

HIR CASA LP
HR AA-
Perspectiva
Estable

HIR CASA CP
HR1

HIR 26L
HR AA-
Perspectiva
Estable

HIR Programa
Dual de CP 2026
HR1

Instituciones Financieras
22 de julio de 2026
A NRSRO Rating*

2024
HR AA-
Perspectiva Estable

2025
HR AA-
Perspectiva Estable

2026
HR AA-
Perspectiva Estable



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
Analista Responsable



Ximena Rodarte

ximena.rodarte@hrratings.com

Analista Sr.



Mauricio Gómez

mauricio.gomez@hrratings.com

Asociado Sr.



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA- con Perspectiva Estable y de HR1 para HIR Casa. Asimismo, ratificó las calificaciones de HR AA- con Perspectiva Estable para la emisión HIR 26L y de HR1 para la porción de corto plazo del Programa Dual de CEBURS con Carácter Revolvente por hasta P\$4,000m

La ratificación de las calificaciones para HIR Casa¹ se basa en la evolución y posición financiera de la Empresa de los últimos 12 meses (12m). En este sentido, se observa una adecuada y estable posición de solvencia que se refleja en un índice de capitalización ajustado de 30.3% y una razón de apalancamiento ajustada estable en niveles de 2.5 veces (x) al cierre del primer trimestre del 2026 (1T26) (vs. 31.9% y 2.4x al 1T25; 31.8% y 2.4x en el escenario base). Por su parte, se observa un incremento en los niveles de morosidad del portafolio administrado, el cual se ubicó en un nivel de 4.6% al 1T26 (vs. 3.6% al 1T25 y 3.4% en el escenario base). Lo anterior obedece a la menor recuperación de cartera con atrasos mayores a 180 días, derivado de procesos judiciales extensos que prolongan los tiempos de recuperación. Asimismo, se observa un incremento en el *spread* de tasas a un nivel de 9.7% al 1T26, en línea con lo esperado en el escenario base (vs. 7.7% al 1T25 y 9.1% en el escenario base), atribuido principalmente a una disminución en el costo del fondeo debido a que el 85.1% de su fondeo se encuentra pactado a tasa variable y la tasa de referencia presentó una tendencia a la baja. Con relación a los gastos de administración, se observa una ligera disminución en el índice de eficiencia, el cual se ubicó en un nivel de 65.6% al 1T26 (vs. 67.2% al 1T25 y 60.9% en el escenario base). Con ello, el ROA Promedio se mantuvo en un nivel de 1.3% al 1T26 (vs. 1.3% al 1T25 y 1.4% en el escenario base). Por otro lado, la Empresa cuenta con un fondeo diversificado, el cual reduce el riesgo de concentración en caso de cambios en sus condiciones, así como una disponibilidad de 19.6% sobre el monto total autorizado al cierre de marzo de 2026 para el continuo crecimiento de las operaciones. En cuanto al análisis cualitativo de HIR

¹ Bienes Programados S.A. de C.V. (HIR Casa y/o la Empresa).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Casa, HR Ratings mantiene su percepción en niveles *promedio* y *superior* para factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo, que contemplan diversas políticas internas para un desarrollo de negocio sustentable, así como proyectos de transformación digital y adecuadas prácticas en la operación. Los principales supuestos y resultados son:

Supuestos y Resultados: HIR Casa

(Cifras en millones de pesos)	Trimestral		2023	Anual		Escenario Base			Escenario de Estrés		
	1T25	1T26		2024	2025P*	2026P*	2027P	2028P	2026P*	2027P	2028P
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados (Cambio %)	7.3%	12.2%	5.9%	4.8%	12.1%	7.9%	7.4%	6.4%	5.1%	3.6%	4.5%
Ingresos Operativos 12m (Cambio %)	7.4%	4.6%	14.4%	5.2%	6.4%	10.6%	5.8%	7.0%	0.0%	-1.5%	5.5%
Gastos de Administración 12m (Cambio %)	19.2%	13.2%	10.1%	17.7%	17.2%	10.4%	7.9%	8.0%	5.3%	-6.4%	4.0%
Resultado Neto 12m (P\$m)	189.7	221.1	260.9	225.5	189.5	281.3	320.2	359.6	138.0	150.1	174.1
Índice de Morosidad**	3.6%	4.6%	4.9%	3.8%	4.3%	4.0%	3.8%	3.6%	8.6%	8.2%	7.9%
Loan to Value (LTV)**	42.6%	43.1%	41.9%	40.1%	40.2%	40.5%	40.9%	41.1%	40.1%	39.1%	38.0%
MAN Ajustado**	4.8%	5.0%	5.1%	4.7%	5.0%	5.3%	5.6%	5.7%	4.3%	3.9%	3.9%
Índice de Eficiencia	67.2%	65.6%	56.9%	66.0%	66.2%	62.7%	61.5%	60.6%	73.4%	72.0%	70.5%
ROA Promedio**	1.3%	1.3%	1.7%	1.3%	1.3%	1.6%	1.7%	1.8%	0.8%	0.8%	0.9%
Índice de Capitalización	35.2%	35.6%	33.6%	33.0%	31.6%	33.0%	33.7%	33.6%	31.7%	31.5%	31.5%
Índice de Capitalización Ajustado**	31.9%	30.3%	31.0%	32.2%	30.8%	31.8%	33.1%	34.6%	30.5%	31.0%	31.5%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.4	2.5	2.3	2.4	2.5	2.6	2.5	2.4	2.7	2.7	2.7
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.4	1.5	1.6	1.5	1.4	1.4	1.5	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	7.7%	9.7%	7.7%	7.4%	9.5%	10.9%	11.6%	11.8%	8.2%	7.5%	8.1%
Tasa Activa	22.6%	21.5%	22.2%	22.3%	21.8%	21.9%	21.7%	21.5%	20.0%	18.9%	19.2%
Tasa Pasiva	14.8%	11.7%	14.5%	14.9%	12.4%	11.0%	10.1%	9.6%	11.8%	11.4%	11.1%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 en un escenario base y estrés.

