIR CASA o autofinanciamiento inmobiliario está dirigido a personas físicas y morales. Dicho modelo consiste en la integración de un grupo conformado hasta por 600 personas que se obligan a aportar periódicamente sumas de dinero, que son administradas por HIR CASA, para efectos de adquisición de bienes inmuebles destinados a la habitación, o a uso como locales comerciales, así como los servicios que tengan por objeto la construcción, remodelación y ampliación de bienes inmuebles. Los individuos que conforman cada grupo no se conocen ni tienen una obligación solidaria entre ellos. El único factor en común entre dichos individuos es la obligación de realizar sus aportaciones al grupo en los plazos establecidos. El sistema de comercialización ha sido establecido por HIR CASA de conformidad y ajustándose a lo establecido en el Reglamento de Sistemas de Comercialización, emitido por la Secretaría de Economía y publicado en el DOF el 10 de marzo del 2006.

El proceso de originación y operación del Sistema de Comercialización de autofinanciamiento de HIR CASA inicia cuando un Cliente potencial contacta a HIR CASA, en cualquiera de nuestras sucursales o vía digital, con la intención de adherirse al Sistema de Comercialización, para lo cual cada Cliente potencial se adhiere a un Grupo mediante la firma de uno o

varios Contratos de Adhesión, momento en el cual dicha persona se convierte en Cliente del Grupo respectivo. El(los) Contrato(s) de Adhesión que suscribe cada Cliente que se adhiere al Sistema de Comercialización comprende la cantidad total a ser aportada por dicho Cliente (la cantidad total aportada por cada Cliente es su participación en el Sistema de Comercialización), y es determinada por el nivel de sus ingresos y su capacidad de aportación mensual.

Los Clientes de HIR CASA bajo el Sistema de Comercialización, tienen un carácter diferente, dependiendo del momento en el que se encuentren bajo su Contrato de Adhesión:

- a) **Integrantes:** son los Clientes que bajo las características del producto comercializado actualmente por HIR Casa, se les solicita que aporten aproximadamente 60 mensualidades, ya sea una por una en caso de que busque concretar su proyecto inmobiliario en 5 años; de inmediato, si ya tiene definida su operación de compra, remodelación o construcción de un bien inmueble; o en cualquier escenario combinado de aportaciones. Es importante mencionar que esta etapa se utiliza para evaluar la solvencia de pago del Cliente. Todas las aportaciones realizadas por el Integrante son consideradas aportaciones dirigidas para la adquisición de un financiamiento.
- b) **Adjudicatarios:** son los Clientes en el proceso de espera al crédito y la Escrituración, mismo que tiene una duración mínima de 25 días. Durante este periodo los Adjudicatarios continúan realizando sus aportaciones mensuales totales. En ese sentido, en esta etapa el adjudicatario ha aportado al menos el 33% del monto contratado actualizado.
- c) **Escriturados:** son los adjudicatarios que ya cuentan con una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca del bien inmueble a favor de HIR CASA. En esta etapa los adjudicatarios hicieron uso del monto adjudicado, adquiriendo el bien inmueble o haciendo uso del servicio de construcción, remodelación y/o ampliación del bien inmueble, otorgando garantía hipotecaria sobre el mismo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

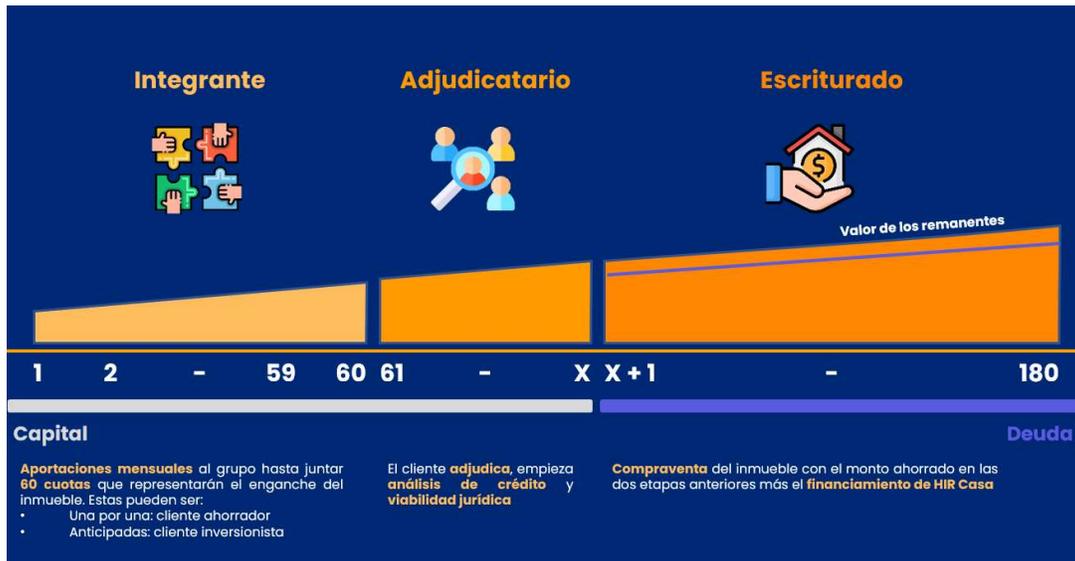
A continuación, se presenta un diagrama ilustrativo del funcionamiento del Sistema de Comercialización que opera HIR CASA actualmente:

## Mecánica del Autofinanciamiento



Por cada millón de Pesos de monto contratado inicial, actualmente el Cliente pagará de manera mensual aproximadamente la cantidad de \$7,680.00 (seis mil seiscientos ochenta Pesos 00/100 M.N.).

Adicionalmente, por adherirse a un Grupo del Sistema de Comercialización, el Cliente deberá cubrir una cuota de inscripción calculada sobre el monto contratado. La cuota de inscripción equivale al 4.0% (cuatro por ciento) del monto contratado y es pagadera por cada Cliente en dos momentos (i) 2.0% (dos por ciento) al adherirse al Sistema de Comercialización; y (ii) 2.0% (dos por ciento) cuando se lleve a cabo la adjudicación en favor del Cliente. En el entendido de que los porcentajes mencionados dependen del producto contratado.



Una vez adherido al Grupo, el Cliente debe cubrir mensualidades en función al monto que ha contratado y el Valor Actualizado del Contrato. El plazo de los Contratos de Adhesión actualmente comercializados es de 180 (ciento ochenta) meses, durante el cual el monto contratado se revaloriza en el tiempo a través de un factor de actualización, obteniendo el Valor Actualizado del Contrato.

El pago mensual o Cuota Mensual Total que aportan los Clientes se conforma por los siguientes conceptos:

- a) **Aportación Mensual:** Corresponde al pago mensual que debe realizar el Cliente bajo el monto contratado. Este pago se actualiza cada mes y corresponde al Valor Actualizado del Contrato dividido entre el plazo total del(los) Contratos de Adhesión.
- b) **Cuota de Administración:** Es la cantidad que paga el Cliente por concepto de contraprestación a HIR CASA por la organización, administración y consecución del esquema de autofinanciamiento bajo el Sistema de Comercialización. La cuota de administración resulta de aplicar la cuota establecida de 0.14% (cero punto catorce por ciento) mensual en el Contrato de Adhesión correspondiente, más IVA, sobre el Valor Actualizado del Contrato.
- c) **Cuota del Seguro de Vida, Incapacidad y Desempleo:** Corresponde al monto que debe pagar el Cliente como asegurado en la póliza colectiva que tiene contratada HIR CASA por los conceptos de vida, incapacidad y desempleo. La mencionada cuota resulta de aplicar un factor de 0.05% (cero punto cinco por ciento) mensual al Valor Actualizado del Contrato.
- d) **Costo del Seguro de Daños:** Corresponde al monto que debe pagar el Integrante por concepto del seguro de daños del bien inmueble respectivo. El costo del seguro dependerá del valor determinado en el avalúo de cada bien inmueble.

**Ejemplo de la Integración de una cuota mensual:**

Ejemplo de un contrato de \$1,000,000 plazo de 180 meses y un factor de actualización del 11.0% fijo anual:

$$\text{Factor de Actualización Mensual} \left( \frac{11.0\% \text{ anual}}{12 \text{ meses}} \right) = 0.917\%$$

## Mensualidades y Valor del Contrato Crecientes

Concepto	Primer Mensualidad	Segunda Mensualidad	Tercer Mensualidad
 <b>Valor Actualizado del Contrato</b> Valor actualizado del contrato entre 180	\$1,000,000	\$1,009,167	\$1,018,417
 <b>Aportación a Capital</b> Valor actualizado del contrato entre 180	\$5,556	\$5,606	\$5,658
 <b>Gastos de Administración</b> Valor actualizado del contrato X 0.14%	\$1,400	\$1,413	\$1,426
 <b>IVA</b> Gastos de administración X 16%	\$224	\$226	\$228
 <b>Seguro de Vida y Desempleo</b> Valor actualizado del contrato X 0.05%	\$500	\$505	\$509
<b>Mensualidad Total</b>	<b>\$7,680</b>	<b>\$7,750</b>	<b>\$7,821</b>

Durante la parte inicial del Contrato, el Cliente tendrá un estatus de Integrante, periodo durante el cual el Cliente realizará los pagos de la Cuota Mensual Total hasta cubrir 60 (sesenta) pagos. Una vez que se cubran los 60 (sesenta) pagos, el Cliente entra en etapa de Adjudicatario. Durante esta etapa el Cliente sigue realizando sus aportaciones mensuales durante el proceso de espera para realizar la Escrituración. En el momento de Escrituración del bien inmueble, el Cliente se convierte en Escriturado, y con ello se convierte también en deudor, conforme a la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca firmada al momento de la adjudicación del Contrato (la "Adjudicación"). Por lo cual, a partir de este momento existe una obligación del Cliente hacia su respectivo Grupo de realizar las aportaciones mensuales. En esta tercera etapa como Escriturado, a diferencia de las dos etapas anteriores donde el Cliente aún no recibía financiamiento, ya se comprobó su solvencia y capacidad de pago con las aportaciones realizadas y se le permite adquirir la obligación de pago derivada del financiamiento.

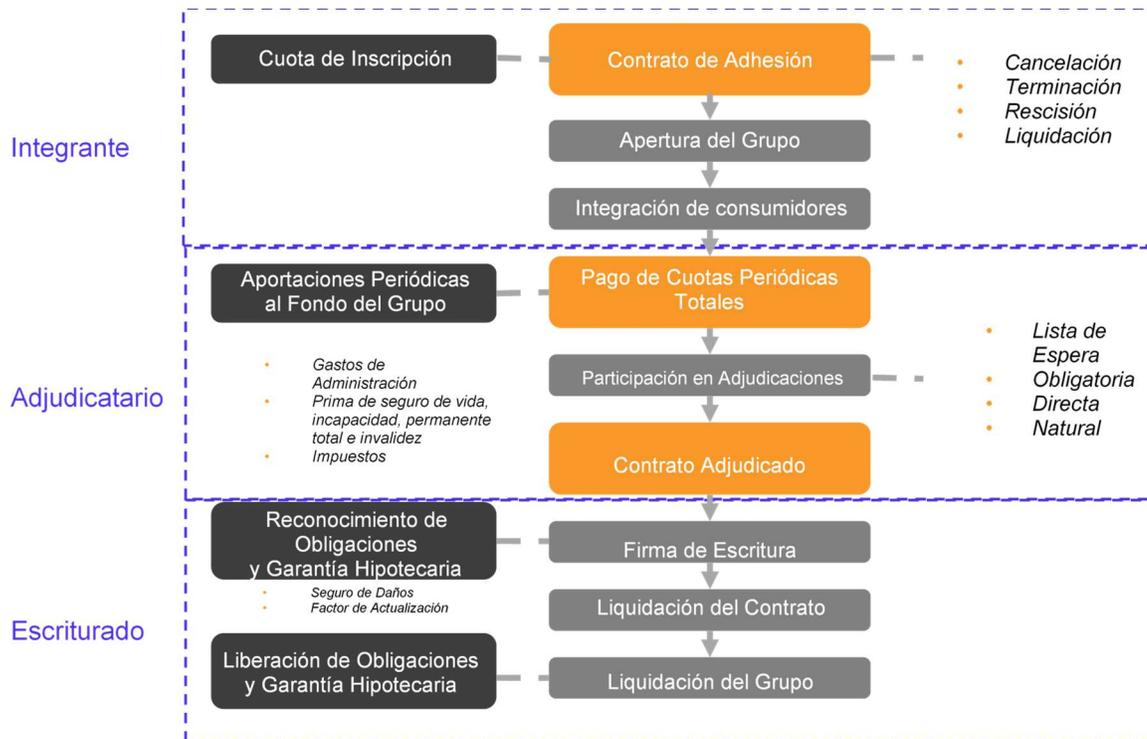
La determinación de la Adjudicación de los contratos es de acuerdo con los métodos establecidos en el Contrato de Adhesión, el cual comprende los siguientes métodos:

- Adjudicación natural:** aquella que se determine en función al mayor número de Cuotas Mensuales Totales pagadas por el Cliente, respecto al número de Cuotas Mensuales Totales pagadas por los demás Clientes del Grupo. En caso de empate, se adjudicará al Cliente más antiguo del Grupo, de acuerdo con la fecha de contratación.
- Adjudicación por lista de espera:** aquella que se determine en favor del Cliente que, habiendo pagado 52 (cincuenta y dos), 54 (cincuenta y cuatro) o 56 (cincuenta y seis) Cuotas Mensuales Totales, según lo establecido en el Contrato de Adhesión de que se trate, se incorpora a una lista de espera, asegurando turno para su Adjudicación de existir recursos disponibles en el Grupo, una vez realizada la Adjudicación natural.
- Adjudicación obligatoria:** aquella que se determina en función del número de Cuotas Mensuales Totales aportadas por el Cliente, es decir, cuando un Cliente llega a la Cuota Mensual Total número 60 (sesenta), 68 (sesenta y ocho), 84 (ochenta y cuatro), o 90 (noventa) o, según lo establecido en el Contrato de Adhesión de que se trate.

En la fecha en el que el contrato llega al punto de adjudicar, el Valor Actualizado del Contrato representa el monto máximo que tendrá disponible el Cliente para la compra, remodelación o construcción de un bien inmueble. Posterior a la adjudicación, la Cuota Mensual Total continúa actualizándose conforme al INPC, CETES, CETES por 1.5, un factor fijo, o según corresponda en el Contrato de Adhesión respectivo. Actualmente, a la fecha de elaboración del presente Prospecto,



se comercializan Contratos con un factor fijo del 11% (once por ciento) anual. El Factor de Actualización con el cual se comercializa el producto podrá variar de tiempo en tiempo.



Al ser un contrato de autofinanciamiento, no se contempla una tasa de interés explícita. Sin embargo, implícitamente hay un costo financiero ya que se considera un factor de actualización fijo durante toda la vida del contrato, hoy en día del 11% (once por ciento). Este factor servirá para actualizar de forma creciente el valor del contrato y las mensualidades futuras, de tal modo que el Cliente pueda tener las mensualidades más bajas al inicio del contrato. Por lo tanto, todos los componentes de la Cuota Mensual Total están sujetos a un crecimiento mensual del 0.917% (cero punto nueve uno siete por ciento) a lo largo de los 180 (ciento ochenta) meses de vida del contrato. En el caso de que existan prepagos, los cuales no tienen penalizaciones, por parte del Cliente en cualquiera de las tres etapas del financiamiento, se descontarán las aportaciones de los últimos meses del esquema de pagos (por ejemplo, en caso de existir 3 prepagos se descuentan las aportaciones asociadas con los meses 180 (ciento ochenta), 179 (ciento setenta y nueve) y 178 (ciento setenta y ocho), mismas que son las más altas al existir el esquema de pagos crecientes.

Tomando en cuenta que, en la fase inicial, el Cliente tiene un estatus de Integrante, la verificación de sus ingresos comprobables se hace al momento en que el Cliente va a escriturar el bien inmueble, en caso necesario, se le requerirá un obligado solidario o coacreditado.

HIR CASA busca enfocarse en un sector de la población desatendido por otras fuentes de financiamiento inmobiliario. El objetivo de la compañía es brindar una atención especializada a personas que pertenezcan a una economía mixta con los recursos suficientes para poder cumplir con la Cuota Total Mensual del plan de financiamiento.

Los mercados objetivo en los que se enfoca la compañía son los siguientes:

		Niveles socioeconómicos		Rango de ingresos promedio	
		Nivel	Descripción	Rango	Ingresos promedio
Target HIR Casa	AB	Alto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alto ingreso de varias fuentes Salario, renta, ahorro, inversiones.</li> <li>Emprendedores y negociadores.</li> <li>Decisiones de compra enfocadas a aspiraciones y status.</li> <li>Único nivel de recursos para invertir / planear futuro.</li> </ul>	\$80,458	
	C+	Medio alto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tienen una buena calidad de vida.</li> <li>Familias con jóvenes, extensas y parejas del mismo sexo.</li> <li>Tiene limitantes para invertir y ahorrar para el Futuro.</li> <li>Decisiones de compra enfocadas a beneficios psicológicos.</li> <li>Profesionistas o trabajadores Independientes.</li> </ul>	\$32,215	
	C	Medio típico	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nivel de vida práctico y adecuada calidad de vida.</li> <li>Primera fuente de ingresos trabajo asalariado.</li> <li>2.5 miembros de este nivel contribuyen al ingreso del hogar.</li> <li>Decisiones enfocadas a costo beneficio.</li> <li>1 de cada 6 familias vive en una casa o departamento rentado.</li> </ul>	\$20,062	

### Administración de los Recursos

Los montos de dinero que mensualmente se destinan para las adjudicaciones de los Contratos que resultan adjudicados por cualquiera de las vías que se indican en el Contrato de Adhesión, tienen su origen en los pagos que mes a mes realizan todos los Clientes, de tal forma que el área de Tesorería informa cada mes los recursos que fueron depositados para cada grupo y que pueden ser asignados.

Con la finalidad de hacer más competitivo el sistema de Autofinanciamiento HIR CASA, en la apertura de los nuevos grupos de Bienes Programados, S.A de C.V. a partir de marzo de 2005, se estableció la modalidad de adjudicaciones obligatorias, las cuales consisten en adjudicar un contrato cuando el Cliente aporta el 50% de las mensualidades totales. Adicionalmente, con el objetivo de otorgar a los Clientes un mejor servicio y mayores facilidades para adjudicar, se crearon nuevos grupos en los cuales es posible adjudicar vía obligatoria con el 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento).

En esta modalidad el Fideicomitente está obligado a participar en el fondeo sólo en el caso de que no existan fondos suficientes para adjudicar los contratos que eligieron por la vía Obligatoria. Estos préstamos se recuperan a valor presente con INPC o la tasa de CETES o la tasa de CETES multiplicada por el 1.5 o factor fijo, dependiendo el factor de actualización establecido en los Contratos de Adhesión.

Los sistemas de HIR CASA para la administración:



Contamos con un equipo especializado de analítica que utiliza herramientas predictivas y, nos encontramos en desarrollo de modelos de inteligencia artificial para basar la toma de decisiones en datos.

*Credit Scoring*: Esta herramienta Tecnológica le permitirá a HIR CASA desarrollar con mayor capacidad de predicción un análisis crediticio puntual de cada uno de los clientes y prospectos, con base a Algoritmos de predicción que se alimentan de diversas variables cuantitativas, esto con la finalidad de disminuir el riesgo crediticio y generar diversas alternativas para incentivar el crecimiento de la Cartera Escriturada.

### Garantías

Las garantías otorgadas por los Clientes es el propio inmueble que desean comprar, ampliar o remodelar, o en su caso el terreno en donde piensan llevar a cabo la construcción de su vivienda o dejarlo como inversión.

