

# HIR

Reporte Sustentable  
Cuarto Trimestre 2025

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

Sustentable

8 de Abril, 2026



Bienes Programados, S.A. de C.V., conocido como HIR Casa, es una empresa que forma parte de Grupo HIR (denominación comercial, no es un grupo jurídicamente conformado) y cuenta con más de 65 años de experiencia en el mercado inmobiliario. HIR Casa es el principal originador y administrador del sector de autofinanciamiento inmobiliario en México.

### Sostenibilidad de HIR CASA

#### Desempeño Ambiental.

##### Desarrollo Sostenible.

Debido a la naturaleza de las actividades de la Emisora y los servicios que presta, no existen impactos relevantes, actuales o potenciales, derivados del cambio climático en el negocio de la Emisora.

La Emisora está comprometida con el medio ambiente y, en general, procura adecuarse a los estándares de impacto social y ambiental más altos. Es por ello, que todas las acciones e iniciativas planteadas en los últimos años tienen como objetivo final obtener las certificaciones de organismos internacionales y nacionales más reconocidos. Actualmente, la Emisora ha sido reconocida como una Empresa Socialmente Responsable, recibiendo el distintivo ESR por CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía), con lo cual se hace patente su compromiso con la comunidad, sus colaboradores, el medio ambiente y la ética empresarial.



#### Resumen Ejecutivo.

##### Marco de financiamiento.

El Marco de financiamiento ligado a la sostenibilidad de HIR CASA establece los lineamientos bajo los cuales la compañía podrá emitir instrumentos financieros orientados a financiar o refinanciar proyectos con beneficios ambientales y sociales, así como aquellos vinculados al cumplimiento de indicadores de sostenibilidad (KPIs).

El Marco consolida los compromisos de HIR CASA en materia ambiental, social y de gobernanza, al tiempo que refuerza la transparencia y la rendición de cuentas frente a inversionistas, instituciones financieras y demás grupos de interés.

Instrumento	Finalidad	Referencia Normativa
Bonos o préstamos vinculados a la Sostenibilidad.	Asociar las condiciones financieras del instrumento al cumplimiento de objetivos de desempeño sostenible (SPTs) vinculados a KPIs clave (inclusión y diversidad).	Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP 2024) y Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (SLLP 2025) – ICMA / LMA.

#### Bonos o préstamos vinculados a la sostenibilidad.

##### (KPI-Linked).

El presente Marco permite a HIR CASA emitir instrumentos financieros vinculados a la sostenibilidad (Sustainability-Linked Bonds o Loans), cuyos términos financieros (por ejemplo, tasa de interés o margen) estarán asociados al cumplimiento de Indicadores Clave de Desempeño (KPIs) y sus respectivos Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPTs).

Estos instrumentos refuerzan el compromiso de HIR CASA de alinear su estrategia financiera con su desempeño ASG, incentivando la mejora continua de sus métricas más materiales.

##### Selección de indicadores (KPIs).

HIR CASA ha identificado los KPIs que reflejan de manera más directa el impacto social de su negocio y su estrategia de sostenibilidad:

##### KPI 1. Inclusión financiera.

###### Definición

Porcentaje de financiamientos otorgados a personas físicas sin historial crediticio o con antecedentes en buró de crédito no aceptados por la banca tradicional (Score <= 615 puntos) respecto al total de financiamientos otorgados a personas físicas.

###### Alcance y temporalidad

Aplica al 100% de la originación de nuevos contratos a personas físicas de financiamiento de HIR CASA a nivel nacional. Desde la emisión del presente Marco hasta la conclusión de los objetivos marcados en el KPI.

##### KPI 2. Diversidad en liderazgo.

###### Definición

Porcentaje de mujeres en posiciones de liderazgo (promedio ponderado). Considera los niveles de Gerencias, Subdirecciones, Direcciones y Consejo de Administración.

###### Alcance y temporalidad

Estructura corporativa y de gobierno de HIR CASA. Desde la emisión del presente Marco hasta la conclusión de los objetivos marcados en el KPI.

### Inclusión Financiera.

#### Relevancia y Materialidad.

■ La inclusión financiera es el núcleo de la estrategia de HIR CASA y crítica para el país. En México, la tasa de informalidad laboral, a nivel nacional alcanza el 54.3% (INEGI, 2024), dejando sin comprobantes de ingresos tradicionales a más de la mitad de la población económicamente activa, quedando excluida del mercado hipotecario formal.