**Cálculo realizado sobre las cuentas de orden.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Deterioro en la calidad de la cartera, con un índice de morosidad de 4.6% al 1T26 (vs. 3.6% al 1T25 y 3.4% en el escenario base).** El incremento en la morosidad se explica, por un lado, por la menor recuperación de cartera con atrasos mayores a 180 días, derivado de procesos judiciales extensos que prolongan los tiempos de recuperación. Sin embargo, HIR Casa ha hecho más énfasis en su cobranza extrajudicial para clientes con atrasos menores a 180 días.
- **Incremento en el spread de tasas a un nivel de 9.7% al 1T26 (vs. 7.7% al 1T25 y 9.1% en el escenario base).** En los últimos 12m se observa un crecimiento anual de 16.1% en el margen financiero 12m, lo cual resultó en un monto de P\$836.5m en marzo de 2026 (vs. P\$720.5m en marzo de 2025 y P\$842.4m en el escenario base), atribuido principalmente a una disminución en el costo del fondeo reflejado en una tasa pasiva de 11.7% al 1T26 debido a que el 85.1% de su fondeo se encuentra pactado a tasa variable y la tasa de referencia presentó una tendencia a la baja (vs. 14.8% al 1T25 y 14.3% en el escenario base).
- **Estable posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización ajustado de 30.3% y una razón de apalancamiento ajustada estable en niveles de 2.5x al 1T26 (vs. 31.9% y 2.4x al 1T25 y 31.8% y 2.4x en el escenario base).** Se observa una continua generación de utilidades netas 12m, lo que se refleja en un adecuado perfil de solvencia. Por su parte, al 1T26 se mostró un pago de dividendos por P\$50.0m, los cuales corresponden al ejercicio de 2025 (vs. P\$40.0m al 1T25 correspondiente al ejercicio de 2024).
- **Estables niveles de rentabilidad de la Empresa, reflejado en un ROA Promedio de 1.3% al 1T26 (vs. 1.3% al 1T25 y 1.4% en el escenario base).** Derivado del incremento en el spread de tasas, la utilidad neta 12m presentó un incremento anual de 16.6%, lo cual se refleja en un monto de P\$221.1m en marzo de 2026 (vs. P\$189.7m en marzo de 2025 y de P\$225.1m en el escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento anual promedio de 7.2% hacia los próximos tres ejercicios para el saldo insoluto de clientes escriturados.** El incremento en el saldo insoluto escriturado se daría a través de la estrategia de la Empresa de potenciar el crecimiento mediante una colocación sostenida y diversificada a través de sus distintos canales y productos, por lo que su objetivo es atender un segmento que no es cubierto por la banca comercial.
- **Estables niveles en la calidad del portafolio, reflejado en un índice de morosidad de 4.0% al 4T26 y 3.8% al 4T27.** Se espera que el indicador muestre niveles estables, mostrando una ligera tendencia a la baja derivado de una dilución de la cartera vencida ante un mayor crecimiento en el saldo insoluto escriturado.
- **Mejora en el *spread* de tasas y en el MAN Ajustado debido a la expectativa en el comportamiento en las tasas de referencia.** Esperamos observar una mejora en dichos indicadores, con un *spread* de 10.9% al 4T26 y 11.6% al 4T27. Con ello, el MAN Ajustado presentaría una mejora a un nivel de 5.3% al 4T26 y 5.6% al 4T27 (vs. 9.5% y 5.0% al 4T25).
- **Perfil de solvencia en niveles estables.** El índice de capitalización ajustado se mantendría en niveles adecuados al colocarse en 31.8% al cierre de 2026 y en 33.1% en 2027, lo cual se daría a través de la continua generación de utilidades.

Factores Adicionales Considerados

- **Factores ambientales, sociales y de Gobierno Corporativo, con etiquetas promedio y superior.** La Empresa presenta etiquetas promedio y superiores en el enfoque ambiental, social y de Gobierno Corporativo.
- **Adecuada diversificación en las herramientas de fondeo.** La Empresa cuenta con 13 líneas de fondeo, que incluyen instrumentos estructurados, préstamos bancarios y deuda quirografaria. En los últimos 12m se observa un incremento de 31.6% anual en el monto autorizado, el cual asciende a un monto de P\$8,785.0m (vs. P\$6,674.0m en marzo de 2025). Lo anterior se debe a adquisiciones de líneas de crédito y colocación de nuevas emisiones.
- **Cobertura en niveles adecuados, con un LTV de 43.1% al 1T26 (vs. 42.6% al 1T25 y 40.9% en el escenario base).** La evolución incorpora la estrategia de crecimiento de la Empresa; en este sentido, desde 2017 se disminuyó el porcentaje de ahorro mínimo requerido para adjudicar un bien, de hasta 33.3% del valor.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Optimización en los gastos que implique un aumento en la rentabilidad de la Empresa.** Una optimización en los gastos de la Empresa que se refleje en una disminución del índice de eficiencia a niveles sostenidos de 45.0% e impacte en la rentabilidad, con un incremento en el ROA Promedio a niveles sostenidos por encima de 2.5% en el ROA, podría ocasionar un aumento en la calificación de la Empresa.
- **Incremento en el *spread* de tasas y MAN Ajustado.** Un incremento sostenido en el *spread* de tasas por niveles encima de 10.0% reflejaría una mejora en el MAN Ajustado, lo cual podría beneficiar la rentabilidad de la Empresa.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Disminución en los niveles de capitalización y rentabilidad.** En caso de que el índice de capitalización muestre un deterioro de forma sostenida por debajo de 30.0%, así como un nivel de ROA Promedio inferior a 1.4% y un aumento en los niveles de morosidad de la cartera en niveles superiores a 5.0% de forma sostenida, la calificación podría ser revisada a la baja.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Reporte de Calificación