Asimismo, en la mayor parte de los Contratos a ser escriturados, los Clientes suscriben la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca por el saldo insoluto del financiamiento; ello, permite tener una vía especial de cobro, la del juicio especial hipotecario. Además, cuando por alguna circunstancia el Cliente no califica como sujeto de crédito, ofrece como respaldo adicional, para poder atenderlo en su operación, uno y excepcionalmente dos o hasta tres Obligados Solidarios que lo apoyen en cuanto al cumplimiento del compromiso asumido con el Fideicomitente.

Las garantías hipotecarias se constituyen en primer lugar y grado a favor de HIR CASA. En este sentido, el Cliente constituye hipoteca sobre el bien inmueble objeto de la compraventa y garantiza además la deuda con sus bienes presentes y futuros.

En su mayoría las garantías son casas habitación y departamentos en condominio, aunque también existen terrenos que los Clientes adquieren como inversión o para de inmediato construir su vivienda. Además, existen Clientes que adquieren oficinas para su negocio (profesionistas independientes o dueños de empresas) y bodegas o locales comerciales para poner algún tipo de compañía.

Se tienen políticas referentes al tipo de garantías que se pueden aceptar, los inmuebles deben ser urbanos, llámense terrenos, casas habitación, locales comerciales, etc., además dicho inmueble deberá tener un valor, según avalúo bancario, de 1.5 veces sobre el saldo insoluto total que al momento de escriturar tenga el Cliente. Para Clientes que se adjudican mediante lista de espera, se pueden hacer excepciones a esta política dependiendo de las mismas características de la operación, así mismo, se pueden realizar excepciones de este tipo, siempre y cuando se tengan elementos que puedan justificar la autorización de la operación en esas condiciones (arraigo laboral de más de dos años del cliente, pagador puntual, excelente manejo de Buró de Crédito, buena capacidad de pago y endeudamiento, etc.).

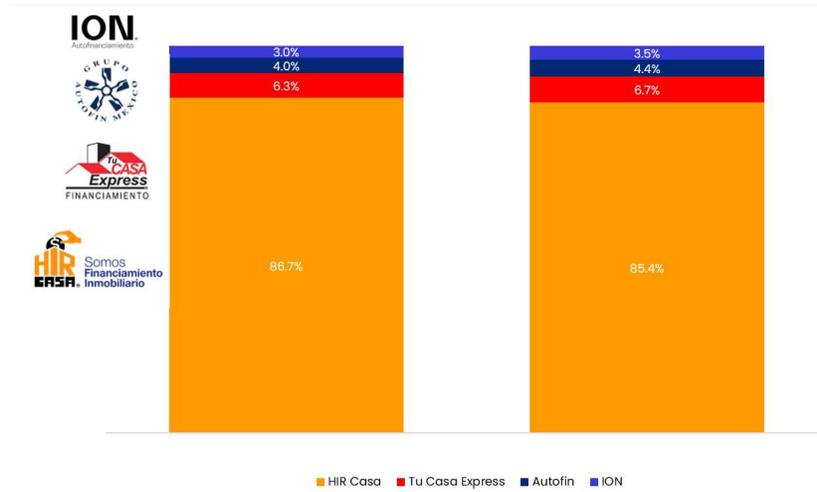
Dentro de las Políticas de Crédito existe la figura de cotitular, co-acreditado, obligado solidario y garante hipotecario. El primer caso se da cuando los Clientes aperturan sus contratos en conjunto con alguien más (cónyuge, hermano(a), padre o madre, etc.) teniendo en porcentajes iguales o diferentes el compromiso de pago. El caso del co-acreditado se da cuando los Clientes están casados por sociedad conyugal o que al momento de escriturar piden que alguna persona de las mencionadas anteriormente participe como copropietaria o tenga derechos en algún porcentaje del inmueble que desean adquirir.

La figura del Obligado Solidario se da cuando por alguna circunstancia el Cliente no cumple con ciertas Políticas Institucionales (capacidad de pago o endeudamiento, problemas de morosidad en Buró de Crédito, atrasos importantes en los pagos o no puede comprobar ingresos) y es requisito contar con alguna persona que respalde la operación.

El caso de los garantes hipotecarios se da generalmente cuando los Clientes quieren construir, pero el terreno está a nombre de alguna otra persona diferente a ellos, la cual está de acuerdo en asumir esta figura en la Escritura, además de ser Obligada Solidaria. En estos casos si el Cliente solo califica como sujeto de crédito no es necesario evaluar a la otra persona, a menos de que el propio cliente lo pida.

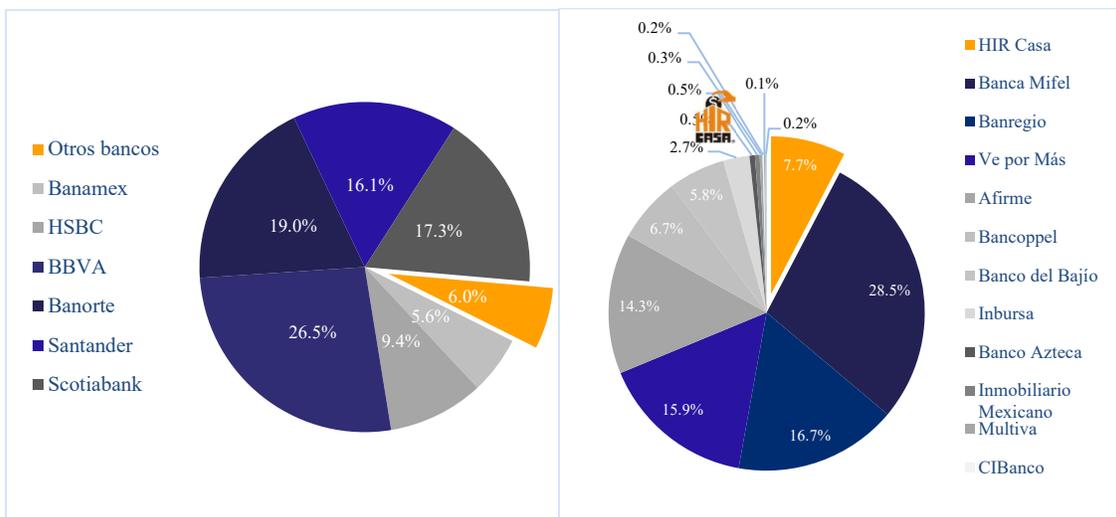
Descripción del Mercado

A continuación, se muestran los datos relacionados con la competencia directa que afronta HIR CASA:



El mercado de autofinanciamiento inmobiliario en México está compuesto por cuatro principales competidores. ION Autofinanciamiento con un 3.5% (tres punto cinco por ciento) del mercado, Autofin con un 4.4% (cuatro punto cuatro por ciento) del mercado, Tu Casa Express con un 6.7% (seis punto siete por ciento del mercado) y HIR CASA con el 85.4% (ochenta y cinco punto cuatro por ciento) restante. Mercado medido en referencia al monto adjudicado anual considerando que HIR Casa adjudicó 2,380MDP (dos mil trescientos ochenta millones de pesos) en 2022. En cuanto a monto de cartera total, por el crecimiento acelerado que ha tenido HIR Casa en comparación a sus competidores, se tendría una participación de mercado mucho mayor, pero no se cuenta con información comparable. La amplia experiencia en el mercado, así como la atractiva propuesta de valor del producto es lo que ha mantenido a HIR CASA como líder de este mercado. El crecimiento sostenido del monto de cartera, la transformación digital interna que está llevando a cabo la compañía y la reestructura de procesos orientados a facilitar el producto al Cliente potencial son solo algunos de los factores que mantendrán a HIR CASA como líder del mercado de autofinanciamiento inmobiliario en México en el corto, mediano y largo plazo.

**Participación de Mercado por Saldo Insoluto de Cartera de Vivienda**



Ahora, considerando un mercado más amplio donde se compara a HIR CASA como parte del mercado bancario, HIR Casa es la quinta originadora más grande sin considerar a las seis instituciones financieras más grandes del país con el 0.46% del mercado. Además, el *loan-to-value* (LTV) original de los financiamientos otorgados por HIR CASA se encuentra en niveles del 58% (cincuenta y ocho por ciento), significativamente menores a los LTVs originales promedio de las otras instituciones originadoras que superan el 70% (setenta por ciento). La originación de HIR Casa ha tenido un crecimiento constante en los últimos años, a comparación de la originación de instituciones como Infonavit y Fovissste que han tenido una disminución considerable en los últimos 2 años. La banca comercial ha tenido un crecimiento constante, pero existe un área de oportunidad en el mercado con *tickets* inferiores al promedio de la banca.

## Actividad Hipotecaria por Organismo

(miles de créditos y MMP a precios de diciembre de 2022, cifras acumuladas, A/A%)

Origenación Hipotecaria	Número de Créditos				Monto de Crédito				Monto Promedio		
	dic-21	dic-22	Var. % anual	Participación (%)	dic-21	dic-22	Var. % anual real	Participación (%)	dic-21	dic-22	Var. % anual real
Institutos Públicos	373	331.8	-11.10	72%	197.1	174.4	-11.50	37%	529	526	-0.5
Infonavit	322.3	283.1	-12.20	61%	155.1	136.3	-12.1	29%	481	482	0.1
Fovissste	50.7	48.7	-4.10	11%	42.1	38.1	-9.5	8%	829	782	-5.7
Sector Privado   Banca	152.2	147	-3.50	32%	300.4	298.5	-0.6	63%	1,973	2,031	2.9
<b>Subtotal</b>	<b>525.2</b>	<b>478.7</b>	<b>-8.90</b>	<b>104%</b>	<b>497.5</b>	<b>472.9</b>	<b>-4.9</b>	<b>100%</b>	<b>947</b>	<b>988</b>	<b>4.3</b>
Cofinanciamiento	20.5	16.6	-18.70	-4%							
<b>Total</b>	<b>504.7</b>	<b>462.1</b>	<b>-8.5</b>	<b>100%</b>	<b>497.5</b>	<b>472.9</b>	<b>-4.90</b>	<b>100%</b>	<b>986</b>	<b>1,023</b>	<b>3.8</b>

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) | BBVA Research.

A la fecha, la Comisión Nacional de Vivienda del Gobierno Federal, reconoce la existencia de 13 (trece) empresas de Autofinanciamiento Inmobiliario en México:

Empresa	Nombre comercial	Página Internet
Grupo Afimex S.A. de C.V.	AFIMEX	afimex.com.mx
Autofinanciamiento Integral S.A. de C.V.	AFISA	afisa.com.mx
Auto hogar de Guadalajara S.A. de C.V.	Auto Hogar	autohogar.com
Bienestar Patrimonial S.A. de C.V.	Bienestar Patrimonial	hogarpropio.com.mx
Consortio Casafin S.A. de C.V.	CASAFIN	casafin.com.mx
Consortio Express S.A. de C.V.	Consortio Express	consorcioexpress.com
Grupo Firme Plus S.A. de C.V.	Firme Plus	firmepius.com
Habitat Promotor Inmobiliario S.A. de C.V.	Habitat	solunet-infomex.com
Bienes Programados S.A. de C.V.	HIR CASA	hircasa.com
ION TU CASA, S.A.P.I. de C.V.	ION Autofinanciamiento	lonautofinanciamiento.com
Autofinanciamiento México S.A. de C.V.	Mi casa	grupoautofin.com
Autofinanciamiento Inmobiliario	Plan Dinámico	grupoalianzaempresarial.com
Opción Proa, S.A. de C.V.	Tu Casa Express	tucasaexpress.com

Con información mensual publicada en diarios de mayor circulación en México, del ejercicio 2022, el valor total de adjudicaciones de HIR CASA fue por \$2,380 (dos mil trescientos ochenta y cinco) millones de Pesos, durante el mismo periodo, el principal competidor adjudicó \$186 (ciento ochenta y seis) millones de Pesos.

Es importante mencionar que la información contenida en la presente sección es al cierre de 2022, debido a que no se cuenta con información pública más actualizada.

### Canales de Venta

HIR CASA cuenta en total con 28 sucursales, 17 en el Área Metropolitana de la Ciudad de México y áreas conurbadas y 11 sucursales en diversas plazas del interior de la República. Las sucursales antes mencionadas representan los puntos de venta, siendo importante mencionar que algunas ventas, ocasionalmente se cierran en las oficinas corporativas o de forma digital en hircasa.com

### Políticas de Crédito

Las políticas más relevantes son las referentes a la capacidad de pago y la capacidad de endeudamiento. En el primer caso los Clientes deben comprobar ingresos de 3.5 veces el pago que realizan en total a HIRCASA y en el segundo se refiere a comprobar ingresos de 2.5 veces el pago total a HIRCASA más el compromiso mensual de Buró de Crédito. Como cualquier Política los parámetros se pueden flexibilizar o en su caso aplicar otras políticas establecidas dependiendo del comportamiento de pago del Cliente, tanto con HIR CASA como con demás instituciones que reportan al Buró de Crédito.

Concepto	Requisitos
• Participantes	Cliente es titular o Cotitular
• Edad	De 20 a 64 años 11 meses
• Estado Civil	Solteros y casados
• Antigüedad en el empleo	2 años
• Ingresos Requeridos	3.5 veces compromiso de pago, es posible sumar ingresos del cónyuge o cotitular
• Destino del crédito	Conocer el uso que se le dará, habitación o negocio
• Solvencia económica	Se demuestra en etapa de Integrante durante 24 meses sin retraso
• Buro de crédito	Historial de crédito favorable
• Obligado solidario	Debe de mostrar solvencia moral. Económica y capacidad de pago
• Solvencia moral	A través de estudio socioeconómico y Buro de Crédito
• Garantías	Real Hipotecaria
• Seguros	De vida, desempleo y de daños sobre el valor de avalúo del inmueble
• Avalúos	Bancarios de garantía de crédito hipotecario y fines fiscales
• Pagaré	El Cliente deberá suscribir un pagaré por el saldo insoluto
• Autorización del comité de crédito	Solo se tramitan expedientes completos y la autorización tiene una vigencia de 90 días
• Restricciones	Personas con actividad de alto riesgo, con enfermedad terminal, políticos, ministerios públicos, judiciales, abogados litigantes, religiosos.

### Procesos judiciales

A la fecha, no existe algún proceso judicial relevante en contra de la empresa.

### Marco Regulatorio

- 1) Ley Federal de Protección al Consumidor, destacando la Secretaría de Economía y la Procuraduría Federal del Consumidor como autoridades para la autorización, vigilancia y verificación de los Sistemas de Autofinanciamiento.
- 2) Reglamento de los Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores.

## Legislación Aplicable

- 1) Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
- 2) Reglamento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.
- 3) Código de Comercio.
- 4) Código Civil Federal.
- 5) Código Federal de Procedimientos Civiles.
- 6) Código Civil del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y sus correlativos de los Estados.
- 7) Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y sus correlativos de los Estados.
- 8) Ley Federal para la Previsión e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
- 9) Reglamento para la Ley Federal para la Previsión e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
- 10) Código Fiscal de la Federación y sus normas secundarias relacionadas.
- 11) Ley Federal del Trabajo.
- 12) Ley Federal de Juegos y Sorteos.
- 13) Ley General de Sociedades Mercantiles.

## Experiencia en Bursatilizaciones

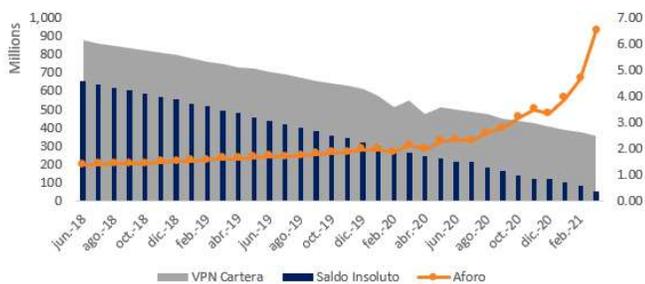
HIR CASA ha participado con éxito, con el carácter de fideicomitente y administrador, en las bursatilizaciones identificadas con las claves de pizarra HIRCB 18 y HIRCB 19, las cuales fueron emitidas al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios hasta por la cantidad de \$2,500,000,000.00 (Dos Mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.), autorizado por la CNBV mediante el oficio número 153/11693/2018, de fecha 24 de abril de 2018. Los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de dicho programa fueron 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 del comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios en los que ha participado HIR CASA:

### HIRCB 18

#### Características Iniciales de la Emisión

Fecha de Emisión	27/04/2018
Fecha de Vencimiento Legal	25/04/2025
Fecha de Liquidación Real	25/05/2021
VPN Cartera Elegible	MXN\$909mm
Monto Emitido	MXN\$700mm
Amortización	Full Turbo
Aforo al momento de emisión	1.35x
Reserva de Intereses	4 meses
Reserva de Mantenimiento	3 meses
Tasa de Colocación	TIIE + 220 pbs
Calificación	HR AAA HR
	AAA (mex) Fitch
Intermediario Colocador y Agente Estructurador	<b>BBVA</b>

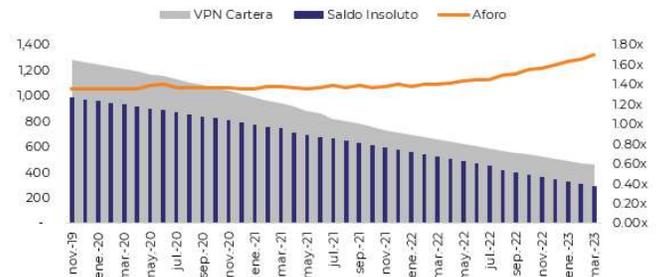


El 25 de mayo de 2021 amortizamos totalmente nuestra primera bursatilización de cartera, HIRCB 18. Con un plazo legal de 7 años y una amortización total estimada en el escenario base en abril 2022, nuestros **derechos de cobro** y nuestra **administración** demostraron un excelente desempeño aún en condiciones macroeconómicas complicadas por diversos factores, incluyendo la COVID-19.

