



24 DE SEPTIEMBRE, 2025

HIR

REVISIÓN DE CALIFICACIÓN

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

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indexity.mx

Calificación Fitch Ratings: 'AAFC2+(mex)' Positiva

24 de septiembre de 2025

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 \$31,000MM DE PESOS A MÁS DE 17,500 CLIENTES.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

Fitch Revisa Perspectiva de Calificación de HIR Casa a Positiva y la Afirma en 'AAFC2+(mex)'

Fitch Ratings - Mexico City - 23 Sep 2025: Fitch Ratings revisó la Perspectiva a Positiva desde Estable y afirmó la calificación como administrador primario de activos financieros de crédito a Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa) en 'AAFC2+(mex)'.

La revisión de la Perspectiva a Positiva refleja un conjunto de mejoras implementadas por la compañía en el organigrama, en su tecnología y los sistemas desde la última evaluación. HIR Casa ha logrado un crecimiento consistente en el tamaño de su portafolio y en sus operaciones, mientras que ha fortalecido las prácticas de originación, administración y recuperación, lo cual se refleja en una disminución sostenida de la cartera vencida y en sus capacidades operativas, particularmente como administrador de cartera. A su vez, la condición financiera permanece sólida, con un acceso amplio a financiamiento mediante bursatilizaciones públicas, emisiones de deuda en el mercado y financiamiento privado para respaldar la originación del portafolio.

En sep'25 Fitch revisó la calificación de HIR Casa en 'AAFC2+(mex)' con perspectiva positiva.

HIR Casa
fortaleció

el marco de portafolio, las operaciones, la automatización y el acceso a fondeo; estos aspectos muestran mejoras respecto a 2024. A su vez, se incorporaron nuevos gerentes en originación, atención y experiencia del cliente para mejorar la ejecución y la gobernanza, mientras que el área de finanzas actualizó su estructura para optimizar la toma de decisiones y alinearse a los objetivos.

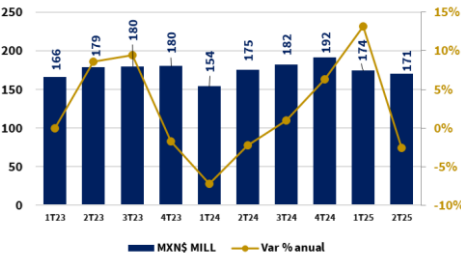
Gestión
sólida

HIR Casa cuenta con un marco robusto de mitigación de riesgos, respaldado por evaluaciones periódicas de riesgo dentro de su esquema de gobierno corporativo. Los procesos principales y la documentación de manuales se mantienen estables y adecuados para su escala operativa.

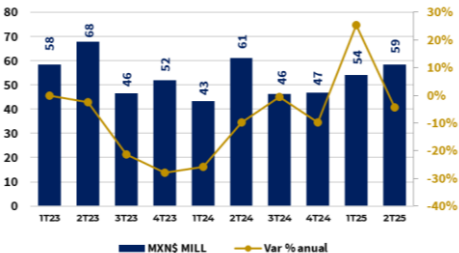
Factores que podrían bajar
la calificación

- Si la calidad de los activos se deteriora y el administrador no logra contener la morosidad ni implementa estrategias oportunas de mitigación y recuperación.,
- Si se observa una reducción relevante en los niveles de originación y/o cobranza que deteriore la condición financiera de la compañía e impida el cumplimiento de sus obligaciones financieras.
- Si el marco de control interno y/o las estrategias de gestión de riesgos se debilitan, evidenciando una mayor exposición a riesgos operativos.
- Si disminuye la antigüedad del personal, aumenta la rotación y/o se reducen de forma relevante las horas de capacitación, generando exposiciones a riesgos operativos.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Calificación Fitch Ratings: ‘AAFC2+(mex)’ Positiva

24 de septiembre de 2025

Calificaciones crediticias

HR RATINGS

Contraparte: HR AA-/HR1
Admon Primario: HR
AP2+

22/07/2025

PCR VERUM

Contraparte: AA-/M

20/08/2024

FITCH
RATINGS

Admon Primario:
AAFC2+(mex)

23/09/2025

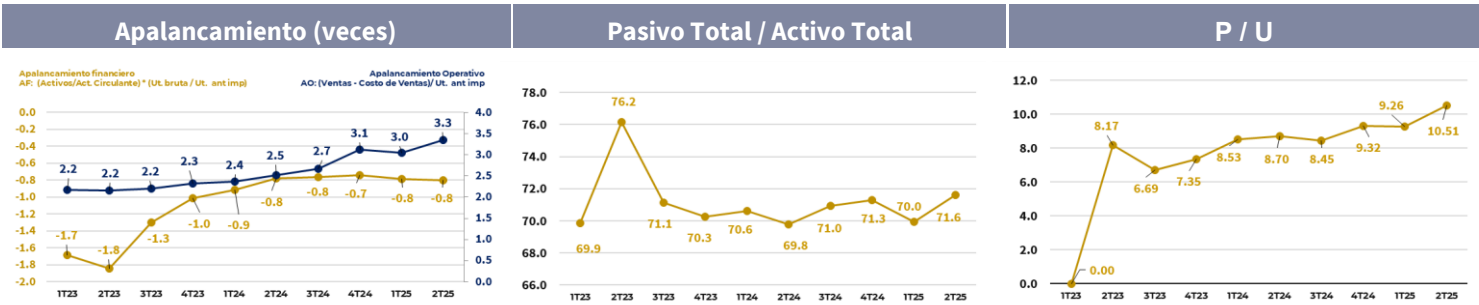
MOODY’S

Contraparte: AA-.mx

22/07/2025

INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE

*Fecha de última calificación



Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.