El presente reporte de seguimiento de calificación se enfoca en el análisis y la evaluación de los eventos relevantes sucedidos durante los últimos meses que influyen sobre la calidad crediticia de HIR Casa. Para más información sobre las calificaciones iniciales asignadas por HR Ratings a HIR Casa, se puede revisar el reporte inicial elaborado por HR Ratings el 9 de septiembre de 2020 y los cinco reportes posteriores. Los reportes pueden ser consultados en la página web: <http://www.hrratings.com>.

Perfil de la Empresa

HIR Casa se constituyó el 28 de abril de 1995 como una empresa del Grupo Comercial HIR con el propósito de ofrecer sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores para el autofinanciamiento en la compra, construcción o remodelación de bienes inmuebles. La Empresa cambió su denominación de Casas y Terrenos Programados S.A. de C.V. a Bienes Programados, S.A. de C.V., en el año 2000. Con ello, la Empresa se enfoca principalmente en el autofinanciamiento para la adquisición de casas y/o departamentos en México, que involucra el cobro de cuotas de administración mayoritariamente con factores de actualización fijos.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se detalla el análisis histórico de la situación financiera de HIR Casa en los últimos 12 meses, y se realiza un comparativo con la situación financiera esperada por HR Ratings, tanto en un escenario base como en un escenario de estrés, proyectados en el reporte de calificación el 22 de julio de 2025.

Cabe resaltar que, en vista de que el portafolio administrado se encuentra en las cuentas de orden de la Empresa, HR Ratings realizó un ajuste en algunas métricas financieras. De modo que las métricas de ROA Promedio, MAN Ajustado y el Índice de Capitalización Ajustado contemplan el saldo en las cuentas de orden.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 1. Supuestos y Resultados: HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)	Resultados Observados		Proyecciones Calificación 2025	
	1T25	1T26	Base 1T26*	Estrés 1T26*
Supuestos y Resultados: HIR CASA				
Saldo Total Administrado	22,784.0	25,339.1	24,320.9	23,974.2
Integrantes	5,438.0	6,496.3	6,088.3	5,658.8
Adjudicados	1,473.0	1,283.6	1,372.5	1,532.8
Escriturados	15,873.0	17,559.2	16,860.1	16,782.6
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,812.5	6,522.0	6,360.0	6,083.7
Clientes Escriturados Vigentes	5,601.0	6,219.2	6,141.5	5,487.3
Clientes Escriturados Vencidos	211.5	302.7	218.5	596.4
Ingresos Operativos 12 meses	1,272.5	1,331.1	1,427.7	1,284.9
Gastos de Administración 12 meses	484.2	548.3	512.8	629.2
Resultado Neto 12 meses	189.7	221.1	225.1	20.9
Índice de Morosidad**	3.6%	4.6%	3.4%	9.8%
Loan To Value**	42.6%	43.1%	40.9%	40.2%
MAN Ajustado**	4.8%	5.0%	5.1%	4.2%
Índice de Eficiencia	67.2%	65.6%	60.9%	90.8%
ROA Promedio**	1.3%	1.3%	1.4%	0.1%
Índice de Capitalización	34.8%	32.6%	34.6%	32.0%
Índice de Capitalización Ajustado**	31.9%	30.3%	31.8%	30.4%
Razón de Apalancamiento**	2.4	2.5	2.4	2.5
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	7.7%	9.7%	9.1%	7.1%
Tasa Activa	22.6%	21.5%	23.4%	21.6%
Tasa Pasiva	14.8%	11.7%	14.3%	14.5%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 incluidos en el reporte de revisión anual con fecha del 22 de julio de 2025.

Evolución del Saldo Administrado y del Saldo Escriturado

El portafolio total administrado de HIR Casa se compone de los contratos de autofinanciamiento otorgados en las tres etapas en las que un cliente puede encontrarse i) integrantes: clientes que se encuentran en la etapa o proceso de ahorro con el fin de cubrir las cuotas requeridas para asumir el carácter de adjudicado; ii) adjudicado (adjudicatario según el Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores, en lo sucesivo el "Reglamento"): clientes que se encuentran en la transición para ser un cliente escriturado y, finalmente, iii) escriturados (adjudicado según el Reglamento): aquellos clientes con un saldo insoluto del financiamiento y con un inmueble otorgado. Al respecto, se observa un incremento de 11.2% anual en el portafolio total administrado, lo cual resultó en un saldo de P\$25,339.1m al cierre de marzo de 2026 (vs. P\$22,784.0m en marzo de 2025 y P\$24,320.9m en el escenario base). El incremento en el saldo escriturado se atribuye a los distintos canales, productos y modalidades con que la Empresa origina sus operaciones, en los que destacan los siguientes productos:

1. Estrena2: Enfocado en la compraventa tradicional de viviendas de segunda mano entre particulares, en la que aplican el modelo de negocio de la Empresa utilizando el contrato de mutuo para validar los anticipos pactados en el contrato de compraventa.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

2. Hazte Dueña: producto especializado para las mujeres que tiene como objetivo generar más propietarias en el país con esquemas de pagos más competitivos y beneficios comerciales.
3. Primer paso: producto enfocado a motivar el autofinanciamiento, en donde los clientes pueden generar un historial crediticio con HIR Casa durante 18 meses, obteniendo flexibilidad en la comprobación de ingresos.
4. Tú construye: Modalidad estratégica dirigida a clientes que desean maximizar el potencial de su terreno, transformándolo en una propiedad integral que consolide patrimonio y genere mayor valor.
5. Canal Broker: el cual tiene como objetivo extender las vías comerciales en el país con el objetivo de colocar su producto con mejor rentabilidad para HIR Casa.

Por su parte, se observa un crecimiento anual de 19.5% en el saldo de clientes integrantes reflejado en un monto de P\$6,496.3m, lo cual se atribuye a la estrategia de la Empresa de enfocarse en la fuerza comercial e incrementar sus operaciones a través de los distintos productos (vs. P\$5,438.0m en marzo de 2025 y P\$6,088.3m en el escenario base). Asimismo, se observa un crecimiento anual de 10.6% en los clientes escriturados, los cuales cerraron en un saldo de P\$17,559.2m al cierre de marzo de 2026 (vs. P\$15,873.0m en marzo de 2025 y P\$16,860.1m en el escenario base). El crecimiento del saldo de clientes escriturados se atribuye a la transición natural de los clientes adjudicatarios, donde se observó una contracción de 12.9% anual en el saldo de los clientes adjudicatarios, con un saldo de P\$1,283.6m en marzo de 2026 (vs. P\$1,473.0m en marzo de 2025 y P\$1,372.5m en el escenario base).

Con respecto a la calidad de la cartera, el índice de morosidad presentó un incremento al cerrar en 4.6% en marzo de 2026 (vs. 3.6% en marzo de 2025 y 3.4% en el escenario base), lo cual se refleja en un monto de P\$302.7m en marzo de 2026 (vs. P\$211.5m en marzo de 2025 y \$218.5m en el escenario base). El incremento en la morosidad se explica, por un lado, por la menor recuperación de cartera con atrasos mayores a 180 días, derivado de procesos judiciales extensos que prolongan los tiempos de recuperación. Sin embargo, HIR Casa ha hecho más énfasis en su cobranza extrajudicial para clientes con atrasos menores a 180 días. Adicional a ello, la Empresa cuenta con adecuados procesos de cobranza y gestión de seguimiento, además de que el 80.0% de la cobranza se encuentra vía domiciliación, lo cual reduce el riesgo de incumplimiento.

Cobertura de la Empresa

El Loan to Value (LTV) ponderado se mantuvo estable, al resultar en un nivel de 43.1% en marzo de 2026 (vs. 42.6% en marzo de 2025 y 40.9% en el escenario base). El nivel observado en el indicador refleja el apetito al riesgo por parte de la Empresa, lo cual se encuentra asociado al porcentaje de ahorro mínimo requerido para poder adjudicar un bien, el cual es de 33.3% del valor, estrategia implementada desde 2017. En consideración de HR Ratings, el nivel observado del LTV refleja el apetito al riesgo dentro de la estrategia de crecimiento de la Empresa; no obstante, se considera que HIR Casa mantiene una cobertura en niveles óptimos, considerando su modelo de negocio.

Ingresos y Gastos

Los ingresos operativos 12m de HIR Casa presentaron un crecimiento anual de 4.6%, lo cual resultó en un monto de P\$1,331.1m al cierre de marzo de 2026, por debajo de lo proyectado por HR Ratings (vs. P\$1,272.5m en marzo de 2025 y P\$1,427.7m en el escenario base). En particular, la composición de los ingresos proviene principalmente de las cuotas de



administración, las cuotas de inscripción, seguros y el ingreso financiero neto. Las cuotas de administración son las cantidades que paga el cliente por la organización, administración y consecución del esquema de autofinanciamiento. La cuota de administración resulta de aplicar la cuota establecida de 0.14% mensual en el Contrato de Adhesión correspondiente, más IVA, sobre el Valor Actualizado del Contrato.

Por otra parte, los ingresos financieros 12m por actualizaciones continuaron con una tendencia de crecimiento, con un crecimiento de 16.4% anual, que asciende a un monto de P\$641.2m en marzo de 2026 (vs. P\$550.6m en marzo de 2025 y P\$637.2m en el escenario base). Este comportamiento se debe al incremento en los préstamos a grupos de consumidores y de los derechos de cobro en fideicomisos emisores. Por su parte, alineado a la estrategia de la Empresa, se observa un incremento en la colocación de contratos pactados a un factor de actualización fijo, el cual se ajusta en cada aniversario del autofinanciamiento y se considera un factor de actualización de acuerdo con la etapa del cliente: 9.9% en la etapa integrante y de 4.0% en la etapa de adjudicatario y escriturado; por lo anterior, se ha logrado un incremento en los ingresos de este rubro. Por otro lado, la diferencia en los ingresos operativos 12m contra lo proyectado por HR Ratings se debe a una contracción anual de 55.9% en los ingresos por remanentes 12m, los cuales resultaron en un monto de P\$51.2m en marzo de 2026 (vs. P\$116.1m en marzo de 2025 y P\$126.2m en el escenario base).