### HIRCB 19

#### Características Iniciales de la Emisión

Fecha de Emisión	10/10/2019
Fecha de Vencimiento Legal	10/10/2026
VPN Cartera Elegible	MXN\$1,300mm
Monto Emitido	MXN\$1,000mm
Amortización	Calendarizada
Aforo al momento de emisión	1.35x
Reserva de Intereses	3 meses
Reserva de Mantenimiento	3 meses
Tasa de Colocación	TIIE + 200 pbs
Calificación	HR AAA HR
	AAA (mex) Fitch
Intermediario Colocador y Agente Estructurador	<b>BBVA</b>

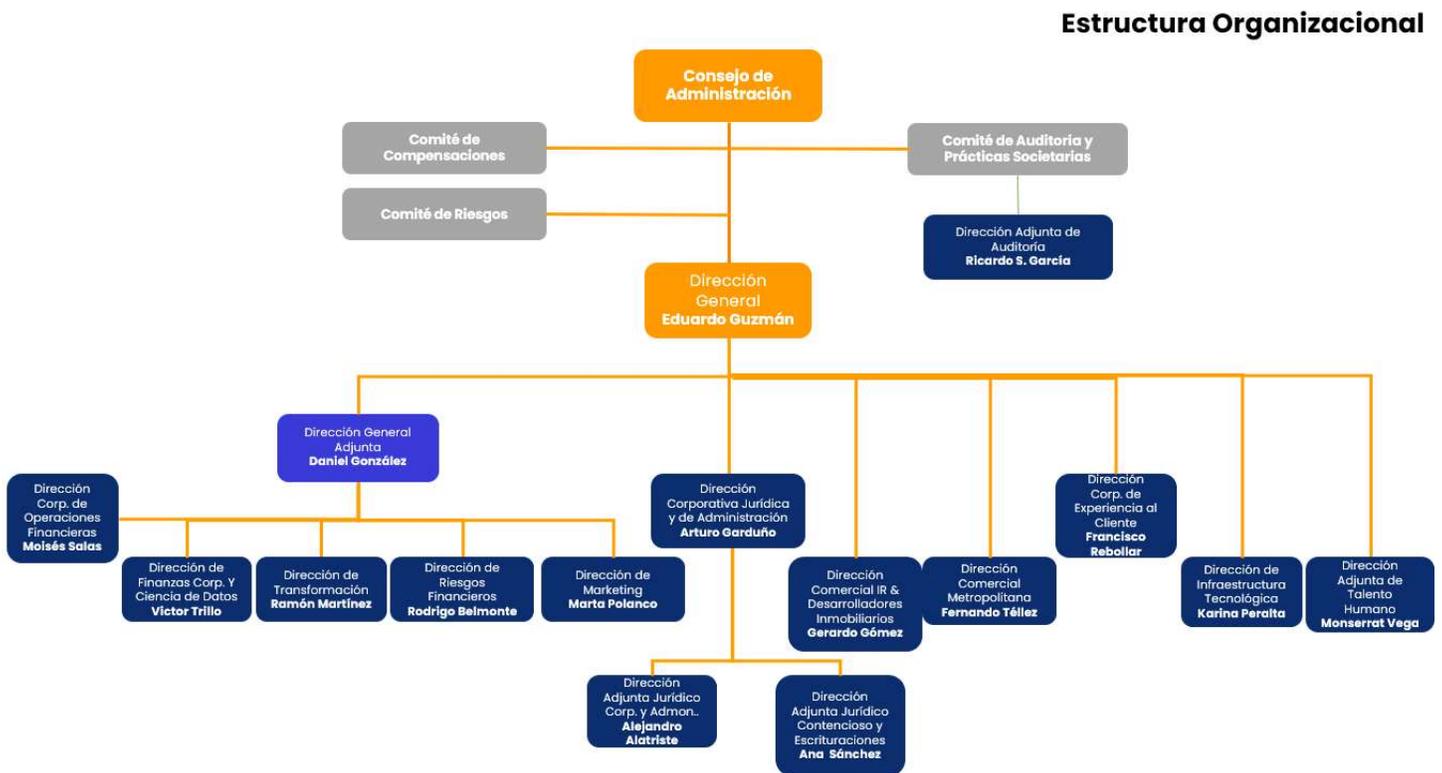


A la fecha de elaboración, la emisión HIRCB 19 se encuentra con un importante **sobrecobro** y con cerca del **30%** de saldo insoluto **por amortizar**.

Ninguna de las bursatilizaciones en las que ha participado HIR CASA ha caído en incumplimiento o retraso en el pago de cualesquiera cantidades correspondientes a los respectivos certificados bursátiles fiduciarios.

b) Estructura Corporativa

La estructura organizacional de HIR CASA es la siguiente:



c) Órganos de Gobierno y Funcionarios

El Consejo de Administración de HIR CASA se compone de la siguiente manera:

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre(s)	Sexo	Puesto
HIRSCHHORN	CYMERMAN	ARI LUIS	MASCULINO	PRESIDENTE
GUZMÁN	HERNÁNDEZ	EDUARDO	MASCULINO	CONSEJERO RELACIONADO
HIRSCHHORN	CYMERMAN	LEOPOLDO	MASCULINO	CONSEJERO RELACIONADO
HIRSCHHORN	ROTHSCHILD	JUSTINO	MASCULINO	CONSEJERO RELACIONADO
REQUEJO	HERNÁNDEZ	VÍCTOR MANUEL	MASCULINO	CONSEJERO RELACIONADO
CÓRDOVA	MÁRQUEZ	IDELFONSO	MASCULINO	CONSEJERO RELACIONADO
HALKIN	BIDER	LEON	MASCULINO	CONSEJERO RELACIONADO
CASSAB	CHARABATI	SALVADOR	MASCULINO	CONSEJERO INDEPENDIENTE
BORRÁS	SETIÉN	VÍCTOR MANUEL	MASCULINO	CONSEJERO INDEPENDIENTE
LARA	REYES	SADI	MASCULINO	CONSEJERO INDEPENDIENTE
SUÁREZ	CUE	MARÍA CARMEN DEL	FEMENINO	CONSEJERO INDEPENDIENTE
MONTES DE OCA	GATICA	JOSÉ FERNANDO	MASCULINO	CONSEJERO INDEPENDIENTE
GONZÁLEZ	HERNÁNDEZ	DANIEL	MASCULINO	CONSEJERO RELACIONADO
GARDUÑO	SANTACRUZ	ARTURO	MASCULINO	SECRETARIO
ALATRISTE	MARTÍNEZ	ALEJANDRO IGNACIO	MASCULINO	PRO-SECRETARIO
VERGARA	ZAMBRANO	ROBERTO	MASCULINO	COMISARIO

La administración de HIR CASA está encomendada a un Consejo de Administración y a un Director General, en el ámbito de sus respectivas competencias. La minoría que represente un 25% (veinticinco por ciento) del capital social, podrá nombrar uno de los consejeros.

El Consejo de Administración estará integrado por el número de miembros propietarios que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de tiempo en tiempo, 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. Una vez nombrados los consejeros, la Asamblea determinará quienes fungirán como presidente, vocales, secretarios y sólo en caso de que no sean determinados por la Asamblea, los nombrará el Consejo de Administración en la primera sesión que celebre.

Los consejeros o en su caso el administrador, durarán en su cargo un año, habiendo la posibilidad de reelección.

El quórum para las sesiones del consejo deberá ser de más de la mitad de los Consejeros Propietarios que lo integren. En defecto del presidente, presidirá las sesiones quien de manera sucesiva siga en el orden de su designación.

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 HIR CASA, 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 en los estatutos de HIR CASA correspondan en forma específica a la Asamblea de Accionistas, Consejo de Administración u otros órganos sociales.

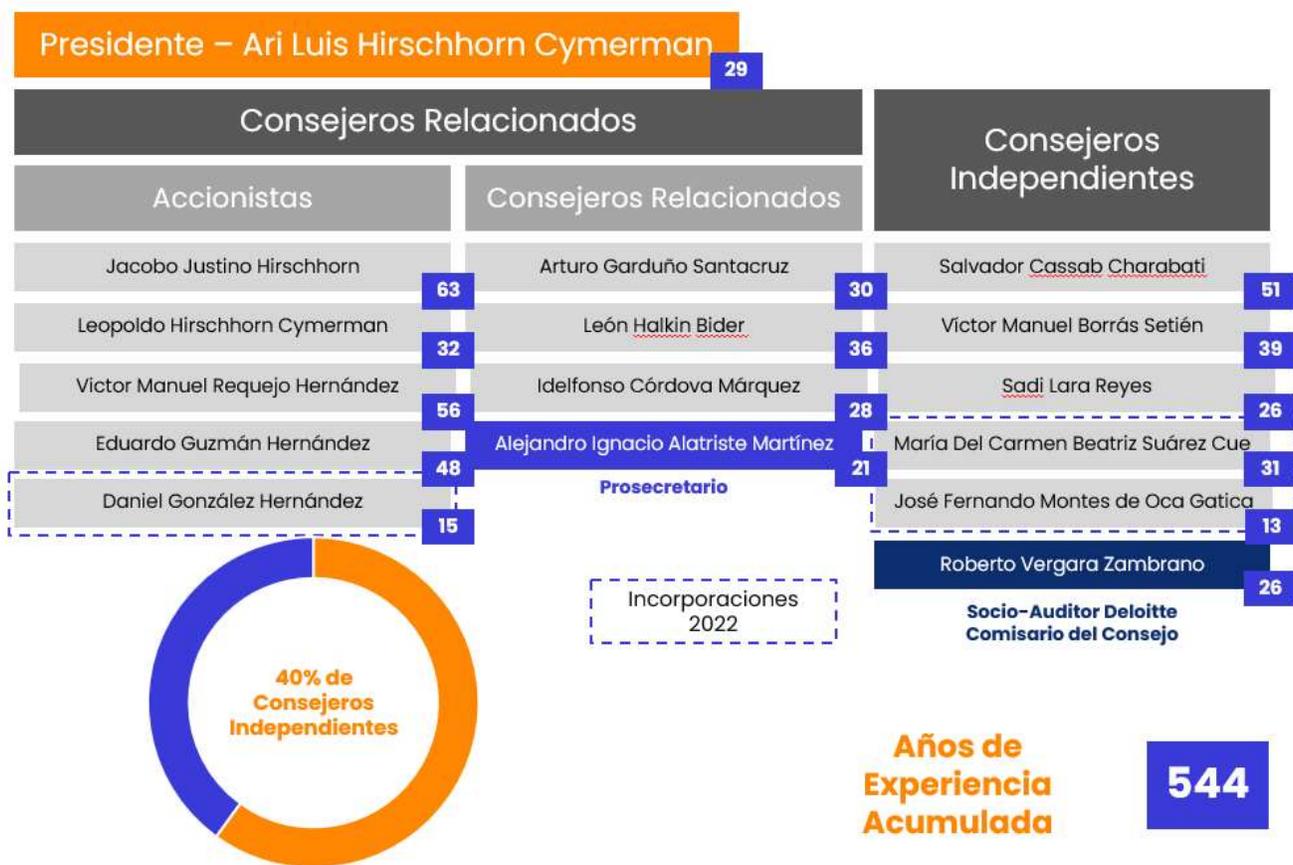
HIR CASA contará al menos con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y un Comité de Compensaciones, los cuales se integrarán exclusivamente por consejeros y por un mínimo de 3 (tres) miembros, quienes serán designados por el Consejo de Administración, además de contar con al menos un Consejero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

La vigilancia de la Sociedad estará confiada a uno o más Comisarios que designará la Asamblea de Accionistas, los cuales podrán tener sus respectivos suplentes. Los accionistas titulares de por lo menos el veinticinco por ciento de las acciones tendrán en todo tiempo el derecho de designar a un Comisario y a su suplente. Los Comisarios y, en su caso, sus suplentes no necesitarán ser accionistas de HIR CASA, 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 166 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.

El domicilio principal de la administración y dirección de HIR CASA se encuentra ubicado en Avenida Camino Desierto de los Leones No. 46, 1er Nivel, Colonia San Ángel, Código Postal 01000, Álvaro Obregón, Ciudad de México.

Los consejeros y los principales funcionarios de HIR CASA son los siguientes, en el entendido que no hay miembros suplentes en el consejo:



No existe ningún parentesco entre los Consejeros y Funcionarios de HIR CASA.

### Consejeros Propietarios

ARI LUIS HIRSCHHORN CYMERMAN fue ratificado un año en su cargo como Presidente del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 1995), y actualmente ocupa el cargo de Presidente del Consejo de Administración. El Sr. Ari Luis Hirschhorn Cymerman labora en HIR CASA.

LEOPOLDO HIRSCHHORN CYMERMAN fue ratificado un año en su cargo como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 1995), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Leopoldo Hirschhorn Cymerman no labora en HIR CASA.

JACOBO JUSTINO HIRSCHHORN ROTHSCHILD fue ratificado un año en su cargo como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 1995), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Jacobo Justino Hirschhorn Rothschild no labora en HIR CASA.

VÍCTOR MANUEL REQUEJO HERNÁNDEZ fue ratificado un año en su cargo como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 1995), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Víctor Manuel Requejo Hernández no labora en HIR CASA.

EDUARDO GUZMÁN HERNÁNDEZ fue ratificado un año en su cargo como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2002), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado y Director General. El Sr. Eduardo Guzmán Hernández labora en HIR CASA.

ILDEFONSO CÓRDOVA MÁRQUEZ fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2001), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Ildefonso Córdova Márquez no labora en HIR CASA.

LEÓN HALKIN BIDER fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2010), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. León Halkin Bider no labora en HIR CASA.

ARTURO GARDUÑO SANTACRUZ fue ratificado un año como Secretario del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2013), y actualmente ocupa el cargo de Secretario del Consejo y Director Corporativo Jurídico y de Administración. El Sr. Arturo Garduño Santacruz labora en HIR CASA.

SALVADOR CASSAB CHARABATI fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2010), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. El Sr. Salvador Cassab Charabati no labora en HIR CASA.

VÍCTOR MANUEL BORRÁS SETIÉN fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2014), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. El Sr. Víctor Manuel Borrás Setién no labora en HIR CASA.

SADI LARA REYES fue ratificado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2016), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. El Sr. Sadi Lara Reyes no labora en HIR CASA.

MARÍA DEL CARMEN BEATRIZ SUÁREZ CUE fue nombrada como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2022), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. La Sra. María del Carmen Beatriz Suárez Cue no labora en HIR CASA.

JOSÉ FERNANDO MONTES DE OCA GATICA fue nombrado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2022), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Independiente. El Sr. José Fernando Montes De Oca Gatica no labora en HIR CASA.

DANIEL GONZÁLEZ HERNÁNDEZ fue nombrado un año como Miembro del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2022), y actualmente ocupa el cargo de Consejero Relacionado. El Sr. Daniel González Hernández labora en HIR CASA.

ALEJANDRO IGNACIO ALATRISTE MARTÍNEZ fue ratificado como prosecretario del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (miembro desde 2019), y actualmente el cargo de prosecretario. El Sr. Alejandro Ignacio Alatraste Martínez labora en HIR CASA.

ROBERTO VERGARA ZAMBRANO fue ratificado un año como Comisario del Consejo de Administración en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de marzo de 2023 (comisario desde 2020), y actualmente ocupa el cargo de Comisario. El Sr. Roberto Vergara Zambrano no labora en HIR CASA.

Composición por sexo del Consejo de Administración:

- Porcentaje total de mujeres como Consejeros: 7% (siete por ciento)
- Porcentaje total de hombres como Consejeros: 93% (noventa y tres por ciento)

Facultades y poderes del Consejo de Administración:

De acuerdo con los Estatutos Sociales de HIR CASA, el consejo de administración goza de todas las facultades necesarias para la realización del objeto social de la empresa incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, las siguientes:

- El Consejo de Administración tiene las facultades que las Leyes Aplicables le confieren, por lo que podrá llevar a cabo los actos que no estén reservados a la asamblea.
- Cuenta con un poder general para actos de administración y de dominio, poder para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la Ley Aplicable requieren cláusula especial, sin limitación alguna y con la amplitud a la que aluden los tres primeros párrafos del artículo 2554 y correlativos del Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).

- El Consejo de Administración de igual manera podrá otorgar avales en asuntos relacionados con los objetos y actividades de HIR CASA y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo 9° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y desistirse del juicio de amparo, así como presentar y ratificar querellas y denuncias de índole penal, desistirse de ellas, constituirse en parte civil y coadyuvar con el Ministerio Público, de igual manera el Consejo de Administración dirigirá el negocio, representará a HIR CASA y llevará la firma social.
- El Consejo de Administración queda facultado para conferir y revocar poderes. En materia laboral, podrá fungir como representante legal de HIR CASA ante toda clase de Autoridades y Tribunales de Trabajo, Juntas de Conciliación y Arbitraje o Conciliación ya sean Municipales, Locales o Federales, sindicales, así como cualquier otra Autoridad relacionada con dicha materia con el carácter de funcionarios y con las facultades necesarias para tomar decisiones en el caso de llegar a un convenio con los trabajadores, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 692, 786, 876 fracciones I, II y VI, así como también el artículo 895 de la Ley Federal del Trabajo.
- El Consejo de Administración asimismo está facultado para ejercer funciones de Administración dentro de HIR CASA en el área laboral, debido a que cuenta con las facultades más amplias de dirección y representación para concurrir en su nombre en los conflictos laborales a la etapa conciliatoria y celebrar convenios que pudieran derivarse de ellos, así como agotar todas las etapas del procedimiento laboral, en los términos que disponen los preceptos laborales citados anteriormente. Las mencionadas facultades podrán ser ejercidas ante Autoridades locales, municipales y Federales y ante toda clase de particulares.

*Política o programa que impulse la inclusión laboral:*

En HIR CASA promovemos y garantizamos la igualdad de oportunidades a todos los colaboradores hombres y mujeres, la no discriminación en el acceso al empleo y la prevención, atención y erradicación del hostigamiento sexual y laboral, siempre en defensa de los derechos humanos. Asimismo, lo es, fomentar el respeto a la diversidad procurando un ambiente sano y condiciones de trabajo favorables que promuevan la conciliación de la vida laboral y personal, a través del desarrollo de acciones afirmativas y/o en favor de los colaboradores en virtud de la igualdad laboral y no discriminación. Conscientes de la importancia de la responsabilidad social, HIR CASA promueve acciones que fomenten la igualdad laboral y no discriminación dentro y fuera de la Entidad con nuestros grupos de interés. La igualdad laboral y no discriminación son de aplicación obligatoria para todos los colaboradores, sin distinción, exclusión, restricción o preferencia que, por acción u omisión, con intención o sin ella, no sea objetiva, racional ni proporcional y tenga por objeto o resultado obstaculizar, restringir, impedir el goce o ejercicio de los derechos humanos y libertades, cuando se base en uno o más de los siguientes motivos: origen étnico o nacional, color de piel, cultura, sexo, género, edad, discapacidad, condición social, económica, de salud, religión, apariencia física, características genéticas, embarazo, opiniones, orientación sexual, identidad o filiación política, estado civil, situación familiar, o cualquier otro motivo; también se entenderá como discriminación la homofobia, misoginia, cualquier manifestación de xenofobia, segregación racial, antisemitismo, así como la discriminación racial y otras formas conexas de intolerancia.

HIR CASA cuenta con un Código de Ética, mismo que fue aprobado por el Comité de Auditoría y Practicas Societarias y ratificado por el Consejo de Administración en el que establece que “fomentamos la igualdad de oportunidades a todos los colaboradores hombres y mujeres, desde la selección y contratación; independientemente de su sexo, raza, edad, credo religión, doctrina política o condición social o física”. Actualmente la plantilla de personal se encuentra integrada por el 51% de hombres y el 49% de mujeres.

*Directivos Relevantes.*

La estructura administrativa de HIR CASA cuenta con los siguientes Directivos Relevantes para auxiliarse en sus funciones:

1. Director General;
2. Director General Adjunto;
3. Director Corporativo de Administración y Jurídico;
4. Director Corporativo de Operaciones Financieras;
5. Director Comercial del área Metropolitana;
6. Director Comercial del Interior de la República;
7. Director Corporativo de Experiencia al Cliente;
8. Director de Finanzas Corporativas y Ciencia de Datos;
9. Director de Tecnología;
10. Director de Riesgos Financieros; y
11. Director de Estrategia.

**Dirección General**  
**Eduardo Guzmán**

**Dirección General Adjunta**  
**Daniel González**

+13 años de experiencia profesional, particularmente en Instituciones Financieras. Antes de incorporarse a HIR Casa, colaboraba en BBVA como Vicepresidente de Banca de Inversión, donde cerró +50 operaciones en el mercado local de deuda, principalmente de financiamiento bursátil estructurado y de compañías de Real Estate. Anteriormente, Daniel trabajó en HR Ratings, analizando +40 Instituciones Financieras y sus emisiones de deuda, especializándose en ABS y Fondos de Inversión.

**Dirección de Finanzas Corporativas y Ciencia de Datos**  
**Victor Trillo**

9 años de experiencia profesional, en distintas áreas financieras como Banca de Inversión, Fondos de Capital Privado y Family Office. Es licenciado en Economía con especialización en Finanzas por el ITAM. Actualmente se encuentra realizando estudios de Executive MBA en el IPADE.

**Dirección Comercial Metropolitana**  
**Fernando Téllez**

Tiene una trayectoria de 24 años de experiencia ejerciendo puestos de mercadotecnia en turismo Bancomer, Director Comercial en el consorcio turístico Torres Gemelas. Ha participado en el congreso internacional de ventas profesionales, los 7 hábitos de la gente altamente efectiva, el gurú de la Mercadotecnia (IBM), el poder de la negociación, por mencionar algunos. En el sector inmobiliario y Sistemas de Autofinanciamiento tiene 25 años de experiencia.