■ Este KPI es material porque:

- Aborda una falla de mercado: Atiende a segmentos desatendidos ("no afiliados", extranjeros, comerciantes) que, pese a tener capacidad de pago, son rechazados por score crediticio bajo o nulo historial.
- Refleja la capacidad de aceptar estos perfiles basado en una metodología propia de análisis de crédito que permite evaluar la capacidad de pago real más allá del historial formal.

### Contribución.

#### Objetivos de Desarrollo Sustentable.

■ HIR CASA garantiza el derecho a la propiedad y el acceso a servicios financieros (crédito) para grupos vulnerables financieramente, permitiéndoles transformar flujos de efectivo informales en un activo patrimonial tangible y heredable.

■ HIR CASA habilita la inclusión económica al otorgar financiamiento formal a trabajadores independientes y de la economía mixta, permitiéndoles ingresar al sistema financiero y crear historial patrimonial.

■ HIR CASA elimina barreras de entrada al aceptar clientes sin historial de crédito o con score <= 615, facilitando la tenencia legal de vivienda para familias excluidas.



### Diversidad en Liderazgo.

#### Relevancia y Materialidad.

■ La diversidad de género es un imperativo de negocio para HIR CASA. Mientras que en México la participación de mujeres en Consejos de Administración de empresas listadas ronda apenas el 13% (según estudios de mercado como IMCO/Deloitte), HIR CASA parte de una línea base del 38.3% en posiciones de liderazgo ponderado.

A través de este KPI, HIR Casa busca consolidar su posición de liderazgo por encima del promedio del sector financiero nacional.

Dado que una parte significativa de la base de clientes son mujeres jefas de familia (programa "Hazte Dueña"), asegurar la paridad en la toma de decisiones corporativa garantiza que la estrategia de productos se mantenga alineada con las necesidades reales de su mercado objetivo.

### Contribución.

#### Objetivos de Desarrollo Sustentable.

■ HIR CASA garantiza una representación equitativa en la toma de decisiones, superando al promedio del sector financiero en mujeres en posiciones de liderazgo.

■ Asimismo, elimina barreras estructurales mediante políticas de promoción y mentoría, asegurando el ascenso de talento femenino en el sector financiero.



### Mujeres en posiciones de liderazgo.

#### Objetivo 2030.

■ A partir de una línea base consolidada del 38.3% en 2024, HIR CASA se compromete a incrementar la representación femenina en sus órganos de toma de decisiones. El objetivo es alcanzar, hacia 2030, un promedio ponderado del 45% de mujeres en posiciones de liderazgo (Consejo de Administración, Direcciones, Subdirecciones y Gerencias), acercándose a la paridad de género técnica.

La ambición de alcanzar un 45% hacia 2030 se fundamenta en la búsqueda de la denominada "Zona de Paridad" o Equilibrio de Género, definida por ONU Mujeres como una representación de entre el 40% y el 60% de cualquier género. Lograr este objetivo en el sector financiero mexicano representa un desafío estructural significativo, considerando que la participación de mujeres en consejos de administración y alta dirección se sitúa en apenas el 13%, con un avance marginal al 14% según los reportes de 2024 y 2025 del IMCO. Al ritmo actual, las proyecciones de la OCDE y el IMCO sugieren que la paridad en órganos de gobierno en México no se alcanzaría antes del año 2043, por lo que el compromiso de HIR CASA adelanta este progreso por más de una década en su estructura interna.

Asimismo, la meta reconoce la escasez de talento especializado en áreas de finanzas y STEM (Ciencia, Tecnología, Ingeniería y Matemáticas), donde las mujeres representan únicamente el 28.2% de la fuerza laboral global según el Foro Económico Mundial. Para asegurar este cumplimiento, HIR CASA ha implementado una estrategia de inversión material en semilleros internos que ya reportan un 44.4% de participación femenina en niveles de subdirección, blindando el flujo de talento directivo frente a la alta competencia externa por perfiles especializados. De esta forma, lo que representa la incorporación de posiciones adicionales en la alta dirección constituye, en realidad, un esfuerzo sostenido por superar el "techo de cristal" en un sector históricamente masculinizado.

Periodo	2026	2027	2028	2029	2030
% de Mujeres en Liderazgo	38%-40%	39%-41%	40%-42%	41%-43%	45%

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.