Tomando en consideración que la Empresa ha enfocado la originación de los autofinanciamientos a una colocación con un factor de actualización fijo, el 98.0% del portafolio total administrado se encuentra originado de manera fija y acorde a las características del producto; el factor de actualización cambia acorde a la etapa en la que se encuentra el cliente (vs. 96.9% en marzo de 2025). Con ello, la tasa activa presentó una ligera contracción a 21.7% al 1T26 (vs. 22.6% al 1T25 y 23.4% en el escenario base).

Por su parte, los gastos por intereses 12m presentaron una disminución anual de 10.4%, lo cual se refleja en un monto de P\$494.6m en marzo de 2026 (vs. P\$552.1m en marzo de 2025 y P\$585.3m en el escenario base). Lo anterior se atribuye a una disminución en el costo de fondeo, lo cual se refleja en una tasa pasiva de 11.7% al 1T26 (vs. 14.8% al 1T25 y 14.3% en el escenario base). Al respecto, 85.1% de los pasivos con costo de la Empresa se encuentran en tasa variable. Por su parte, se observa un crecimiento anual de 13.5% en los pasivos con costo promedio 12m, los cuales acumularon un monto de P\$4,221.8m en marzo de 2026 (vs. P\$3,718.9m en marzo de 2025 y P\$4,081.0m en el escenario base). Este incremento se debe a las diferentes transacciones que se han realizado en los últimos 12m, donde destaca la colocación de CEBURS Fiduciarios por P\$2,000.0m, la adquisición de un nuevo crédito sindicado por un monto de P\$2,675.0m y la adquisición de un crédito quirografario por P\$80.0m.

El margen financiero 12m se ubicó en los niveles esperados en el escenario base, lo cual resultó en un crecimiento anual de 16.1% y se refleja en un monto de P\$836.5m en marzo de 2026 (vs. P\$720.5m en marzo de 2025 y P\$842.4m en el escenario base). Este resultado responde al incremento en el *spread* de tasas a un nivel de 9.7% al 1T26 (vs. 7.7% al 1T25 y 9.1% en el escenario base). Con ello, se observa un incremento en el MAN Ajustado, a un nivel de 5.0% en marzo de 2026 (vs. 4.8% en marzo de 2025 y 5.1% en el escenario base).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Por su parte, los gastos de administración 12m presentaron un crecimiento de 13.2% anual, lo que resultó en un monto de P\$548.3m al cierre de marzo de 2026 (vs. P\$484.2m en marzo de 2025 y P\$512.8m en el escenario base). Este incremento se debe a la estrategia tecnológica de la Empresa, la cual busca enfocarse en la implementación y mejora de una plataforma operativa y de seguimiento mejorada, para la administración financiera automatizada y mejora continua en procesos con el uso de datos, modelos y analítica. A pesar de ello, se observó una mejoría en el índice de eficiencia, el cual se ubicó en un monto de 65.6% al 1T26 (vs. 67.2% al 1T25 y 60.9% en el escenario base).

Rentabilidad y Solvencia

Tomando en consideración los factores mencionados anteriormente, donde resalta el incremento en el *spread* de tasas, así como en el MAN Ajustado, la utilidad neta 12m presentó un incremento anual de 16.6%, lo cual se refleja en un monto de P\$221.1m en marzo de 2026 (vs. P\$189.7m en marzo de 2025 y de P\$225.1m en el escenario base). Lo anterior mantuvo al ROA Promedio a un nivel de 1.3% en marzo de 2026, lo cual se encuentra ligeramente por debajo de lo esperado por HR Ratings (vs. 1.3% en marzo de 2025 y 1.4% en el escenario base). Cabe resaltar que el ROA Promedio es calculado sobre el saldo escriturado total dentro de las cuentas de orden, debido a que una parte de los ingresos se generan a partir del saldo de este rubro; aunque, considerando el cálculo a través de los activos totales, el ROA Promedio se ubicaría en un nivel de 3.3% en marzo de 2026 (vs. 3.1% en marzo de 2025).

Por su parte, la posición de solvencia de la Empresa se mantuvo en niveles adecuados, al cerrar con un índice de capitalización ajustado en un nivel de 30.3% en marzo de 2026 (vs. 31.9% en marzo de 2025 y 31.8% en el escenario base). Para el cálculo del indicador se utiliza la métrica ajustada, ya que contempla el saldo insoluto de los clientes escriturados.

Adicionalmente, en 2025 se mostró un pago de dividendos por P\$50.0m, los cuales corresponden al ejercicio de 2025 (vs P\$40.0m al 1T25 correspondiente al ejercicio de 2024). De acuerdo con la política de pago de dividendos de la Empresa que establece un pago de dividendos entre el 20.0% y el 30.0% de la utilidad neta del periodo anterior. En consideración de HR Ratings, la Empresa mantiene un índice de capitalización en niveles que muestran una fortaleza, que le permite tener flexibilidad en cuanto al crecimiento del portafolio y al pago de dividendos, así como capacidad para afrontar posibles pérdidas.

Fondeo y Apalancamiento

Respecto a los pasivos con costo promedio 12m de la Empresa, se observa un crecimiento anual de 13.5%, en línea con el crecimiento de la operación y a el otorgamiento de nuevas líneas de fondeo, con lo que ascendieron a un monto de P\$4,221.8m en marzo de 2026 (vs. P\$3,718.9m en marzo de 2025 y P\$4,081.0m en el escenario base). Con esto, la razón de apalancamiento ajustada se ubicó en 2.5x al 1T26 (vs. 2.4x al 1T25 y 2.4x en el escenario base). Asimismo, la razón de cartera vigente a deuda neta se mantuvo en el mismo nivel observado el ejercicio anterior de 1.4x y resultó en línea con lo esperado en el escenario base (vs. 1.4x al 1T25 y 1.4x en el escenario base).