**Dirección Adjunta de Talento Humano**  
**Monserrat Vega**

Profesional de Recursos Humanos con más de 11 años de experiencia en empresas nacionales y transnacionales del sector logístico y financiero. Licenciada en Administración de Empresas con especialidad en Recursos Humanos por el Tecnológico de Monterrey. Ha liderado resultados y proyectos de atracción, desarrollo, retención de talento, coaching, change management, employee experience y employer branding para +5000 empleados.

48 años de experiencia, 25 en el Sector Bancario, principalmente en áreas de contraloría, finanzas, administración, atención a clientes y sucursales. En el sector inmobiliario y Sistemas de Autofinanciamiento tiene 20 años de experiencia. Desempeñó el puesto de Director General Adjunto en el Banco Industrial; en Banco del Atlántico como Director de Planeación Financiera, y Director Divisional de Contraloría y Finanzas entre otros. Actualmente es consejero de HIR Seguros, Consejero de Banco Inmobiliario Mexicano, y Consejero Delegado de HIR Expo Internacional.

**Dirección Corporativa de Administración y Jurídico**  
**Arturo Garduño**

30 años de experiencia en diversas áreas de especialización legal, como lo son tributario, corporativo, inmobiliario, civil y mercantil. En el sector inmobiliario y Sistemas de Autofinanciamiento tiene 19 años de experiencia. Ha desempeñado puestos clave y de dirección en los sectores público y privado. Ponego como secretario miembro del Consejo de Administración de HIR Casa; Autofinanciamiento Nacional y de HIR Expo Internacional.

**Dirección Comercial del Interior de la República**  
**Gerardo Gómez**

Cuenta con 20 años de experiencia en el área comercial en HIR Casa. Ha transitado por varios cargos dentro de la organización entre los que resaltan los siguientes: asesor, gerente de ventas, gerente regional control de prospectos, cierre de ventas, diseño de estrategia comercial y actualmente director Comercial del Interior de la República

**Dirección de Riesgos Financieros**  
**Rodrigo Belmonte**

26 años de experiencia profesional, en los sectores de tecnología (Xerox), educación (Lafayette), eventos y espectáculos (HIR Expo) y durante los últimos cinco años en el sector de financiamiento inmobiliario (HIR CASA), principalmente liderando las áreas de planeación financiera y estrategia, riesgos, relación con inversionistas, analítica, lean six sigma y de transformación.

**Dirección de Infraestructura Tecnológica**  
**Karina Peralta**

27 años de experiencia en sistemas, tanto en soporte, desarrollo, administración y dirección del área. Ha desempeñado puestos de Gerenciales como Gerente de Sistemas en Guatemala, Gerente de Sistemas de Centro América con residencia en el Salvador en Lucent Technologies, Gerente de Sistemas de El Salvador y Gerente de Sistemas en Centro América en RRD/Donnelley Directora de Sistemas en Proopta y en Salud Interactiva.

**Dirección Corporativa de Operaciones Financieras**  
**Moisés Salas**

En el sector inmobiliario y Sistemas de Autofinanciamiento tiene 28 años de experiencia. Se ha desempeñado en los puestos de Contador General por 3 años en HIR Impulsores Inmobiliarios donde laboró 4 años tiene 20 años como director de operaciones, lo que fortalece su experiencia en el sector inmobiliario y Sistemas de Autofinanciamiento

**Dirección Corporativa de Experiencia al Cliente**  
**Francisco Reboiler**

22 años de experiencia en el Sector Bancario desempeñándose en áreas de contacto y atención a clientes, generación y explotación de información directiva, dirección de operación, atención y ventas en sucursales bancarias en HSBC Dirigió la venta del producto especializado "Nómina" en el Bajío, en HSBC y Banco Santander. Finalizó su participación en el sector bancario como Director Regional de Nómina en Banco Santander. En el sector inmobiliario y Sistemas de Autofinanciamiento tiene 4 años de experiencia.

**Dirección de Estrategia**  
**Ramón Martínez**

16 años de resultados exitosos en banca, servicios financieros y organizaciones FinTech, con fortaleza en productos y servicios financieros, estrategia y transformación digital, con experiencia apoyando a los negocios en la posición de Latinoamérica con sensibilidad cultural en entornos multiculturales Actualmente profesor en la Escuela Bancaria y Comercial y 7 años como profesor en el MBA en Heriot Watt Edimburgo Business School

**Dirección de Marketing**  
**Marta Polanco**

Ejecutiva experta en las áreas de Marketing, Growth Marketing, Comercial & desarrollo de nuevos productos con más de 15 años de experiencia en los sectores de Cosmética y Belleza, Consumo, Banca y servicios Financieros, Autos y IT a nivel Regional.

## Comisario.

De conformidad con los estatutos sociales de HIR CASA y con la Ley Aplicable, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas debe nombrar a un Comisario cuya principal obligación es realizar un examen de las operaciones de HIR CASA, así como rendir a la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas un informe respecto de la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera. Entre otras cosas, el Comisario está facultado para:

- Exigir al órgano de administración, en el presente caso, al consejo de administración la información financiera que incluya por lo menos un estado de situación financiera y un estado de resultados.
- Llevar a cabo un examen de las operaciones, documentación, registros y demás evidencias comprobatorias necesarias, así como vigilar las operaciones de HIR CASA de conformidad con sus obligaciones.
- Convocar a asambleas ordinarias o extraordinarias de accionistas, incluir asuntos a tratar en el orden del día de las mismas y asistir a dichas asambleas (con derecho de voz más no de voto).
- Asistir a las sesiones del consejo de administración de la empresa (con derecho de voz más no de voto).

## Comités.

HIR CASA cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias compuesto por: 5 miembros, de los cuales 2, son consejeros independientes.

Las funciones de dicho Comité de **Auditoría y Prácticas Societarias** son las siguientes: Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar las operaciones de la Entidad, así como el cumplimiento Normativo aplicable, Políticas y Código de Ética. Evaluar el desempeño del auditor externo, analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elabore. Informar al Consejo de Administración la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna, incluyendo las irregularidades importantes detectadas, así como de las acciones correctivas adoptadas o propuestas.

Además, la estructura administrativa de HIR CASA cuenta con los siguientes Comités operativos para auxiliarse en sus funciones, en los cuales los señores Eduardo Guzmán, Director General, Daniel González, Director General Adjunto, Moisés Salas, Director de Operaciones Financieras, Víctor Trillo Director de Adjunto de Finanzas Corporativas y Rodrigo Belmonte Director de Riesgos Financieros de HIR CASA, participan como expertos en materia financiera:

- Comité de Dirección;
- Comité de Cobranza;
- Comité de Crédito;

- 4) Comité de Seguridad de la Información;
- 5) Comité de Riesgos Financieros;
- 6) Comité de Soluciones;
- 7) Comité de Comunicación y Control; y
- 8) Comité de Compensaciones.

La integración de dichos Comités operativos es la siguiente:

COMITÉ DE DIRECCIÓN		
Periodicidad de Reunión:	Quincenal	Profesión / Ocupación (en la entidad o externa)
Nombre	Cargo	
Eduardo Guzmán	Presidente	Director General
Arturo Garduño	Secretario	Director Corporativo de Administración y Jurídico
Daniel González	Vocal	Director General Adjunto
Moisés Salas	Vocal	Director de Operaciones Financieras
Fernando Téllez	Vocal	Director Comercial Metropolitano
Gerardo Gómez	Vocal	Director Comercial Interior de la Republica
Francisco Rebolllar	Vocal	Director de Experiencia al Cliente
Karina Peralta	Vocal	Directora de Tecnología
Ricardo García	Vocal	Director Adjunto de Auditoria
Noé Cervantes	Invitado	Director Adjunto de Contabilidad
Victor Trillo	Invitado	Director Adjunto de Finanzas Corporativas & RI
Rodrigo Belmonte	Invitado	Director de Riesgos Financieros

COMITÉ DE COBRANZA		
Periodicidad de Reunión:	Mensual	Profesión / Ocupación (en la entidad o externa)
Nombre	Cargo	
Eduardo Guzmán	Presidente	Director General
Arturo Garduño	Secretario	Director Corporativo de Administración y Jurídico
Daniel González	Vocal	Director General Adjunto
Moisés Salas	Vocal	Director de Operaciones Financieras
Ana Lillian Sanchez	Vocal	Directora Adjunta Contensioso y Escrituraciones
Francisco Rebolllar	Invitado	Director de Experiencia al Cliente

COMITÉ DE CRÉDITO		
Periodicidad de Reunión:	Semanal	Profesión / Ocupación (en la entidad o externa)
Nombre	Cargo	
Ari Luis Hirschhorn	Presidente	Presidente del Consejo de Administración
Eduardo Guzmán	Vicepresidente	Director General
Daniel González	Vocal	Director General Adjunto
Arturo Garduño	Vocal	Director Corporativo de Administración y Jurídico
Francisco Rebolllar	Vocal	Director de Experiencia al Cliente
Alejandro I. Alatríste	Vocal	Director Adjunto Jurídico Corporativo y Administración
Ana Sánchez	Vocal	Directora Adjunta Contensioso y Escrituraciones
Moisés Salas	Invitado	Director de Operaciones Financieras
Rodrigo Belmonte	Invitado	Director de Riesgos Financieros
Fernando Téllez	Invitado	Director Comercial Metropolitano

COMITÉ DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN		
Periodicidad de Reunión:	Trimestral	Profesión / Ocupación (en la entidad o externa)
Nombre	Cargo	
Karina Peralta	Presidente	Directora de Tecnología
Jesus Girón	Responsable	Subdirector de Infraestructura y Soporte Técnico
Carlos Ernesto Martínez	Secretario	Gerente Divisional de Desarrollo
Eduardo Guzmán	Vocal A	Director General
Daniel González	Vocal B	Director General Adjunto
Moises Salas	Vocal C	Director de Operaciones Financieras

COMITÉ DE RIESGOS FINANCIEROS		
Periodicidad de Reunión:	Mensual	Profesión / Ocupación (en la entidad o externa)
Nombre	Cargo	
María del Carmen Suárez Cue	Presidente	Miembro Consejo de Administración HIR Casa
Eduardo Guzmán	Vicepresidente	Director General
Daniel González	Secretario	Director General Adjunto
Ari Luis Hirschhorn	Vocal	Presidente del Consejo de Administración
José Fernando Montes de Oca Gatica	Vocal	Miembro Consejo de Administración
Juan S. Musi Amione	Invitado	Asesor Financiero y Analista
Víctor Trillo	Invitado	Director Adjunto de Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas
José Moisés Salas	Invitado	Director de Operaciones Financieras
Rodrigo Belmonte	Invitado	Director de Riesgos Financieros

COMITÉ DE SOLUCIONES		
Periodicidad de Reunión:	Quincenal	Profesión / Ocupación (en la entidad o externa)
Nombre	Cargo	
Eduardo Guzmán	Presidente	Director General
Francisco Rebollar	Secretario	Director de Experiencia al Cliente
Arturo Garduño	Vocal	Director Corporativo de Administración y Jurídico
Moisés Salas	Vocal	Director de Operaciones Financieras
Fernando Téllez	Vocal	Director Comercial Metropolitano
Gerardo Gómez	Vocal	Director Comercial Interior de la Republica
Ronit Romero	Vocal	Gerente de Cobranza Extrajudicial

COMITÉ COMUNICACIÓN Y CONTROL		
Periodicidad de Reunión:	Mensual	Profesión / Ocupación (en la entidad o externa)
Nombre	Cargo	
Eduardo Guzmán	Presidente	Director General
Arturo Garduño	Secretario	Director Corporativo de Administración y Jurídico
Daniel González	Vocal	Director General Adjunto
Moisés Salas	Vocal	Director de Operaciones Financieras
Francisco Rebollar	Vocal	Director de Experiencia al Cliente
Noé Cervantes	Vocal	Director Adjunto de Contabilidad
Alejandro I. Alatríste	Vocal	Director Adjunto Jurídico Corporativo y Administración
Cecilia Tepale	Vocal	Gerente Divisional Jurídico Normativo

COMITÉ DE COMPENSACIONES		
Periodicidad de Reunión:	Trimestral	Profesión / Ocupación (en la entidad o externa)
Nombre	Cargo	
Ari Luis Hirschhorn	Presidente	Presidente del Consejo de Administración
Monserrat Vega	Secretario	Sudirectora de Talento Humano
Jacobo Justino Hirschhorn	Vocal	Consejero Relacionado
Salvador Cassab	Vocal	Consejero Independiente
Víctor Manuel Requejo	Vocal	Consejero Relacionado
Eduardo Guzmán	Vocal	Director General

Dichos Comités operativos de HIR CASA tienen las siguientes funciones:

El **Comité de Dirección** tiene como función desarrollar las estrategias para el crecimiento futuro de la sociedad.

El **Comité de Crédito** tiene como función revisar y aprobar el posible fondeo de todas las operaciones de los clientes que están por escriturar.

El **Comité de Seguridad de la Información** tiene como función evaluar la seguridad, la integridad y la disponibilidad de la información de HIR Casa, así como de las medidas implementadas para garantizar dicha seguridad en la infraestructura informática y las redes de la compañía.

El **Comité de Riesgos Financieros** tiene como función determinar los parámetros financieros más relevantes (Liquidez, Mercado y Crédito) del negocio, así como dar seguimiento tanto a los indicadores operativos como a los del entorno económico y sectorial que atañen a HIR Casa. Se busca tener una gestión activa basado en datos para identificar riesgos y oportunidades que permitan la continuidad, crecimiento y madurez de los negocios de HIR CASA.

El **Comité de Soluciones** tiene como función evaluar y resolver las necesidades, sugerencias, reclamos y aclaraciones que los clientes presentan a HIR Casa y que se identifican fuera del proceso normal de Atención a Clientes. Enmarcando los resolutivos dentro del Contrato de Adhesión, Políticas y Procedimientos empresariales y usando responsablemente las facultades de excepción a los mismos para brindar una experiencia que satisfaga con equilibrio la necesidad del cliente y los objetivos del negocio.

El **Comité de Comunicación y Control** tiene como función el análisis de la información que reportará Bienes Programados, S.A. de C.V. al Sistema de Administración Tributaria a la Unidad de Inteligencia Financiera con motivo de las disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

El **Comité de Compensaciones** tiene como función que las actividades que realiza la compañía estén encaminadas a que la sociedad cuente con políticas de Recursos Humanos y compensación adecuadas, razonables y en el mejor interés de la sociedad, que le permitan ser competitiva, estable y permanente en el tiempo.

Remuneración a Consejeros y Funcionarios de HIR CASA.

Los Consejeros reciben como emolumentos por la asistencia a cada reunión del Consejo de Administración, la cantidad de \$30,000.00 (treinta mil Pesos 00/100 M.N). Dicho acuerdo fue ratificado por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 3 de marzo de 2022. Ni los miembros del consejo de administración, ni los principales funcionarios de HIR CASA tienen derecho a algún tipo de plan de retiro o pensión o algún otro tipo de beneficio.

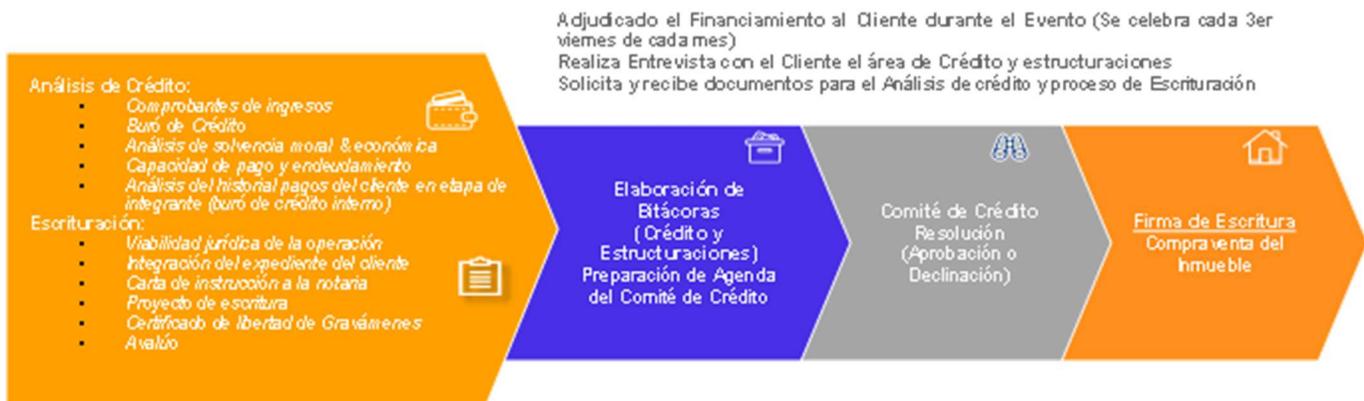
Descripción de Accionistas.

El capital social de HIR CASA se encuentra distribuido de la siguiente manera:

Nombre / Denominación / Razón social	% participación	Fecha de Constitución o Nacimiento	Nacionalidad	País de Residencia	Control o Poder de Mando	Influencia Significativa
BBVA MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/410652-2	86.8%	09/02/1993	MEXICANA	MÉXICO	NO	NO
LEOPOLDO HIRSCHHORN CYMERMAN	6.6%	11/03/1965	MEXICANA	MÉXICO	SI	SI
EDUARDO GUZMÁN HERNÁNDEZ	3.9%	27/10/1957	MEXICANA	MÉXICO	SI	SI
DANIEL GONZÁLEZ HERNÁNDEZ	2.0%	08/03/1988	MEXICANA	MÉXICO	SI	SI
Accionista 4	0.7%	19/07/1937	MEXICANA	MÉXICO	NO	NO

d) Cobranza.

El proceso de cobranza de HIR CASA es el siguiente:



El proceso de cobranza de los Clientes que han celebrado la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca a favor de HIR CASA, es realizado por la Dirección Jurídica a través de un grupo de asesores y abogados especializados en la materia y que tienen como objetivo asesorar a los Clientes para que solucionen sus problemas de morosidad a efecto de cumplir con el objetivo organizacional de “mantener la efectividad del cobro de mensualidades a efecto de no incrementar la cartera vencida”. Por otro lado, se busca reducir la cantidad de Clientes que entran a cartera vencida por medio de la domiciliación de pagos de los Clientes escriturados, resaltando que se tiene una domiciliación de pagos superior al 79% (setenta y nueve por ciento) de la cartera.

Con el objeto de cumplir con el citado objetivo organizacional, la Dirección Jurídica y la Dirección de Experiencia al Cliente dividieron el proceso de cobranza en tres etapas a saber preventiva, extrajudicial y judicial:

(i) Primera Etapa: Cobranza Preventiva.

Es el proceso formal mediante el cual se le solicita al Cliente el pago de sus cuotas mensuales vigentes en etapa de Integrante, Adjudicatario y Escriturado, el cual es gestionado por la Dirección de Experiencia al Cliente.

(ii) Segunda Etapa: Cobranza Extrajudicial.

El subproceso de cobranza extrajudicial se efectúa a través de un grupo de asesores a los que se les asignan campañas mensuales por medio de sistema considerando diversas variables, como son días de atraso, etapa del cliente, estatus, tipo de cartera, estatus legal, tipo de gestión de cobranza, y en general las que la data de la empresa considere necesarias para una mejor ejecución de las campañas.

Los asesores tienen la obligación de orientar a los participantes para el efecto de que resuelvan sus objeciones de pago y se mantengan en el cumplimiento de sus obligaciones de pago.

La cobranza extrajudicial inicia con llamadas telefónicas de salida, *mailings* masivos e individuales, sms's, whatsapp's, telegramas y cartero convencionales que efectúan los asesores en forma reiterativa al deudor, seguidos por requerimientos de pago por los medios referidos, así como mediante visitas domiciliarias al inmueble otorgado en garantía.

