

Comunicado de Prensa

PCR Verum Asigna Calificación de 'AA-/M' a CBs con Clave HIR 26L y de '1/M' a CBs de Corto Plazo de HIR Casa

Monterrey, Nuevo León (Marzo 9, 2026)

PCR Verum asigna la calificación de 'AA-/M' con Perspectiva 'Estable' a la emisión pretendida de Certificados Bursátiles (CBs) de largo plazo con clave de pizarra HIR 26L de Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa) [Calificaciones corporativas de PCR Verum en 'AA-/M' con Perspectiva 'Estable' para el largo plazo y '1/M' para el corto plazo]. Adicionalmente, PCR Verum asigna la calificación de '1/M' a la porción de corto plazo de CBs por un monto de hasta Ps\$1,000 millones al amparo de un programa dual por hasta Ps\$4,000 millones.

Los CBs 'HIR 26L' serán por un monto de hasta Ps\$500 millones, pudiendo realizar una sobreasignación por hasta Ps\$300 millones para sumar un monto total de Ps\$800 millones. El plazo será de 4 años con 30 amortizaciones lineales de forma mensual a partir del mes 19 (incluyéndolo) y hasta la fecha de vencimiento; devengando una tasa de interés variable anclada a la TIIE de Fondeo + Sobretasa.

Las calificaciones de estos CBs de largo y corto plazo toman en cuenta la recuperación en los niveles de rentabilidad de HIR Casa, proveniente de factores como las estrategias implementadas por la compañía para ser operativamente más eficientes, en adición a la reducción de la tasa de interés de mercado que ha generado mejoras en el margen financiero dada la exposición de la compañía a riesgo mercado (anteriormente esta situación impactó temporalmente la rentabilidad).

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

Baja en Tasa de Mercado y Eficiencias Benefician Rentabilidad. La generación de utilidades se vio presionada durante los años del 2022 al 2024 por un mayor gasto por intereses en línea con el aumento de la tasa de interés de referencia en sus pasivos con costo (TIIE28) a pesar de contar con coberturas tipo CAP y SWAP, recalcando que la compañía ha enfocado esfuerzos para ser más eficientes en el gasto, lo cual ayudó a que las afectaciones no fueran más pronunciadas en dichos ejercicios. Para el 2025, con las disminuciones presentadas en la TIIE28, aunado a las eficiencias



previamente implementadas, la utilidad neta retomó su ritmo de crecimiento al sumar Ps\$216 millones en el año (2024: Ps\$190 millones).

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

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

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

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

Índice de Cartera Vencida Aumentó Ligeramente, pero se Mantiene Controlado. Al 4T25, el saldo insoluto de los clientes escriturados sumaba Ps\$6,867 millones. Durante el 2025 se apreció un aumento en la cartera vencida como parte de la situación económica y afectaciones generalizadas a los acreditados, así como en los procesos de recuperación (entorno jurídico). Al 4T25, el índice de cartera vencida (ICV) aumentó a 4.3% desde 3.8% que se tenía al cierre del 2024. Dadas las acciones de HIR Casa para contener la morosidad, PCR Verum espera que el ICV no sea superior al 5.0%. Es importante mencionar que, favorablemente el 90.9% de la cartera no presenta ningún día de atraso y cerca del 80% se cobra mediante domiciliación bancaria.

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



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

Perspectiva ‘Estable’

Las calificaciones de estas emisiones de CBs se encuentra alineadas a las calificaciones corporativas de HIR Casa. Éstas pudieran aumentar en caso de que el indicador de cartera vencida no presente alzas importantes, manteniendo el ritmo creciente en la generación de utilidades, lo que apoyaría a los indicadores patrimoniales. Por el contrario, las calificaciones pudieran ajustarse a la baja de observar afectaciones relevantes en la capitalización de HIR Casa que pudiera poner en riesgo la solvencia de la empresa, ya sea por un mayor apalancamiento o por mora en cartera con la posibilidad de impactar su liquidez dado el vencimiento de sus pasivos, entre otros factores.

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

Bono Ligado a Sostenibilidad

La emisión HIR 26L se refiere a CBs ligados a sostenibilidad, por lo que HIR Casa se comprometerá a cumplir con ciertos indicadores clave de rendimiento (KPIs). En caso de que HIR Casa no verifique el cumplimiento de dichos KPIs dentro de un periodo de tiempo por definirse, la Sobretasa a pagar podría ajustarse.

Metodologías Aplicadas

- Bancos y Otras Instituciones Financieras (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).



Analistas

Jonathan Félix Gaxiola

Director

(81) 1936-6692 Ext. 107

jonathan.felix@verum.mx

Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

(81) 1936-6692 Ext. 105

daniel.martinez@verum.mx

Jesús Hernández de la Fuente

Director

(81) 1936-6692 Ext. 111

jesus.hernandez@verum.mx

Acciones de Calificación

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
HIR 26L	-	'AA-/M'
Perspectiva	-	'Estable'
CBs de Corto Plazo	-	'1/M'



Información Regulatoria:

Estas calificaciones son iniciales por lo que Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha realizado ninguna actualización previa, ni ha utilizado modelos o criterios diferentes a los señalados en el presente comunicado. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2025.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