En opinión de HR Ratings, el apalancamiento de la Empresa mantiene una posición adecuada, la cual se ve beneficiada por el uso eficiente de sus fuentes de fondeo a través de líneas de almacenamiento con instituciones bancarias, en comparación con estructuras cerradas, lo que les permite un uso más eficiente de los pasivos.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Análisis de Activos Productivos y Fondeo

Análisis del Portafolio

Evolución del Portafolio

El portafolio total de HIR Casa se compone de los contratos de autofinanciamiento otorgados en las tres etapas en que un cliente puede encontrarse: cliente integrante, adjudicatario y escriturado, el registro de estos es a través de las cuentas de orden. Con ello, la composición del portafolio por tipo de cliente ha presentado ligeras variaciones, con lo que observa una participación de 25.6% para los clientes integrantes, 5.1% los clientes adjudicatarios y 69.3% los clientes escriturados al cierre de marzo de 2026 (vs. 23.9%, 6.5% y 69.7% en marzo de 2025). Al cierre de marzo de 2026, se observa un incremento de 11.2% anual en el portafolio total administrado, lo cual resultó en un saldo de P\$25,339m (vs. P\$22,784m en marzo de 2025). Este comportamiento se explica por un crecimiento anual de 19.5% en el saldo de clientes integrantes y de 10.6% en los clientes escriturados, los cuales cerraron en un saldo de P\$6,496m y P\$17,559m al cierre de marzo de 2026 (vs. P\$5,438m y P\$15,873m en marzo de 2025). Por su parte, se observó una contracción de 12.9% anual en el saldo de los clientes adjudicatarios, con un saldo de P\$1,284m en marzo de 2026 (vs. P\$1,473m en marzo de 2025).

Por su parte, el saldo insoluto escriturado presentó un crecimiento anual de 9.9% a marzo de 2026, lo cual se refleja en un saldo de P\$6,964.0m en marzo de 2026 (vs. P\$6,338.0m en marzo de 2025). Este monto refiere al valor de la deuda que efectivamente tienen los clientes escriturados con HIR Casa, donde estos reciben financiamiento para la adquisición del bien inmueble. El crecimiento se debe tanto a un aumento del portafolio administrado como a un mayor saldo financiado por contrato. Con ello, el LTV se mantiene en niveles estables y en línea a lo observado en periodos previos, al cerrar en un nivel de 43.1% al 1T26 (vs. 42.6% al 1T25). En consideración de HR Ratings, el LTV indica sanos niveles de cobertura.

Es importante resaltar, que aproximadamente el 84% de la cartera administrada se encuentra afecta a fideicomisos controlados por la Empresa, y los recursos derivados de la cobranza de dicha cartera cedida se utilizan principalmente para cumplir con las obligaciones de pago al amparo de los créditos o instrumentos bursátiles contraídos o emitidos por los propios fideicomisos. Por lo anterior, la Empresa no cuenta con los flujos derivados de dicha cartera cedida para hacer frente a sus propios pasivos, a excepción de las cantidades excluidas.

Figura 2. Características del Portafolio

Concepto	1T25	1T26
Número de Grupos Activos	182	203
Saldo de las Cuentas de Orden Totales*	22,784	25,339
Integrantes*	5,438	6,496
Adjudicatarios*	1,473	1,284
Escriturados*	15,873	17,559
Cientes Escriturados		
Saldo Insoluto Escriturado*	6,338.0	6,964.0
Saldo Promedio por Cliente*	0.3	0.2
Loan to Value	42.6%	42.9%

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Buckets de Morosidad

Por parte de los *buckets* de morosidad, se observa que la participación en el cajón de 0 días de atraso mantiene un porcentaje de 90.7% del portafolio total, lo cual equivale a un monto de P\$5,914.5m al cierre de marzo de 2026 (vs. 92.9% y P\$5,398.5m en marzo de 2025). Posteriormente, se observan ligeras variaciones en los cajones subsecuentes, donde en el cajón de 1 a 30 días de atraso se observa un ligero incremento con una participación de 1.8% del portafolio total, reflejado en un monto de P\$119.2m al cierre de marzo de 2026 (vs. 1.3% y \$77.6m en marzo de 2025). Para el cajón de 31 a 60 días, se observa un incremento en la participación a 1.7%, reflejado en un monto de P\$112.0m en marzo de 2026 (vs. 1.2% y P\$70.9m en marzo de 2025). Asimismo, el cajón de 61 a 90 días presenta un ligero incremento a 1.1% y un monto de P\$73.5m en marzo de 2026 (vs. 0.9% y P\$54.0m en marzo de 2025). Finalmente, la cartera vencida con más de 90 días de atraso muestra un deterioro, lo que se refleja en un monto de P\$302.7m y representa el 4.6% del portafolio total al cierre de marzo de 2026 (vs. P\$211.5m y 3.6% en marzo de 2025). En consideración de HR Ratings, la Empresa muestra un adecuado esquema de cobranza y mitigación de riesgos para mantener adecuados niveles de morosidad.