Agotado lo anterior, sin obtener una respuesta favorable del Cliente Escriturado moroso, el área Jurídica determina si es necesario iniciar la cobranza judicial, atendiendo a los lineamientos fijados por HIR CASA para demandar.

Al respecto, es importante señalar que, en la generalidad de los asuntos, la demanda es presentada por el abogado externo y los abogados internos efectúan las negociaciones, destacando la celebración de Convenios de Pago Garantizado del inmueble otorgado en garantía, respecto de los cuales se coadyuva con los clientes en la resolución de su problema de morosidad, brindando asesoría personalizada al respecto.

(iii) Tercera Etapa: Cobranza Judicial.

Determinada la procedencia de la cobranza judicial, el área jurídica cuenta con un grupo abogados que determinan la vía jurisdiccional por la que se iniciará la cobranza judicial, en la generalidad de los asuntos se ejercita la acción en la vía especial hipotecaria y, por excepción, en la vía ejecutiva mercantil, teniendo la obligación de presentar el escrito inicial de demandada de inmediato, una vez que las áreas respectivas remitan la documentación requerida por el área Jurídica (escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, contratos de adhesión, estados de cuenta certificados, etc.).

El seguimiento y promoción de los juicios, es turnado a un abogado externo o, en su caso, a un abogado del área contenciosa de HIR CASA, atendiendo a las circunstancias especiales del caso.

Independientemente de la presentación de la demanda y del debido seguimiento del juicio, se continúa realizando cobranza extrajudicial, atendiendo a las características de cada caso y a las causas de morosidad del Cliente.

En la generalidad de los asuntos relacionados con la cartera vencida, se ejercita la acción de cumplimiento de contrato por la vía especial hipotecaria y, por excepción, por la vía ejecutiva mercantil, ya que se tratan de juicios de tramitación especial, cuya característica esencial consiste en procedimientos simplificados, con la atenuante de que la jurisdicción que se fija en todos los documentos que fungirán como base de la acción son los Tribunales de la Ciudad de México, lo que facilita su seguimiento, además de dar seguimiento puntual mediante al sistema HIR Core, el cual es alimentado y consultado por los abogados internos y externos.



### III.5 DEUDORES RELEVANTES.

La cartera de HIR CASA, al cierre de marzo de 2023, se encuentra pulverizada entre una base de +17,000 Clientes por lo que el cumplimiento de las obligaciones de las Emisiones no depende de uno o de un Grupo de Clientes.

Clientes	# Contratos	Saldo Insoluto Inicial	Saldo Insoluto Actual	Valor Actualizado Garantía	Tipo de Inmueble financiado	Ubicación Geográfica	% participación vs S.I.	LTV Actual
CLIENTE 1	35	11,827,595	17,098,093	28,698,285	OFICINA COMERCIO	CIUDAD DE MÉXICO	0.3%	59.6%
CLIENTE 2	48	15,668,375	15,137,461	27,923,257	CASA DEPARTAMENTO	QUERÉTARO	0.3%	54.2%
CLIENTE 3	44	14,361,842	13,958,508	31,412,742	CASA DEPARTAMENTO	CIUDAD DE MÉXICO	0.3%	44.4%
CLIENTE 4	30	10,165,680	13,402,422	23,205,002	CASA DEPARTAMENTO	PUEBLA	0.2%	57.8%
CLIENTE 5	31	8,673,255	12,166,866	30,695,319	LOCAL COMERCIAL	CIUDAD DE MÉXICO	0.2%	39.6%
CLIENTE 6	33	11,344,435	10,652,458	34,447,194	CASA DEPARTAMENTO	COLIMA	0.2%	30.9%
CLIENTE 7	34	11,417,542	10,363,885	40,516,957	CASA DEPARTAMENTO	PUEBLA	0.2%	25.6%
CLIENTE 8	30	10,158,960	10,118,604	17,810,729	CASA DEPARTAMENTO	ESTADO DE MÉXICO	0.2%	56.8%
CLIENTE 9	22	8,004,346	10,096,441	16,247,721	LOCAL COMERCIAL	BAJA CALIFORNIA	0.2%	62.1%
CLIENTE 10	30	10,224,154	10,054,940	17,877,052	CASA DEPARTAMENTO	CIUDAD DE MÉXICO	0.2%	56.2%
CLIENTE 11	30	9,997,063	9,968,621	21,517,593	CASA DEPARTAMENTO	BAJA CALIFORNIA	0.2%	46.3%
CLIENTE 12	30	10,410,154	9,774,529	25,658,683	LOCAL COMERCIAL	NUEVO LEÓN	0.2%	38.1%
CLIENTE 13	30	10,022,411	9,449,111	30,217,105	CASA DEPARTAMENTO	BAJA CALIFORNIA SUR	0.2%	31.3%
CLIENTE 14	30	9,475,330	9,358,777	13,115,993	CASA DEPARTAMENTO	BAJA CALIFORNIA	0.2%	71.4%
CLIENTE 15	47	9,288,271	9,278,649	14,184,462	CASA DEPARTAMENTO	CIUDAD DE MÉXICO	0.2%	65.4%
CLIENTE 16	28	9,234,809	9,172,462	15,018,438	TERRENO	CIUDAD DE MÉXICO	0.2%	61.1%
CLIENTE 17	31	9,173,285	9,065,769	13,218,827	CASA DEPARTAMENTO	GUERRERO	0.2%	68.6%
CLIENTE 18	30	9,988,807	9,025,426	22,831,090	TERRENO	ESTADO DE MÉXICO	0.2%	39.5%
CLIENTE 19	29	9,464,827	9,020,952	17,119,991	CASA DEPARTAMENTO	CIUDAD DE MÉXICO	0.2%	52.7%
CLIENTE 20	27	9,133,993	8,909,614	15,813,792	CASA DEPARTAMENTO	JALISCO	0.2%	56.3%
(# Clientes)	21028	6,057,196,909	5,232,862,990	15,564,838,326			96.0%	33.6%
<b>Total General</b>	<b>21,677</b>	<b>6,265,232,043</b>	<b>5,448,936,578</b>	<b>16,022,368,557</b>			<b>100%</b>	<b>43.1%</b>

### III.6 HIR CASA COMO ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

HIR CASA será el Administrador del Patrimonio del Fideicomiso.

La evolución y la estructura organizacional y operativa de HIR CASA, así como su experiencia en la originación y administración de los Derechos de Cobro, se describen con detalle en la Sección III.4 (El Fideicomitente) de este Prospecto.

En la misma Sección III.4 (El Fideicomitente) de este Prospecto, se describe el tamaño, composición y crecimiento de todos los activos que administra HIR CASA, entre los que se incluyen los Derechos de Cobro que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Los Derechos de Cobro que conforman el Patrimonio del Fideicomiso se describen en el apartado a) de la Sección III.2 (Patrimonio del Fideicomiso – Descripción de los Activos Fideicomitidos) de este Prospecto.

HIR CASA no ha tenido ningún cambio relevante en los últimos tres ejercicios sociales, en cuanto a las políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación que realizará para los Derechos de Cobro.

HIR CASA es el único administrador primario que administra los Derechos de Cobro que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

#### Proceso Administrativo HIR CASA

##### **Descripción del negocio de Sistemas de Comercialización**

El sistema de financiamiento HIR CASA, es un plan de financiamiento flexible y simple que consiste en reunir un grupo de consumidores de máximo 600 personas con un mismo fin: comprar, construir o remodelar un bien inmueble nuevo o usado. Los integrantes de los grupos aportan mensualmente sumas de dinero por concepto de pago a cuenta del precio del bien inmueble o servicio contratado; y dichas cantidades son administradas en las áreas administrativas de HIR CASA para ser destinadas al fin para la que fueron contratadas de conformidad con lo establecido en la presente sección. Este es un plan inteligente de financiamiento en el que los valores de las mensualidades se van actualizando para darle viabilidad al cumplimiento del sueño de cada uno de los integrantes de los grupos para tener su casa propia.

##### **Proceso de venta del Contrato de Adhesión**

Cuando un Cliente contrata el financiamiento con HIR CASA, se tiene la seguridad de que tiene la solvencia para hacer frente al financiamiento que está contratando y el primer paso para convertirse en cliente es el cubrir una Cuota de Inscripción que se calcula sobre el monto contratado. Esta cuota se paga en dos partes, la primera que equivale al 2% (dos por ciento) y se paga al momento de contratar, la segunda equivale al 1.5% (uno punto cinco por ciento) o al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) y la paga al momento de Adjudicar. El proceso para contratar el financiamiento es sumamente sencillo, ya que el cliente solo debe llenar la solicitud correspondiente que contiene todos los datos necesarios para documentar el Contrato de Adhesión. La seguridad de que el cliente podrá cubrir cómodamente sus mensualidades se basa en que previamente a la firma del contrato, el cliente comprueba tener ingresos de por lo menos 3.5 veces el valor de la mensualidad y cubre el requisito de tener edad de 20 a 64 años 11 meses.

Beneficios y/o ventajas que ofrece el sistema de financiamiento de HIR CASA

- El cliente puede comprar casa, departamento, terrero, local comercial o negocio, construir o remodelar en cualquier lugar de la República.
- Es un plan mediante el cual el cliente va acumulando mensualidades, con la ventaja de que el monto del financiamiento se actualiza en el tiempo, en tanto llega el momento de la adjudicación.
- El Cliente tiene varias opciones para adjudicar el monto de su financiamiento.
- El Cliente tiene la opción de domiciliar el pago de sus mensualidades.
- La mensualidad del financiamiento es más baja, frente al crédito tradicional y además cuenta con un Seguro de Vida, de Incapacidad Total y de Desempleo.
- En las mensualidades anticipadas, no existe penalización alguna y son aplicadas en sentido inverso, es decir, a las últimas mensualidades con el objeto de reducir el plazo de los Contratos de Adhesión.

- Los Clientes de HIR CASA, son premiados mediante un programa de afinidad denominado SORTEO LADRILLOS mediante el cual se les premia por ser puntuales en el pago de sus mensualidades, ya sea pagos normales o anticipados según sea el caso. Cuando los Clientes pagan puntualmente sus mensualidades reciben de manera electrónica cierto número de puntos que se denominan Ladrillos, estos puntos les dan derecho a boletos virtuales para que participen en los sorteos en los cuales podrían ganar, camionetas, autos, dinero en efectivo, etc. Es importante mencionar que los primeros puntos los reciben al momento en que realizan la apertura de su Contrato de Adhesión y después, los reciben al pagar puntualmente sus mensualidades.

Las mensualidades que el Cliente debe cubrir de los Contratos de Adhesión a 168 (ciento sesenta y ocho) meses están consideradas de acuerdo al monto contratado, en el entendido de que por cada \$1 Millón de Pesos deberá pagar aproximadamente \$7,700.00 Pesos de manera mensual; y en el caso de los Contratos de Adhesión a 180 (ciento ochenta) meses la mensualidad aproximada sería de \$7,400.00 Pesos por cada \$1 Millón de Pesos.

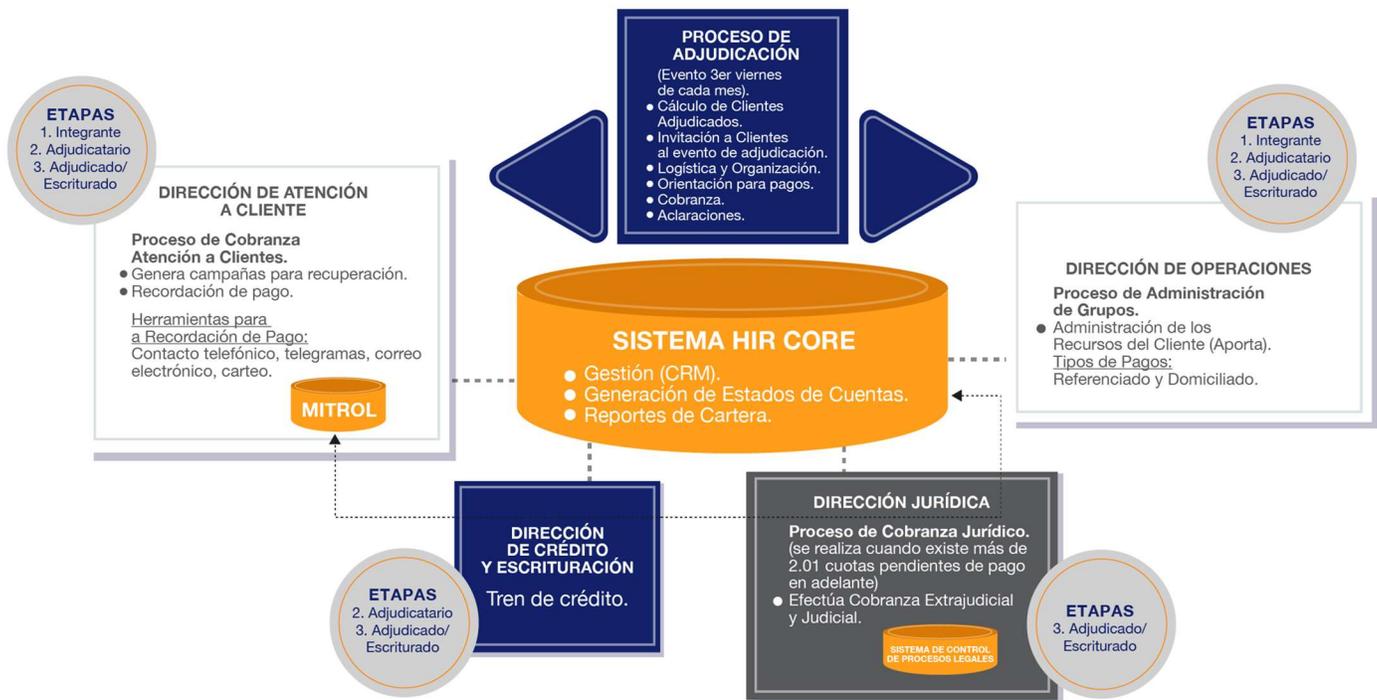
Para su comodidad, el Cliente tiene la facilidad de realizar sus pagos en 6 de los principales Bancos del país (BBVA, Citi, HSBC, Santander, Scotiabank y Banorte) y también tiene la posibilidad de anticipar pagos sin ninguna penalización. Para facilitarle los trámites para el pago de las mensualidades, se tienen establecidas cuentas de cheques referenciadas en los 6 Bancos utilizando una referencia única que asegura que los pagos sean correctamente aplicados y además tienen la opción de domiciliar sus pagos, evitándose con esto, tener que presentarse en los Bancos a formar filas para realizar sus pagos.

Al Concluir la venta con la firma del Contrato de Adhesión, el Cliente recibe un Kit de Ventas que incluye: Contrato de Adhesión original, Recibo Fiscal del pago de la Cuota de Inscripción, Manual del Consumidor, DVD que contiene una semblanza general del Sistema de Financiamiento y de HIR CASA y Tarjeta de Atención a Clientes.

Una vez que el Contrato de Adhesión y demás documentación se ha entregado al cliente, el Gerente Administrativo de la sucursal, es responsable de capturar la operación en el Sistema Operativo y enviar por valija a la Mesa de Control del Corporativo la documentación que sustenta la apertura del contrato, estos documentos son:

- Solicitud de Inscripción
- Contrato de Adhesión
- Consentimiento Médico (para la aseguradora)
- (En su caso) Consentimiento Adicional Médico (para la aseguradora)
- Factura digital de cobro de cuota de inscripción
- Verificador y recibidor de documentos
- Encuesta de servicio
- Identificación del Cliente
- Calendario de eventos de Adjudicaciones
- Ficha primer pago de mensualidad

## Sistemas para Administración de la Cartera y Herramientas Tecnológicas

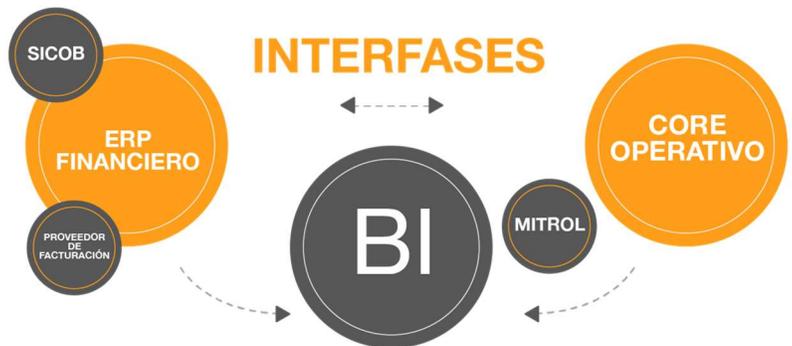


### CONTABILIDAD Y FINANZAS

- **ERP NAV:** Es donde se lleva toda la contabilidad de la Empresa.
- **Proveedor de facturación:** La información llega por interface del ERP financiero al conector y por otra regresa los documento y el timbrado.
- **SICOB:** Aplicativo para conciliación bancaria a detalle.

### OPERACIONES

- **Core:** Sistema en donde se lleva toda la operación de la empresa.
- **Mitrol:** Aplicativo para evaluar las llamadas a los clientes.
- **Business Intelligence:** es donde se tiene la reportería de análisis, la cual esta conectada al Core y al ERP.



## **Calificaciones como Administrador de Activos**

HIR CASA cuenta con una calificación de mxA/mxA-1 por S&P, de HR AA-/HR1 por HR Ratings y de AA-/M por PCR Verum como contraparte, y HR AP2+ por HR Ratings y AAFC2+ con Perspectiva Estable por Fitch como Administrador Primario. HIR CASA ha implementado el siguiente sistema para la administración de Derechos de Cobro.

## **Proceso Administrativo en la Mesa de Control**

En la Mesa de Control se verifica en el Sistema Operativo las aperturas de los contratos que se firmaron en cada una de las sucursales a nivel nacional, posteriormente recibe de cada sucursal las valijas correspondientes a cada una de las aperturas de Contratos de Adhesión y verifica en cada valija que contenga la documentación completa.

Posteriormente separa la documentación que incluye, la factura y la forma de pago para el área contable, la encuesta de servicio para el área de calidad y la demás documentación para la Mesa de Operaciones.

El área contable recibe la factura y verifica el ingreso de la cuota de inscripción en los estados de cuenta bancarios.

En la Mesa de Operaciones reciben el kit de contratación y verifican que la documentación haya sido requisitada correctamente, remite el consentimiento médico a la aseguradora y posteriormente confirma con el área contable que el ingreso por Cuota de Inscripción esté aplicado correctamente en la cuenta bancaria y finalmente, confirma la correcta captura de la información en el sistema operativo.

Concluido este proceso, entrega al archivo el expediente con la documentación antes mencionada en donde es escaneada y se abre el expediente en el archivo.

Mediante este proceso de revisión y control, se asegura que la información de cada Contrato de Adhesión que se ha registrado en el Sistema Operativo sea correcta, esto, para que cuando el área de sistemas genera los estados de cuenta que se enviarán al Cliente, ya sea por correo tradicional o por correo electrónico para realizar sus pagos.

Una vez que los Clientes realizan el pago de sus mensualidades a través de cualquiera de los 6 Bancos, al día siguiente, el área de Tesorería recibe de dichos Bancos los montos depositados y procede a determinar las cifras control de los pagos recibidos, esto es, el número de pagos e importes recibidos de cada Banco, con sus correspondientes totales.

Habiendo confirmado que todos los recursos sean recibidos, el área de Tesorería realiza la importación de la información al área de operaciones, en donde son aplicados los pagos a cada Contrato de Adhesión conforme a la referencia de pago y se determinan los importes a aplicar al capital, cuotas de administración, el IVA, seguro(s), intereses moratorios, en su caso, y los gastos de cobranza.