Figura 3. Buckets de Morosidad

Días de Atraso	1T25		2T25		3T25		4T25		1T26	
	Monto*	% Cartera Total	Monto*	% Cartera Total	Monto*	% Cartera Total	Monto*	% Cartera Total	Monto*	% Cartera Total
0 días	5,398.5	92.9%	5,569.0	92.1%	5,668.7	91.3%	5,839.4	90.9%	5,914.5	90.7%
1 a 30 días	77.6	1.3%	101.0	1.7%	133.0	2.1%	121.9	1.9%	119.2	1.8%
31 a 60 días	70.9	1.2%	64.3	1.1%	75.1	1.2%	117.8	1.8%	112.0	1.7%
61 a 90 días	54.0	0.9%	66.4	1.1%	66.6	1.1%	67.1	1.0%	73.5	1.1%
más de 90 días	211.5	3.6%	243.4	4.0%	263.1	4.2%	279.0	4.3%	302.7	4.6%
Total	5,812.5	100.0%	6,044.1	100.0%	6,206.5	100.0%	6,425.1	100.0%	6,522.0	100.0%

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.
*Cifras en millones de pesos.

Distribución del Portafolio Total

La distribución de la cartera total escriturada por zona geográfica mantiene una concentración mayoritaria en el Área Metropolitana, la cual abarca la Ciudad de México y el Estado de México con una participación de 30.1% y 13.3%, respectivamente, al cierre de marzo de 2026 (vs. 31.5% y 14.8% en marzo de 2025). Posteriormente, se encuentran Baja California con una participación de 11.0%, Quintana Roo con 10.7% y Puebla con 5.0% al cierre de marzo de 2026 (vs. 10.7%, 8.8% y 4.3% en marzo de 2025). El 29.9% restante corresponde a 27 entidades federativas más en, las cuales tienen de manera individual menos del 5.0% de participación al cierre de marzo de 2026 (vs. 29.8% en marzo de 2025). Por su parte, la Empresa cuenta con un total de 30 sucursales a lo largo de la República Mexicana en marzo de 2026 (vs. 29 sucursales en marzo de 2025), donde la mayor concentración se encuentra en la Ciudad de México con un total de 17 sucursales y 13 sucursales en el interior de la República Mexicana (vs. 16 y 13 sucursales en marzo de 2025). En consideración de HR Ratings, a pesar de la concentración del portafolio en la zona metropolitana del Valle de México, esto representa un perfil de riesgo bajo por la alta actividad económica dentro de estas entidades.

Con relación a la distribución del portafolio por *Loan to Value (LTV)*, se observan ligeras variaciones en la participación, sin embargo, la participación mayoritaria continúa correspondiendo al rango entre 45% y 60% y el de 30% y 45% del valor total del activo financiado, con un total de 31.0% y 31.0% en marzo de 2026 (vs. 31.5% y 31.3% en marzo de 2025). Por políticas internas, la Empresa financia hasta el 75% del valor del inmueble; no obstante, el LTV promedio ponderado se ubica en 43.1% al cierre de marzo de 2026 (vs. 42.6% en marzo de 2025).

Por su parte, no hubo variaciones significativas en las distribuciones del portafolio por tipo de activo financiado, donde la mayoría de participación es para las casas y departamentos con 83.3% del portafolio total debido al modelo de negocio de la Empresa (vs. 82.6% en marzo de 2025). Posteriormente, se encuentran los financiamientos a terrenos con 7.3% del portafolio total, seguido de los locales comerciales con 5.9% y, finalmente, oficinas y comercios con el 3.5% al cierre de marzo de 2026 (vs. 7.4%, 6.1% y 3.9% en marzo de 2025). Acorde a las estrategias de la Empresa, se espera ver una disminución en la participación de oficinas, con el fin de únicamente originar casas, departamentos, terrenos y locales comerciales.

Finalmente, la distribución por factor de actualización presentó un incremento en la participación de los contratos originados a un factor de actualización fijo debido a la centralización de originación de financiamientos colocados con un factor fijo. Con ello, el portafolio se distribuye con el 98.0% a un factor de actualización fijo y el 2.0% restante originado en CETES en marzo de 2026 (vs. 96.9% fijo y 3.1% CETES en marzo de 2025).