Es importante mencionar que los pagos recibidos son aplicados a cada uno de los Grupos a los que corresponde cada Contrato de Adhesión, en la actualidad se administran 168 diferentes grupos de autofinanciamiento inmobiliario en los cuales se administran de manera individual los recursos recibidos a través de los pagos que realizan los Clientes, siendo conveniente mencionar que se tienen establecidos controles internos que garantizan la correcta aplicación de los recursos a cada Grupo.

Los recursos que depositan diariamente los Clientes se identifican plenamente de tal suerte que la parte de las cuotas que le corresponden se aplican y se reflejan de manera inmediata en su estado de cuenta y en el saldo del fondo de cada uno de los Grupos.

La parte correspondiente a cuotas de administración, IVA, seguros y en su caso los intereses moratorios y gastos de cobranza, de igual forma se identifican y se distribuyen para ser registradas contablemente en las cuentas correspondientes.

Todo lo anterior, se lleva a cabo y se válida de manera automatizada y la información se concilia entre las áreas de Tesorería y Contabilidad.

Posteriormente cuando los Clientes adjudican por cualquiera de las vías de adjudicación, reciben de parte del área de crédito y escrituraciones una asesoría con el fin de que conozcan los pasos y los requisitos que deben cumplir para el proceso de escrituración, en donde la principal actividad, es reunir la documentación que deben entregar para conformar el expediente de crédito que una vez completado, es presentado al Comité de Crédito en donde finalmente al cumplirse todos los requisitos, es autorizado para posteriormente en coordinación con la Notaria fijar la fecha para la celebración de

la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca correspondiente, en donde el bien adquirido por el Cliente que recibió el financiamiento de HIR CASA es otorgado en garantía hipotecaria.

A su vez, HIR CASA cuenta con un grupo selecto de Notarios a lo largo y ancho de la República, quienes dan certeza jurídica a todas las operaciones que se firman.

Cuando el Cliente concluye con el pago de las 168 y 180 mensualidades y termina de pagar el financiamiento que le fue concedido, HIR CASA expide la carta de liberación de la hipoteca correspondiente.

### **Proceso de Originación**

La mayor parte de los prospectos que contratan un financiamiento con HIR CASA, llegan a nuestras sucursales, por las diversas acciones que realizan las Direcciones Comerciales de Ventas, principalmente a través de las áreas de telemarketing con las que se cuentan; dichos prospectos también llegan a HIR CASA atraídos por las acciones publicitarias que la empresa realiza en los diversos medios de comunicación, tales como; internet, radio, televisión, revistas y periódicos, vallas móviles, espectaculares, volantes, pendones, expos, etc.

Cuando el potencial cliente se presenta a una de las sucursales, se le da la bienvenida, se realiza un perfil de prospecto en donde además de su información personal se determina su capacidad de pago y de esta forma se asegura que podrá hacer frente sin dificultad al compromiso adquirido de sus mensualidades por el monto del financiamiento que solicite. Una vez que se cuenta con el perfil mencionado, un asesor de ventas le explica ampliamente el financiamiento, así como los requisitos necesarios que deberá cubrir, el prospecto convencido de contratar requisita y firma la solicitud de inscripción y en base a la información de esta solicitud se expide el contrato de adhesión que deberá firmar para convertirse en cliente.

A partir de ese momento, el Cliente deberá pagar puntualmente las cuotas mensuales totales para adjudicar por la vía que más conviene a sus intereses

Aunque desde el momento mismo de la contratación de los servicios de la empresa, el crédito se está originando, es hasta la fecha en que la clientela se adjudica su monto, cuando propiamente se considera, en el sistema de autofinanciamiento, la originación. En este sentido, la compañía evalúa las operaciones a través de dos grandes vertientes: el riesgo legal y el riesgo crediticio.

#### a) Riesgo Legal

En la parte legal, HIR CASA cuida escrupulosamente la instrumentación de las garantías, es decir, se verifican los antecedentes de la propiedad, la identidad de las personas; que los inmuebles no tengan gravámenes, ni limitación de dominio, ni adeudos en contribuciones. Asimismo, el pago efectivo de los gastos notariales con el propósito de que se inscriban las garantías sin ningún problema en el Registro Público de la Propiedad. Se tiene, adicionalmente, establecido un sistema de seguimiento puntual de los testimonios con las Notarías, para evitar rezagos en la entrega a la clientela y a la empresa.

Algunas de las políticas más relevantes que se tienen establecidas en HIR CASA son:

- El destino del financiamiento debe ser: comprar, construir o remodelar un bien inmueble.
- No se autoriza el pago de pasivos (hipotecas) o instrumentar préstamos de liquidez. Tampoco se aceptan transacciones inmobiliarias cuando las propiedades se encuentran embargadas, en litigio, inmatriculaciones administrativas, juicios de intestados o cualquier figura jurídica que impida la transmisión o gravamen de los bienes raíces.
- Tratándose de inmuebles en condominio (casas, departamentos o terrenos), invariablemente se requiere del folio de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad (RPP) del Régimen de Propiedad en Condominio.
- La edad del inmueble no debe ser mayor a 40 años o tener una vida útil remanente mínima de 30 años. El inmueble deberá ubicarse en zona urbana y contar con todos los servicios públicos. Tratándose de terrenos, deberán estar preferentemente bardados.
- El inmueble no deberá destinarse al uso de servicios públicos básicos para la comunidad como escuelas, centros de culto religioso o bibliotecas.

#### b) Riesgo Crediticio

En todos los casos se busca minimizar la probabilidad de impago de la deuda, haciendo énfasis en el cumplimiento de los parámetros establecidos para la capacidad de pago y endeudamiento, así como para la solvencia moral y económica. Precisamente con una entrevista personal con el cliente adjudicatario se detona, primero, el análisis preliminar del sujeto de crédito, consultando su buró de crédito y pidiéndole indique la manera de demostrar y comprobar sus ingresos. Es muy importante, a partir de este momento, evaluar la necesidad o no del obligado solidario. La demostración de ingresos deberá ser mediante los comprobantes respectivos (recibos de nómina u honorarios, declaraciones al SAT, depósitos en cuentas bancarias, etc.), y es determinante para incorporar o no un obligado solidario en la operación. En el mismo sentido, se revisa el comportamiento de pago en la empresa y las incidencias de morosidades que, según la gravedad, también pueden ser causales de que comparezcan obligados solidarios.

Una ventaja competitiva de HIR CASA en el mercado, es su flexibilidad de criterios para atender a su clientela sin incurrir en riesgos anormales.

### **III.7 OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES.**

Respecto de cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, el Fiduciario podrá contratar Instrumentos Derivados, cuya calificación corporativa deberá ser igual o superior a la calificación de la Emisión.

Adicional a lo antes mencionado, el Fideicomiso Emisor no tendrá ninguna obligación con algún tercero.



## **IV. ADMINISTRACIÓN**

### **IV.1 AUDITORES EXTERNOS.**

De acuerdo con lo establecido en cada uno de los Fideicomisos, el Fiduciario tendrá la facultad para contratar a un auditor externo encargado de la auditoría del Fideicomiso.

### **IV.2 AUDITORES DE CARTERA.**

Según se especifique en el Suplemento de cada Emisión, dicha Emisión podrá contar con la participación de un Auditor de Cartera, el cual será encargado de realizar una auditoría de los Derechos de Cobro a ser transmitidos a cada Fideicomiso, y de un Administrador Maestro, quien supervisará las funciones del Administrador y realizará revisiones respecto de los Derechos de Cobro.

### **IV.3 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS.**

Además del Contrato Marco, el Fideicomiso, los Documentos de la Emisión y los documentos relacionados con cualquier Emisión de CBFs al amparo del Programa, los cuales serán celebrados en condiciones de mercado, el Fiduciario (actuando con tal carácter), no celebrará otros convenios o contratos con el Fideicomitente o el Administrador, que pudieran ser relevantes para los Tenedores de los CBFs.

## V. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados, así como la información financiera del Fideicomitente, 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: Victor Augusto Trillo Morales  
Cargo: Director de Finanzas



Por: Arturo Garduño Santacruz  
Cargo: Director Jurídico

*"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta 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 los inversionistas."*

**Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero**

  
Por: Talina Ximena Mora Rojas  
Cargo: Delegado Fiduciario

  
Por: Samantha Barquera Betancourt  
Cargo: Delegado Fiduciario

[Página de firmas del Prospecto de la Emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo HIRCB 23, con carácter de revolvente, a ser emitidos mediante un fideicomiso emisor a ser celebrado entre Bienes Programados, S.A. de C.V. y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario; así como para la Primera Emisión de certificados bursátiles fiduciarios al amparo de dicho Programa.]

*“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, su representada en su carácter de agente estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones y estructura de los valores objeto del Programa. 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.”*

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



---

Por: Martha Alicia Marrón Sandoval  
Cargo: Apoderada



---

Por: Alejandra González Canto  
Cargo: Apoderado

*“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 Fideicomitente, 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 del Fideicomitente y de la estructura de la operación. 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 incluir a error de los inversionistas.*

*Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar su esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios de mercado y que ha informado al Fideicomitente y al Fiduciario 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 la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.”*

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



Por: Martha Alicia Marrón Sandoval  
Cargo: Apoderada

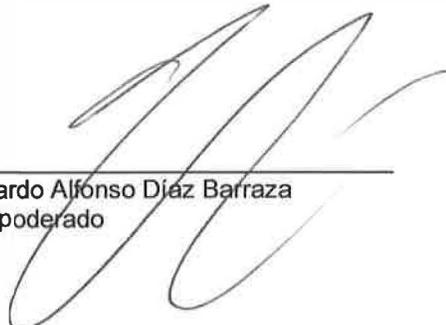


Por: Alejandra González Canto  
Cargo: Apoderada

*“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 Fideicomitente, 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 del Fideicomitente y de la estructura de la operación. 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 incluir a error de los inversionistas.*

*Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar su esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios de mercado y que ha informado al Fideicomitente y al Fiduciario 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 la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.”*

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



Por: Gerardo Alfonso Díaz Barraza  
Cargo: Apoderado



Por: Francisco Javier Ortega Garza Galindo  
Cargo: Apoderado

*“Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente Prospecto, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”*

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple**



Por: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Cristina Reus Medina  
Cargo: Delegado Fiduciario

*“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores 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.”*

**González Calvillo, S.C.**



---

Por: Bernardo Reyes Retana Krieger  
Cargo: Socio

## VI. ANEXOS

VI.1 OPINIÓN LEGAL

VI.2 CONTRATO MARCO



Ciudad de México, México a 9 de junio de 2023.

## COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisiones Bursátiles  
Av. Insurgentes Sur No. 1971  
Colonia Guadalupe Inn  
01020, Ciudad de México

Atención: C.P. Leonardo Molina Vazquez  
*Director General de Emisoras*

Hago referencia a la solicitud dirigida a esa Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Solicitud"), en relación con la autorización (i) para la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (los "Certificados Bursátiles"), respaldados por derechos de cobro derivados de un esquema de autofinanciamiento para la adquisición, construcción, remodelación o ampliación de bienes inmuebles, administrado por Bienes Programados, S.A. de C.V. ("HIR Casa" o el "Fideicomitente"), bajo la modalidad de programa de colocación revolvente por un monto de hasta \$4,000'000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) (el "Programa"), a ser emitidos por Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario (el "Fiduciario Emisor"), en la que Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México ha actuado como intermediario colocador y agente estructurador, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México ha actuado como intermediario colocador, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común") fungirá como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles; y (ii) la oferta pública de los Certificados Bursátiles y la difusión de la documentación relacionada con el Programa (la "Autorización").

He asesorado a al Fiduciario Emisor y HIR Casa como abogado externo independiente en relación con la Autorización. 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 esa Comisión 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 tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa.

Para efectos de la presente opinión, he examinado exclusivamente:

- a) Los escritos que contienen la Solicitud y sus alcances;
- b) El Prospecto del Programa.
- c) El contrato marco, de fecha 8 de junio de 2023, para la constitución de fideicomisos emisores al amparo de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios (el "Contrato Marco de Fideicomisos"), celebrado entre HIR Casa y el

Fiduciario Emisor, para la constitución de fideicomisos emisores, cuyas emisiones estarían respaldadas por derechos de cobro derivados de un esquema de autofinanciamiento para la adquisición, construcción, remodelación o ampliación de bienes inmuebles, administrado por HIR Casa.

d) Respecto del Fiduciario Emisor:

- 1) Escritura pública número 157,391, de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 de la Ciudad de México, inscrita en el en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 187201 con fecha 18 de mayo de 1994, en la que consta la constitución del Fiduciario Emisor;
- 2) Escrituras públicas número (a) 15,781, de fecha 17 de julio de 2008, otorgada ante el licenciado Antonio Velarde Violante, notario público número 164 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 187201 con fecha 4 de noviembre de 2008; y (b) 46,288, de fecha 25 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 187201 con fecha 27 de mayo de 2015, en las que conjuntamente constan los estatutos sociales vigentes del Fiduciario Emisor; y
- 3) Escritura pública número 52,910, de fecha 21 de agosto de 2020; otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México; inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 187201-1 con fecha 13 de septiembre de 2021, en la que constan las facultades de Talina Ximena Rojas Mora y Samantha Barquera Betancourt, como delegados fiduciarios del Fiduciario Emisor, incluyendo los poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito, de manera mancomunada.

k) Respecto de HIR Casa:

- 1) 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;
- 2) 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 64 del Estado de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 199102 con fecha 14 de julio de 2016, en la que constan los estatutos sociales vigentes de HIR Casa;
- 3) 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 2017 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 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 2017 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; y

- 4) Acta de la asamblea general ordinaria de accionistas de HIR Casa celebrada con fecha 8 de junio de 2023, por medio de la cual se aprobó por la totalidad de los accionistas titulares de la totalidad de las acciones representativas del capital social de HIR Casa, entre otras cosas, (i) la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV al amparo del Programa; (ii) la celebración, con carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, del Fideicomiso, (iii) la transmisión al Fiduciario Emisor de los Activos, y (iv) la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles (la "Autorización Corporativa").
- I) Respecto del Representante Común:
- 1) Escritura pública número 111,339, de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 384,235 con fecha 23 de abril de 2014, mediante la cual se hace constar, entre otros asuntos, la fusión entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como sociedad fusionante, y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como sociedad fusionada, así como el cambio de denominación del Representante Común a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, y la reforma parcial de estatutos;
  - 2) Escrituras públicas número (i) 115,472, de fecha 21 de noviembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235; (ii) 144,466, de fecha 29 de junio de 2018, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235; y (iii) 153,112, de fecha 2 de julio de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, actuando como asociado y en el protocolo de la notaría número 21 de la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235, las que constan los estatutos sociales vigentes del Representante Común; y
  - 3) Escritura pública número 180,222, de fecha 23 de mayo de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 384,235 con fecha 2 de

agosto de 2022, en las que constan las facultades de Mónica Jiménez Labora Sarabia, Cristina Reus Medina y Rodolfo Isaías Osuna Escobedo, como delegados fiduciarios del Representante Común, incluyendo los poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito, de manera mancomunada por cualesquiera dos de ellos.

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

- (i) 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;
- (ii) Que las declaraciones y manifestaciones contenidas en los documentos de la opinión son ciertas y correctas en la fecha en que se hicieron;
- (iii) Que desde la fecha en que me fueron proporcionados, no han sido modificados los estatutos sociales del Fiduciario Emisor, HIR Casa y el Representante Común, contenidos en las escrituras públicas que dichas partes han entregado para mi revisión;
- (iv) 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 Fiduciario Emisor, HIR Casa y el Representante Común, contenidos en los documentos que dichas partes han entregado para mi revisión;
- (v) Que el Fiduciario Emisor cuenta con todas las autorizaciones corporativas o de cualquier otra índole para fungir como fiduciario del Contrato de Fideicomiso;
- (vi) 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; y
- (vii) Que ni el Fiduciario Emisor ni HIR Casa se encuentran, 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.

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

1. El Fiduciario Emisor y HIR Casa fueron debidamente constituidos y existen legalmente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
2. De conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales vigentes del Fiduciario Emisor, tiene capacidad suficiente para celebrar los documentos del Programa.
3. Samantha Barquera Betancourt y Talina Ximena Mora Rojas se encuentran debidamente facultadas para suscribir, en nombre y representación del Fiduciario Emisor, de manera mancomunada, los documentos relativos al Programa y, en su caso, los Certificados Bursátiles que en su momento sean emitidos al amparo del Programa.

4. De conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales vigentes de HIR Casa, tiene capacidad suficiente para celebrar los documentos relativos al Programa.
5. Eduardo Guzmán Hernández y Daniel González Hernández se encuentran debidamente facultados para suscribir, en nombre y representación de HIR Casa, los documentos relativos al Programa, de manera individual.
6. De conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales vigentes de HIR Casa, la Autorización Corporativa ha sido válidamente adoptada.
7. De conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales vigentes del Representante Común, tiene capacidad suficiente para firmar los documentos relativos al Programa y, en su caso, los Certificados Bursátiles que en su momento sean emitidos al amparo del Programa.
8. Mónica Jiménez Labora Sarabia, Cristina Reus Medina y Rodolfo Isaías Osuna Escobedo se encuentran debidamente facultados para firmar, en nombre y representación del Representante Común, los documentos relativos al Programa y, en su caso, los Certificados Bursátiles que sean emitidos al amparo del Programa, de manera mancomunada cualesquiera dos de ellos.

*[Intencionalmente en blanco, sigue hoja de firmas]*

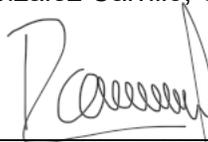
Las opiniones expresadas están sujetas a las siguientes limitaciones y salvedades:

- A. Se basan en la información, documentación, declaraciones y certificaciones que me fueron proporcionadas por el Fiduciario Emisor, HIR Casa, el Representante Común y el Auditor de Cartera, 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 Fiduciario Emisor, HIR Casa o el Representante Común. La asesoría se ha limitado a cuestiones particulares indicadas en la presente opinión y no ha 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 Fiduciario Emisor, 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,

González Calvillo, 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.

---

CONTRATO MARCO PARA LA  
CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES  
AL AMPARO DE UN PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE  
CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

que celebran

BIENES PROGRAMADOS, S.A. DE C.V.,  
como fideicomitente;

y

BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
INVEX GRUPO FINANCIERO,  
como fiduciario.

Ciudad de México, a 8 de junio de 2023

---

## ÍNDICE

<b>ANTECEDENTES</b> .....	<b>1</b>
<b>DECLARACIONES</b> .....	<b>1</b>
<b>CLÁUSULAS</b> .....	<b>4</b>
<b>Sección I</b> .....	<b>4</b>
Cláusula 1.1. Definiciones.....	4
Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación.....	9
<b>Sección II</b> .....	<b>10</b>
Cláusula 2.1. Constitución de Fideicomisos.....	10
Cláusula 2.2. Términos y Condiciones de cada Fideicomiso.....	10
Cláusula 2.3. Partes de cada Fideicomiso.....	11
Cláusula 2.4. Patrimonio de cada Fideicomiso; Transmisión de Derechos de Cobro.....	11
Cláusula 2.5. Administración de los Derechos de Cobro.....	11
Cláusula 2.6. Operaciones Permitidas.....	12
<b>Sección III</b> .....	<b>12</b>
Cláusula 3.1. Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	12
Cláusula 3.2. Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	12
Cláusula 3.3. Representante Común.....	12
Cláusula 3.4. Administrador Maestro.....	12
Cláusula 3.5. Intermediarios Colocadores.....	13
Cláusula 3.6. Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.....	13
<b>Sección IV</b> .....	<b>13</b>
Cláusula 4.1. Documentos Complementarios.....	13
Cláusula 4.2. Publicidad.....	14
<b>Sección V</b> .....	<b>14</b>
Cláusula 5.1. Gastos y Honorarios Fiduciarios.....	14
<b>Sección VI</b> .....	<b>14</b>
Cláusula 6.1. Prohibiciones Legales.....	14
<b>Sección VII</b> .....	<b>17</b>
Cláusula 7.1. Notificaciones.....	17
<b>Sección VIII</b> .....	<b>18</b>
Cláusula 8.1. Vigencia y Terminación.....	18
<b>Sección IX</b> .....	<b>18</b>
Cláusula 9.1. Separabilidad; Disposiciones Inválidas.....	18
Cláusula 9.2. Modificaciones; Renuncias.....	18
Cláusula 9.3. Asesoría; Negociación Mutua.....	19
Cláusula 9.4. Cesiones; Terceros Beneficiarios.....	19
Cláusula 9.5. Encabezados y Anexos.....	19
Cláusula 9.6. Convenio Total.....	19
Cláusula 9.7. Ejemplares.....	19
Cláusula 9.8. Legislación Aplicable y Jurisdicción.....	20

### Listado de Anexos:

*Anexo "A"*      Formato de Fideicomiso

7

**CONTRATO MARCO PARA LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES AL AMPARO DE UN PROGRAMA DE COLOCACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (EL “CONTRATO MARCO”), de fecha 8 de junio de 2023, que celebran:**

- (i) **BIENES PROGRAMADOS, S.A. DE C.V.**, como fideicomitente (el “Fideicomitente”); y
- (ii) **BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, como fiduciario (el “Fiduciario”, y, conjuntamente con el Fideicomitente, las “Partes”).

De conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Para financiar sus operaciones a largo plazo, es intención del Fideicomitente establecer el Programa con carácter revolvente para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hasta por un monto total de hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), en virtud de la bursatilización de Derechos de Cobro que, de tiempo en tiempo, sean transmitidos por el Fideicomitente a Fideicomisos constituidos para realizar, al amparo y durante la vigencia del Programa, una o más Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**SEGUNDO.** El Programa estará limitado a las condiciones y características establecidas en el Prospecto, mismo que contempla la celebración del presente Contrato Marco y la constitución de los Fideicomisos para las Emisiones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**TERCERO.** El pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a cada una de las Emisiones realizadas por los Fideicomisos se realizarán exclusivamente con cargo al Patrimonio de cada uno de los Fideicomisos, mismos que estarán conformados, entre otros, por Derechos de Cobro derivados de una cartera de financiamiento para la adquisición de bienes inmuebles, originados a través de un Sistema de Comercialización por parte del Fideicomitente.

**DECLARACIONES**

- I. Declara el Fideicomitente, por conducto de su representante legal, que:
  - a) Es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, lo cual consta en la escritura pública 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, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 199102 con fecha 14 de junio de 1995.
  - b) Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para celebrar el presente Fideicomiso en su nombre y representación, mismas que no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a esta fecha, lo cual consta en la escritura pública

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, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 199102 con fecha 31 de marzo de 2021.

- c) La celebración y cumplimiento del presente Contrato Marco y los Documentos de la Emisión no viola ni constituye un incumplimiento a obligaciones o disposiciones contenidas en (i) sus estatutos sociales o cualquier otra disposición corporativa del Fideicomitente; (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, sentencia, resolución u orden de la cual el Fideicomitente sea parte o en virtud de la cual el Fideicomitente o cualquiera de sus activos se encuentren comprometidos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto emitido por cualquier Autoridad Gubernamental al cual se encuentre sujeto el Fideicomitente.
  - d) Con excepción de las autorizaciones y aprobaciones previamente obtenidas, mismas que se encuentran vigentes y surtiendo plenos efectos, no requiere de autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato Marco y los Documentos de la Emisión, y para cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos.
  - e) A esta fecha no existe y, a su leal saber y entender, no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier órgano jurisdiccional, agencia gubernamental o árbitro que (i) afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato Marco, de los Documentos de la Emisión, o de cualesquiera de sus obligaciones derivadas de o relacionadas con dichos documentos; (ii) pudiere constituir cualesquiera gravámenes o limitaciones de dominio sobre los Derechos de Cobro a ser transmitidos o afectados a los Fideicomisos; (iii) pudiere impugnar o impedir cualquier Emisión; o (iv) pudiere afectar en forma negativa su capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato Marco o los Documentos de la Emisión.
  - f) No se encuentra en estado de concurso mercantil, quiebra o liquidación, ni se ha iniciado procedimiento alguno tendiente a declararlo en estado de liquidación.
  - g) El Fiduciario le ha explicado de manera inequívoca el contenido e implicaciones legales de las disposiciones de la Fracción XIX, Inciso (b) del Artículo 106 de la LIC.
  - h) Este Contrato Marco constituye una obligación legal y válida del Fideicomitente, exigible en su contra, de conformidad con sus términos.
  - i) Es su voluntad celebrar el presente Contrato Marco con el Fiduciario, a efecto de asumir las obligaciones que en el mismo se establecen.
- II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios, que:
- a) Es una institución de crédito debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, lo cual consta en la escritura pública número

157,391, de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201 con fecha 18 de mayo de 1994.

- b) Sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes para la celebración del presente Contrato en su nombre y representación, cuyas facultades no les han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a esta fecha, lo cual consta en la escritura pública número 52,910, de fecha 21 de agosto de 2020; otorgada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, notario público número 120 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 187201 con fecha 13 de septiembre de 2021.
- c) La celebración y cumplimiento del presente Contrato Marco no viola ni constituye un incumplimiento a obligaciones o disposiciones contenidas en (i) sus estatutos sociales o cualquier otra disposición corporativa del Fiduciario; (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, sentencia, resolución u orden de la cual el Fiduciario sea parte o en virtud de la cual el Fiduciario o cualquiera de sus activos se encuentren comprometidos, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto emitido por cualquier Autoridad Gubernamental al cual se encuentre sujeto el Fiduciario.
- d) Con excepción de las autorizaciones y aprobaciones necesarias previamente obtenidas, mismas que se encuentran vigentes y surtiendo plenos efectos, no requiere de autorización o aprobación alguna para celebrar el presente Contrato Marco y/o los Fideicomisos, y para cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos.
- e) A esta fecha no existe y, a su leal saber y entender, no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier órgano jurisdiccional, agencia gubernamental o árbitro que (i) afecte o pudiere afectar la celebración, legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato Marco y de cada Fideicomiso, o de cualesquiera de sus obligaciones derivadas de o relacionadas con dichos documentos; (ii) pudiere impugnar o impedir cualquier Emisión; o (iii) pudiere afectar en forma negativa su capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato Marco o los Fideicomisos.
- f) Está legalmente autorizado para actuar como una institución de crédito, para prestar servicios fiduciarios y para celebrar el presente Contrato Marco y, en su caso, los Documentos de la Emisión.
- g) Está de acuerdo en celebrar el presente Contrato Marco, a efecto de obligarse a actuar como fiduciario de los Fideicomisos y desempeñar dicho cargo de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones del presente Contrato, cada uno de los Fideicomisos y el Prospecto.

- h) Hizo saber inequívocamente al Fideicomitente el contenido, valor y fuerza legal del la Fracción XIX, Inciso (b) del Artículo 106 de la LIC.
- i) Este Contrato Marco constituye una obligación legal y válida del Fiduciario, exigible en su contra, de conformidad con sus términos.
- j) Es su voluntad celebrar el presente Contrato Marco con el Fideicomitente, a efecto de asumir las obligaciones que en el mismo se establecen.

Una vez hechas las Declaraciones anteriores, las Partes convienen con las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **Sección I Definiciones**

#### **Cláusula 1.1. Definiciones.**

Para facilitar la interpretación del presente Contrato Marco, los siguientes términos escritos con mayúscula inicial que se utilizan en el mismo tendrán el significado que se les atribuye a continuación (tanto en singular como en plural):

“Administrador”: significa, respecto de cada Emisión, Bienes Programados, S.A. de C.V., o en su defecto, cualquier Administrador Sustituto de conformidad con los términos del Fideicomiso y/o del Contrato de Administración.

“Administrador Sustituto”: significa, respecto de cada Emisión, la Persona que sea designada como administrador sustituto en caso de que el Administrador sea sustituido conforme a lo previsto en el Contrato de Administración.

“Administrador Maestro” significa, la sociedad denominada Administradora de Activos Financieros, S.A. o, en su defecto, el Administrador Maestro Sustituto que lo supla de conformidad con los términos de cada Contrato de Administración Maestra, quién será responsable frente a los Tenedores de la adecuada supervisión y vigilancia del Administrador en el desempeño de sus funciones. de conformidad con cada Contrato de Administración Maestra

“Administrador Maestro Sustituto” significa, la Persona que sea designada como administrador maestro sustituto en caso de que el Administrador Maestro sea sustituido conforme a lo previsto en el Contrato de Administración Maestra.

“Agencias Calificadoras”: significa, respecto de cada Emisión, las instituciones calificadoras de valores autorizada por la CNBV que emita calificaciones de riesgo crediticio de la Emisión respectiva.

“Aportaciones Mensuales”: significa, el monto de dinero que se debe pagar a cuenta del precio del bien inmueble o servicio contratado, incorporado al fondo del Grupo de que se trate, y resulta de

dividir el valor presente del bien inmueble o servicio contratado, con el factor de actualización integrado, entre el plazo contratado.

“Autoridad Gubernamental”: significa, cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias, administrativas o correspondientes al gobierno, incluyendo cualquier entidad multilateral o supranacional.

“BMV”: significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” significa, respecto de cada Emisión, los certificados bursátiles fiduciarios que serán emitidos por el Fiduciario en cada Fideicomiso con cargo al Patrimonio de dicho Fideicomiso. Salvo que se establezca lo contrario, cualquier referencia en este Contrato o en cada Fideicomiso a los Certificados Bursátiles Fiduciarios incluye, en su caso, los Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales (según dicho término se definirá en cada Fideicomiso).

“Cliente”: significa, cualquier Persona que participe en el Sistema de Comercialización y que haya suscrito los Documentos del Financiamiento.

“CNBV”: significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Contrato de Adhesión”: significa, el contrato de adhesión celebrado entre el Fideicomitente y un Cliente para integrarse al Sistema de Comercialización.

“Contrato de Administración”: significa, cada uno de los contratos de prestación de servicios de administración y cobranza de cartera y depósito de expedientes de crédito que serán celebrados al amparo de cada Fideicomiso, entre el Fiduciario y el Administrador o, en su caso, entre el Fiduciario y cualquier Administrador Sustituto, con la comparecencia del Representante Común.

“Contrato de Administración Maestra”: significa, cada uno de los contratos que serán celebrados al amparo de cada Fideicomiso, entre el Administrador Maestro y el Fiduciario, mediante el cual, el Administrador Maestro, será el responsable frente a los Tenedores de la adecuada supervisión y vigilancia de las labores de cobranza del Administrador y la elaboración de reportes para el seguimiento de cada Emisión

“Contrato de Colocación”: significa, respecto de cada Emisión, el contrato de colocación que será celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador, respecto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Contrato de Transmisión”: significa, cada uno de los contratos de factoraje financiero, cesión y/o cualquier vía legal para la transmisión de Derechos de Cobro que sea celebrado entre el Fiduciario y el Fideicomitente, por virtud de los cuales el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario Derechos de Cobro para constituir el Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

“Contrato Marco”: tiene el significado que a dicho término se le asigna en el proemio de este Contrato Marco.

“Criterios de Elegibilidad”: significa, los criterios que deberán cumplir los Derechos de Cobro al momento de su transmisión a cada Fideicomiso y que serán establecidos en cada Fideicomiso.

“CUE”: significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV.

“Cuotas Mensuales Totales”: significa, las cantidades que conforme a los Expedientes de Crédito y los Documentos del Financiamiento debe pagar el Cliente periódicamente durante la vigencia de los mismos, y que resultan de sumar el importe de las Aportaciones Mensuales, la Cuota de Administración, los costos de los Seguros y el IVA que, en su caso, corresponda a los conceptos anteriores.

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

“Día Hábil”: significa, un “día hábil”, según se define en la circular anual publicada por la CNBV de conformidad con el Artículo 4, fracciones XXII y XXXVI, y el Artículo 16, fracción I de la Ley de la CNBV, que no sea sábado, domingo o un día en el que las instituciones de crédito estén autorizadas u obligadas por ley o decreto a permanecer cerradas en México.

“Documentos de la Emisión”: significa conjuntamente, respecto de cada Emisión: (i) el Fideicomiso; (ii) el Título; (iii) el Contrato de Transmisión; (iv) el Contrato de Administración; (v) el Contrato de Administración Maestra; (vi) el Contrato de Colocación; (vii) cualesquiera instrumentos derivados; (viii) el Contrato Marco; (ix) el Prospecto; (x) el suplemento respectivo; y (xi) cualquier otro documento o instrumento y cualquier apéndice, suplemento, anexo u otro documento adjunto a los mismos.

“Documentos del Financiamiento”: significa, conjuntamente, los documentos que suscriba un Cliente (y 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, en su caso, el(los) Pagaré(s) y las Pólizas de Seguro.

“Efecto Material Adverso”: significa, respecto a cualquier Persona, cualquier evento o serie de eventos adversos, cambio o situación, circunstancia o acontecimiento que, de manera individual o conjunta, afecte de forma negativa o contingente los negocios, activos, pasivos, capital contable, entorno o condición (financiera, laboral, fiscal, ambiental o de cualquier otra índole), incluyendo situaciones de caso fortuito o fuerza mayor, que le impida dar cumplimiento a las obligaciones sustanciales a su cargo establecidas en los Documentos de la Emisión y, aquellas que no siendo sustanciales, se encuentre impedido de cumplir por un periodo igual o mayor a 3 (tres) meses.

“Emisión”: significa, cada una de las emisiones, ofertas públicas y colocaciones de Certificados Bursátiles Fiduciarios que lleve a cabo el Fiduciario conforme a los Documentos de la Emisión respectiva.

“Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca”: significa, la escritura pública por medio de la cual cada uno de los Clientes reconoce la existencia de un adeudo y obligaciones pendientes de cumplimiento a favor del Fideicomitente derivado de su adhesión al Sistema de Comercialización y constituye la Garantía Hipotecaria sobre el bien inmueble adquirido o remodelado en favor del Fideicomitente.

“Expedientes de Crédito”: significa, el expediente creado para cada Cliente y que está conformado, entre otros, por (i) Contrato de Adhesión; (ii) Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca; y (iii) en su caso, Pagarés.

“Fecha de Emisión”: significa, respecto de cada Emisión, la fecha en que se realice la emisión, colocación y liquidación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“Fideicomiso”: significa, cada uno de los contratos de fideicomiso irrevocable de administración, emisión y pago que celebre el Fideicomitente con el Fiduciario al amparo del presente Contrato Marco para realizar Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, en los términos de la LGTOC.

“Fideicomitente”: tiene el significado que a dicho término se le asigna en el proemio de este Contrato Marco.

“Fiduciario”: tiene el significado que a dicho término se le asigna en el proemio de este Contrato Marco.

“Garantía Hipotecaria”: significa, la garantía hipotecaria constituida por cada uno de los Clientes, respectivamente, sobre el inmueble adquirido o remodelado, a través de la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca.

“Indeval”: significa, S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión”: significa, el documento que deberá enviar el Fideicomitente al Fiduciario y al Representante Común y que contenga los términos y condiciones correspondientes a cada Emisión.

“Intermediario Colocador”: significa, respecto de cada Emisión la entidad financiera debidamente autorizada para actuar como intermediario colocador, y con la cual el Fiduciario celebre el respectivo Contrato de Colocación.

“Ley Aplicable”: significa, con respecto a cualquier Persona: (i) el acta constitutiva, permisos, estatutos, escritura constitutiva u otros documentos constitutivos o documentos que rijan a dicha Persona; y (ii) cualquier ley, oficio, decreto, tratado, regla, reglamento o laudo de un árbitro, tribunal u otra Autoridad Gubernamental, aplicable a, u obligatoria para dicha Persona, y/o aplicable a cualquiera de sus propiedades, o a la que dicha Persona y/o cualquiera de sus propiedades esté sujeta.

“LGTOC”: significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC”: significa, la Ley de Instituciones de Crédito.

“LMV”: significa, la Ley del Mercado de Valores.

“México”: significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Monto Máximo Autorizado”: significa, la cantidad de hasta \$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.).

“Pagaré”: significa, en su caso, el(los) pagarés suscritos por cada Cliente en favor del Fideicomitente que documenten el monto total de las Cuotas Mensuales Totales adeudas por el Cliente al Fideicomitente de conformidad con los Documentos del Financiamiento en la fecha de adjudicación del bien inmueble respectivo y que corresponde a la fecha de suscripción de la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca.

“Partes”: tiene el significado que a dicho término se le asigna en el proemio de este Contrato Marco.

“Patrimonio del Fideicomiso”: significa, el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos.

“Persona”: significa, cualquier persona física o moral, gobierno federal, estatal o municipal (o cualquier dependencia o subdivisión política de los mismos), o cualquier otra forma de entidad que cuente con personalidad jurídica de acuerdo con la Ley Aplicable.

“Pesos”: significa, la moneda de curso legal en México.

“Pólizas de Seguro”: significan, las pólizas de los Seguros contratados por cada Cliente de conformidad con lo establecido en los Documentos del Financiamiento respectivos.

“Programa”: significa la inscripción preventiva de certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos bajo la modalidad de programa con carácter revolvente por hasta el Monto Máximo Autorizado, a ser inscrito por la CNBV, mediante el cual el Fiduciario realizará diversas Emisiones conforme a lo establecido en los Documentos de la Emisión respectivos.

“Prospecto”: significa, el prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que documenta el Programa.

“Representante Común”: significa, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común de los Tenedores correspondientes a cada Emisión, de conformidad con lo establecido en cada Fideicomiso.

“Seguros de Daños”: significa, con respecto de cada bien inmueble, el seguro contra daños y otras coberturas, contratado de conformidad con lo establecido en los Documentos del Financiamiento. El costo del Seguro de Daños dependerá del valor de cada bien inmueble adquirido o remodelado.

“Seguros de Vida, Incapacidad y Desempleo”: significa, con respecto a cada Cliente que sea una persona física, el seguro que cubre el riesgo de muerte, invalidez e incapacidad total y permanente y desempleo de dicho Cliente contratado por el Fideicomitente por cuenta y a nombre del Cliente de conformidad con lo establecido en los Documentos del Financiamiento, cuyo importe equivale a un porcentaje del Valor Actualizado del Contrato.

“Seguros”: significa, conjuntamente, los Seguros de Daños y los Seguros de Vida, Incapacidad y Desempleo.

“SHCP”: significa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

“Sistema de Comercialización”: significa, el esquema consistente en la integración de grupos de consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero a ser administradas por el Fideicomitente para efectos de la adquisición o remodelación de bienes inmuebles.

“Tenedores”: significa, los legítimos tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión, actuando a través del Representante Común.

“Título”: significa, el título que ampare la totalidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de cada Emisión y, en su caso, los Certificados Bursátiles Adicionales de cada Emisión.

“Valor Actualizado del Contrato”: significa, el valor de cada uno de los contratos, de los cuales derivan los Derechos de Cobro, correspondientes a cada Cliente, mismo que se actualiza, hasta su liquidación, de manera mensual conforme a lo dispuesto en los Documentos del Financiamiento respectivos.

## **Cláusula 1.2. Reglas de Interpretación.**

En el presente Contrato Marco:

- (i) los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular a las formas singular y plural de acuerdo con sus respectivos significados;
- (ii) cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre deberá incluir el correspondiente masculino o femenino o forma neutra;
- (iii) las referencias a este Contrato Marco o cualquier otro contrato, acuerdo o documento, o cualquier disposición específica de los mismos, deben interpretarse como referencias a dicho instrumento o disposición según sea modificado de conformidad con sus respectivos términos;
- (iv) todas las referencias a secciones, cláusulas, apartados, incisos, párrafos, anexos y apéndices, deberán entenderse hechas respecto de las secciones, cláusulas, apartados, incisos, párrafos, anexos y apéndices de este Contrato, salvo que del contexto pueda inferirse otra cosa; y
- (v) las palabras “incluyendo” “incluye” e “incluir” se considerará son seguidas de la frase “sin limitación alguna”, salvo que expresamente se disponga otra cosa en este Contrato Marco.

## **Sección II**

### **Constitución de Fideicomisos Emisores**

#### **Cláusula 2.1. Constitución de Fideicomisos.**

En este acto, las Partes acuerdan y reconocen que el Programa tendrá vigencia de 5 (cinco) años contados desde la fecha del oficio de inscripción preventiva del Programa emitido por la CNBV. Consecuentemente, desde la fecha de este Contrato Marco y mientras se encuentre vigente la inscripción preventiva, el Fiduciario se obliga a celebrar los Fideicomisos requeridos para el cumplimiento del Programa, según le instruya por escrito el Fideicomitente en los términos previstos en el presente Contrato Marco.

En virtud de lo anterior, las Partes celebrarán un Fideicomiso para cada Emisión y/o para cada grupo de Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realicen al amparo de dicho Fideicomiso; en el entendido que la constitución de cada Fideicomiso y el monto de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por dicho Fideicomiso, serán en todo momento, en términos del Prospecto, del suplemento respectivo y en el presente Contrato Marco, y de conformidad con lo establecido en el oficio de inscripción preventiva del Programa emitido por la CNBV.

#### **Cláusula 2.2. Términos y Condiciones de cada Fideicomiso.**

La constitución de cada Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato Marco, se realizará en términos sustancialmente similares al formato de Fideicomiso que se adjunta a este Contrato Marco como **Anexo “A”**. Lo anterior, sin perjuicio de que el Fideicomitente y/o el Fiduciario puedan realizar modificaciones a dicho formato de Fideicomiso, hasta antes que se realice la Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en términos del mismo,

en el entendido que dichas modificaciones en ningún caso podrán contravenir los términos del Programa, establecidos en el Prospecto, ni los términos de la autorización de la CNBV, o cualesquiera otras autorizaciones o aprobaciones otorgadas por cualquier Autoridad Gubernamental.

En virtud de lo anterior, el Fideicomitente instruirá al Fiduciario, respecto de cada Emisión que se realice al amparo del Programa, la estructura a seguir, debiendo realizar las modificaciones, adiciones o reformas necesarias en el formato de Fideicomiso adjunto al presente Contrato Marco.

### **Cláusula 2.3. Partes de cada Fideicomiso.**

En cada Fideicomiso, los Tenedores tendrán el carácter de Fideicomisarios en primer lugar (directamente o a través del Representante Común), pudiendo existir fideicomisarios en subsecuentes prelación, como en el caso de esquemas con Certificados Bursátiles Fiduciarios de distintas clases, subordinados unos respecto de otros, o con obligaciones de pago adquiridas por el Fiduciario, para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso respectivo, en tal caso, el Fideicomitente tendrá, respecto de dicho Fideicomiso, el carácter de Fideicomitente y fideicomisario en el lugar que corresponda de conformidad con cada Emisión.

### **Cláusula 2.4. Patrimonio de cada Fideicomiso; Transmisión de Derechos de Cobro.**

A efecto de respaldar las Emisiones, el Fideicomitente transmitirá al Fiduciario, mediante los Contratos de Transmisión, la propiedad y titularidad de los derechos y accesorios que le correspondan en relación con los Derechos de Cobro, siempre que los mismos hayan cumplido con los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso correspondiente, tras lo cual, el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos Derechos de Cobro en beneficio de los Tenedores.

Las Partes llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes, a fin de perfeccionar la transmisión y afectación de los Derechos de Cobro de conformidad con las Leyes Aplicables, mediante la celebración de los Contratos de Transmisión correspondientes, así como cualquier otro acto y/o tipo de notificación requerida por las Leyes Aplicables a los correspondientes deudores de dichos Derechos de Cobro.

Respecto de cada transmisión de los correspondientes Derechos de Cobro que realice el Fideicomitente al Fideicomiso respectivo, o aquellos que, en su caso, de conformidad con los términos de dicho Fideicomiso el Fideicomitente se encuentre obligado a realizar, el Fideicomitente se responsabilizará únicamente por la existencia de los Derechos de Cobro.

La contraprestación que recibirá el Fideicomitente por la transmisión y afectación de los Derechos de Cobro será establecida en cada Contrato de Transmisión o en el Fideicomiso respectivo.

### **Cláusula 2.5. Administración de los Derechos de Cobro.**

El Administrador será el responsable de llevar a cabo la administración de los Derechos de Cobro que formen parte de cada uno de los Fideicomisos, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración y demás Documentos de la Emisión respectivos.

#### **Cláusula 2.6. Operaciones Permitidas.**

El Fiduciario podrá realizar todas las operaciones que el Fideicomiso correspondiente expresamente estipule y/o que le instruya el Fideicomitente de conformidad con la Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión correspondiente, en el entendido que el Fiduciario deberá actuar en todo momento, en estricto apego de los fines del Fideicomiso respectivo y en términos de las Leyes Aplicables.

### **Sección III Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios**

#### **Cláusula 3.1. Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

En este acto, las Partes acuerdan que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso, llevará a cabo Emisiones y ofertas públicas de Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con la estructura y características establecidas en la Instrucción de Términos y Condiciones de la Emisión correspondiente, en el entendido que el monto del conjunto de Emisiones será hasta por el Monto Máximo Autorizado. Adicionalmente, las Emisiones se llevarán a cabo atendiendo a los términos del Programa y de los Documentos de la Emisión respectiva.

#### **Cláusula 3.2. Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente a cada Fideicomiso constituirá la fuente de pago exclusiva de los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por dicho Fideicomiso, hasta donde dicho Patrimonio del Fideicomiso alcance. Consecuentemente (i) el correspondiente Patrimonio del Fideicomiso no podrá ser utilizado para el cumplimiento de obligaciones de pago derivadas de Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por algún otro Fideicomiso; y (ii) ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente responderán con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **Cláusula 3.3. Representante Común.**

Cada una de las Emisiones contarán con un Representante Común a efecto de velar por los derechos de los Tenedores respectivos. El Representante Común tendrá los derechos, funciones y obligaciones que a dicha figura le correspondan bajo el Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión que corresponda.

#### **Cláusula 3.4. Administrador Maestro.**

Las Emisiones podrán contemplar que el actuar del Administrador se encuentre supervisado por un Administrador Maestro, el cual contará con las facultades y obligaciones que se establezcan

para tal efecto en el Contrato de Administración Maestra y demás Documentos de la Emisión respectivos.

**Cláusula 3.5. Intermediarios Colocadores.**

Fungirá(n) como intermediario(s) colocador(es) de cada Emisión la(s) entidad(es) que se mencione(n) en cada uno de los Fideicomisos correspondientes a cada Emisión. Como parte de sus funciones el(los) Intermediario(s) Colocador(es) llevará(n) a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la BMV.

**Cláusula 3.6. Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.**

Sujeto al cumplimiento de las Leyes Aplicables, se obtendrá al menos una calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios antes de su Emisión (incluyendo sin limitar, relacionada a cada clase de Certificados Bursátiles Fiduciarios, en su caso), misma que deberá ser otorgada por las Agencias Calificadoras.

**Sección IV  
Documentos Complementarios**

**Cláusula 4.1. Documentos Complementarios.**

El Fiduciario podrá, en cualquier tiempo, de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente, según se establezca en el Fideicomiso respectivo y en tanto no se afecten los intereses de los Tenedores, suscribir documentos complementarios al presente Contrato Marco o a cualquier Fideicomiso, para uno o más de los siguientes propósitos:

- a) sumar a los compromisos del Fideicomitente o del Fiduciario aquellos compromisos, condiciones o disposiciones adicionales que el Representante Común, en su caso, llegará a proponer para la protección o beneficio de los Tenedores;
- b) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del presente Contrato Marco, de cualquier Fideicomiso o algún Documento de la Emisión, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el presente Contrato Marco, cualquier Fideicomiso o algún Documento de la Emisión, siempre que no fueran inconsistentes con las disposiciones de los mismos o del Programa y, en opinión de un asesor legal, no afecten adversamente los intereses de los Tenedores;
- c) implementar la sustitución del Administrador;
- d) implementar la sustitución del Administrador Maestro;
- e) introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada, a efecto que los Fideicomisos cumplan con los términos de la LIC,

LMV y la LGTOC (incluyendo cualquier reglamento derivado de cualquiera de las mismas), o en su caso, cualquier norma que derogue o sustituya a cualquiera de las anteriores; y/o

- f) en general, celebrar todos aquellos contratos, convenios o documentos necesarios para la consecución del Programa en términos de cada uno de los Documentos de la Emisión.

#### **Cláusula 4.2. Publicidad.**

Cuando de conformidad con las Leyes Aplicables, las modificaciones realizadas a los términos del Programa, de los Fideicomisos y, en general, a cualquiera de los Documentos de la Emisión, deberán ser del conocimiento del público inversionista y dicha publicidad se realizará dentro de los plazos y por los medios que señalen las Leyes Aplicables.

### **Sección V Gastos y Honorarios Fiduciarios**

#### **Cláusula 5.1. Gastos y Honorarios Fiduciarios.**

Por el desempeño de las funciones de fiduciario, de conformidad con el respectivo Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a percibir una remuneración por el monto, en la periodicidad y en la forma que se establezca en dicho Fideicomiso.

Asimismo, cada Fideicomiso establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a cada uno de ellos y a la Emisión de los respectivos Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### **Sección VI Prohibiciones Legales**

#### **Cláusula 6.1. Prohibiciones Legales.**

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 106 de la LIC, y disposiciones emitidas por el Banco de México, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca al Fideicomitente, el valor y consecuencias legales de dicha Fracción y demás prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación la fracción XIX del artículo 106 de la LIC:

*“Artículo 106.- A las instituciones de crédito les estará prohibido:*

*XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del artículo 46 de esta Ley:*

*a) Se deroga.*

*b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores,*

*por los valores que se adquirieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.*

*Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según sea el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.*

*En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria;*

*c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;*

*d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Sociedades de Inversión;*

*e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;*

*f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que la fiduciaria tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;*

*g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores,*

*o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y*

*h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.*

*Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo... ”*

Asimismo, en cumplimiento a lo dispuesto por el numeral 5.5 de la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, el Fiduciario hace constar que explicó en forma inequívoca al Fideicomitente el valor y consecuencias legales del numeral 6 de la Circular 1/2005 sobre las prohibiciones a las que está sujeto el Fiduciario. Para dichos efectos se transcribe a continuación el numeral 6 de la Circular 1/2005 de Banco de México:

*“6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:*

*a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;*

*b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y*

*c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.*

*6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.*

*6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.*

*6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas Instituciones por alguna autoridad.*

*6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.*

*6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y 16 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, según corresponda a cada Institución.”*

El Fideicomitente declara que el Fiduciario le ha hecho saber en forma inequívoca el contenido de esta disposición y, por su celebración del presente Contrato, confirmando que conoce el alcance de la misma.

## **Sección VII Notificaciones**

### **Cláusula 7.1. Notificaciones.**

(a) Todos los avisos y notificaciones que se requieran en términos de este Contrato Marco constarán por escrito y deberán entregarse: (i) personalmente, con acuse de recibo; (ii) por mensajería especializada, con acuse de recibo; o (iii) por correo electrónico con confirmación de recepción. Todas estas comunicaciones serán dirigidas a la parte a quien pretenda darse la notificación o el aviso, mediante su envío o entrega al domicilio que aparece a continuación:

El Fideicomitente:

**Bienes Programados, S.A. de C.V.**  
Av. Desierto de los Leones. No. 46, Nivel 1,  
Colonia San Angel, Alcaldía Alvaro Obregón,  
C.P.: 01000, Ciudad de México, México.  
Atención: Daniel González / Victor Trillo  
Tel: 5555119910  
Correo electrónico: investor@hircasa.com

El Fiduciario:

**Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
INVEX Grupo Financiero**  
Boulevard Manuel Ávila Camacho 40,  
Piso 7, Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo,  
CDMX, C.P. 11000  
Atención: Samantha Barquera Betancourt y  
Talina Ximena Mora Rojas  
Tel: 55 53503333  
Correo electrónico: sbarquera@invex.com y  
fidbr@invex.com

(b) En caso de que cualquiera de las Partes desee que los avisos, notificaciones, demandas u otros requerimientos le sean dados en otro domicilio, diverso al indicado en el párrafo anterior, deberá dar aviso por escrito a las otras partes de este Contrato Marco de su nuevo domicilio y tal aviso surtirá efectos precisamente 10 (diez) días calendario después de la fecha de dicha notificación.

(c) Las notificaciones que se realicen al amparo del presente Contrato Marco se tendrán por hechas en el momento en que las mismas sean entregadas al destinatario de la misma, o en el momento en que su entrega sea negada por parte de dicho destinatario, según se indique en el acuse de recibo, o en el comprobante de entrega en caso de haber sido enviadas por paquetería u otro servicio, según sea el caso.

(d) No obstante lo anterior, para los efectos del artículo 1104(I) del Código de Comercio de México, las Partes irrevocablemente designan como sus domicilios las direcciones anteriores, en el entendido que nada de lo contenido en este Contrato Marco afectará la sumisión a la jurisdicción convenida o por convenirse entre las Partes en cualquier otro Documento de la Emisión.

### **Sección VIII Vigencia y Terminación**

#### **Cláusula 8.1. Vigencia y Terminación.**

(a) Este Contrato Marco entrará en vigor cuando sea firmado por todas y cada una de las Partes del mismo y continuará en vigor hasta su extinción conforme al inciso (b) siguiente.

(b) El presente Contrato Marco permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que ocurra lo primero entre (i) se termine la vigencia del Programa; o (ii) las Partes lo acuerden así por escrito.

### **Sección IX Misceláneos**

#### **Cláusula 9.1. Separabilidad; Disposiciones Inválidas.**

Si cualquiera de las cláusulas, secciones o disposiciones contenidas en este Contrato Marco fuesen consideradas nulas, improcedentes o inexigibles: (i) dichas disposiciones se considerarán segregadas en su totalidad; (ii) este Contrato Marco será interpretado y exigible como si dichas disposiciones declaradas nulas, improcedentes o inexigibles nunca hubiesen formado parte de este Contrato Marco; (iii) el resto de las disposiciones continuarán en pleno vigor y efectos y no podrán ser afectadas por las disposiciones nulas, improcedentes o inexigibles o por su segregación de este Contrato Marco; y (iv) en sustitución de dichas disposiciones nulas, improcedentes o inexigibles, se incluirán automáticamente, como parte de este Contrato Marco disposiciones similares en cuanto a sus términos pero con las modificaciones necesarias para subsanar dicha nulidad, improcedencia o falta de exigibilidad.

#### **Cláusula 9.2. Modificaciones; Renuncias.**

(a) Cualquier modificación a este Contrato Marco, únicamente se considerará válida si la misma fuere hecha por escrito y celebrada por las Partes.

(b) Cualesquiera renuncias a derechos conforme al presente Contrato Marco, únicamente serán válidas si las mismas constan por escrito firmado por la parte titular de dicho derecho. La omisión o demora en el ejercicio de los derechos previstos en este Contrato Marco, en ningún caso tendrá

el efecto de una renuncia a los mismos, ni el ejercicio singular o parcial por parte de dichas personas de cualquier derecho derivado de este Contrato Marco excluye algún otro derecho, facultad o privilegio (incluyendo los previstos en la Ley Aplicable).

**Cláusula 9.3. Asesoría; Negociación Mutua.**

Las Partes reconocen que cada una de ellas ha tenido representación legal por asesores legales de su elección para la negociación de este Contrato Marco. Por lo tanto, las Partes convienen que el mismo ha sido negociado y preparado conforme a la solicitud, dirección e interpretación conjunta de las Partes en igualdad de condiciones, con el consejo y la participación de sus respectivos asesores legales, por lo cual se interpretará de acuerdo con sus términos sin favorecer a alguna de las Partes. Las Partes reconocen y convienen que han sido las encargadas de preparar, o supervisar la preparación del contenido de los Anexos del presente Contrato Marco.

**Cláusula 9.4. Cesiones; Terceros Beneficiarios.**

(a) Ninguna de las Partes podrá ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones conforme al presente Contrato Marco, salvo que se cuente con el consentimiento previo y por escrito de la otra parte.

(b) El presente Contrato redundará en beneficio de y obligará a las Partes del presente Contrato Marco, así como a sus respectivos sucesores, cesionarios y causahabientes. Salvo por lo dispuesto en el presente Contrato Marco, ninguna otra persona tendrá ningún derecho u obligación bajo este Contrato Marco.

**Cláusula 9.5. Encabezados y Anexos.**

Los títulos o encabezados de las cláusulas que aparecen en el presente Contrato Marco han sido insertados por conveniencia o como mera referencia y en ningún caso constituyen interpretaciones o deben tomarse en cuenta para la interpretación de los conceptos aquí contenidos o en cada una de las cláusulas correspondientes. Para efectos de la interpretación de cada cláusula del presente Contrato Marco, deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título o encabezado. Los anexos de este Contrato Marco se consideran parte integrante del mismo.

**Cláusula 9.6. Convenio Total.**

Este Contrato Marco contiene el convenio y acuerdo total entre las Partes y sustituyen todos los convenios, acuerdos y entendimientos previos entre dichas Partes en relación al objeto materia de este Contrato Marco. Consecuentemente, este Contrato Marco no podrá ser contradicho ni impugnado por evidencias de convenios o acuerdos previos, simultáneos o subsecuentes de naturaleza oral entre las Partes. No existen convenios orales entre las Partes.

**Cláusula 9.7. Ejemplares.**

Este Contrato Marco podrá ser suscrito en varios ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original y todo ellos en su conjunto, constituirán uno y el mismo documento.

**Cláusula 9.8. Legislación Aplicable y Jurisdicción.**

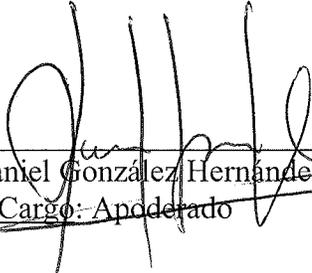
Sin perjuicio de las estipulaciones que pudieran ser contenidas en los respectivos Documentos de la Emisión de que se trate, este Contrato Marco se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de México. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de este Contrato Marco, las Partes se someten de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción de los tribunales federales competentes en la Ciudad de México, México, y expresamente renuncian a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

**EN VIRTUD DE LO ANTERIOR Y CONFORMES LAS PARTES CON SU CONTENIDO,** firman este Contrato, en la Ciudad de México, México, el día 8 de junio de 2023.

*[El resto de la página fue intencionalmente dejada en blanco; siguen hojas de firmas]*

El "Fideicomitente"

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



---

Por: Daniel González Hernández

Cargo: Apoderado

*[La presente página constituye una hoja de firmas del Contrato Marco para la celebración de Fideicomisos Emisores, celebrado entre Bienes Programados, S.A. de C.V., como fideicomitente; y Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario.]*

El “Fiduciario”

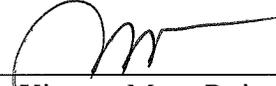
**Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero ,**



Por: Samantha Barquera Betancourt

Cargo: Delegado Fiduciario

8 de junio de 2023



Por: Talina Ximena Mora Rojas

Cargo: Delegado Fiduciario

[La presente página constituye una hoja de firmas del Contrato Marco para la celebración de Fideicomisos Emisores, celebrado entre Bienes Programados, S.A. de C.V., como fideicomitente; y Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario.]