@HRRATINGS



HR RATINGS

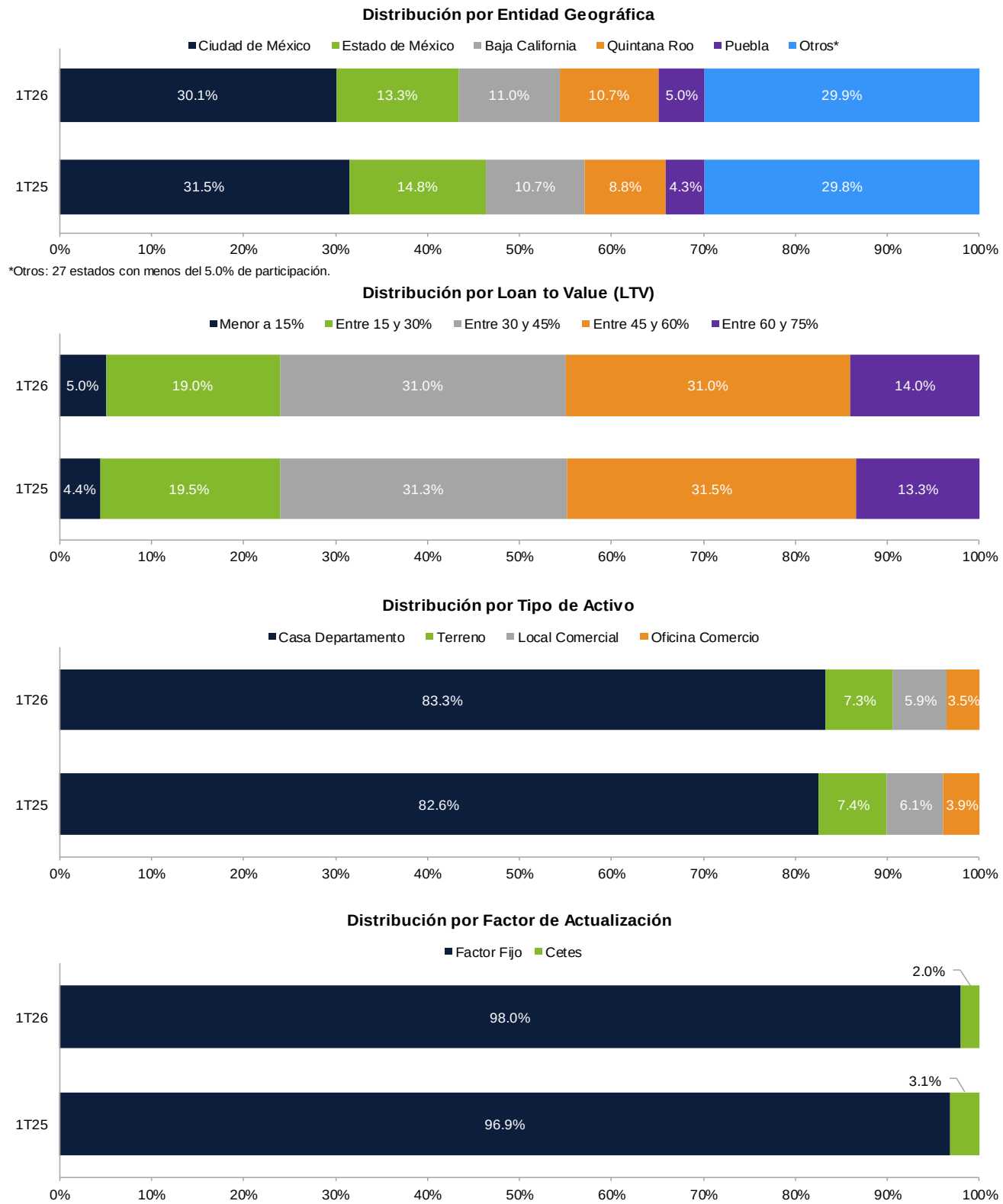


WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 4. Distribución del Portafolio Total



Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Principales Grupos de Riesgo Común

Los diez principales grupos de la Empresa suman un saldo insoluto de P\$739.8m, lo cual se refleja en una concentración de 11.9% del saldo insoluto escriturado total y de 0.4x el capital contable al cierre de marzo de 2026 (vs. P\$779.7m, 13.4% y 0.4x al cierre de marzo de 2025). Cabe resaltar que el modelo de negocio de la Empresa consiste en la formación de grupos de hasta 600 integrantes para el ahorro y la adquisición de bienes inmuebles. En consideración de HR Ratings, la Empresa presenta una baja concentración en sus diez grupos principales, que además refleja una pulverización por clientes individuales si se considera el número de contratos por separado, donde la Empresa financia un valor de inmueble entre P\$0.3m y P\$15.0m por cliente. Por su parte, la estructura de garantías mitiga el riesgo de posibles afectaciones en la situación financiera de HIR Casa ante un aumento en los niveles de morosidad.

Figura 5. Clientes Principales

Grupo	Saldo Insoluto*	% de Saldo Insoluto	x Capital	Valor Garantía	Aforo	LTV Actual
Grupo 1	85.7	1.4%	0.0x	205.1	2.4x	41.8%
Grupo 2	83.1	1.3%	0.0x	179.0	2.2x	46.4%
Grupo 3	78.6	1.3%	0.0x	157.1	2.0x	50.0%
Grupo 4	74.3	1.2%	0.0x	225.1	3.0x	33.0%
Grupo 5	71.7	1.2%	0.0x	158.3	2.2x	45.3%
Grupo 6	70.6	1.1%	0.0x	170.0	2.4x	41.6%
Grupo 7	69.7	1.1%	0.0x	149.7	2.1x	46.6%
Grupo 8	68.9	1.1%	0.0x	242.1	3.5x	28.5%
Grupo 9	68.8	1.1%	0.0x	141.7	2.1x	48.6%
Grupo 10	68.3	1.1%	0.0x	163.4	2.4x	32.2%
Total	739.8	11.9%	0.4x			
vs. 1T25	779.7	13.4%	0.4x			

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.

Distribución de los Ingresos

Con relación al comportamiento de los ingresos por cuotas y servicios de la Empresa, se observa un incremento anual de 3.3%, lo que se refleja en un monto de P\$153.4m en marzo de 2026 (vs. P\$148.4m en marzo de 2025). Con ello, los ingresos se componen en su mayoría de cuotas de administración, las cuales representan el 62.1% de los ingresos totales de la Empresa en marzo de 2026 (vs. 62.9% en marzo de 2025). Seguido de ello, están los ingresos por cuotas de seguro y los complementos de cuotas de inscripción, las cuales representan el 18.4% y el 12.1% en marzo de 2026 (vs. 16.8% en marzo de 2025). Finalmente, el 7.4% restante corresponde a ingresos por cuotas de inscripción y otros ingresos en marzo de 2026 (vs. 10.8% en marzo de 2025).



@HRRATINGS



HR RATINGS

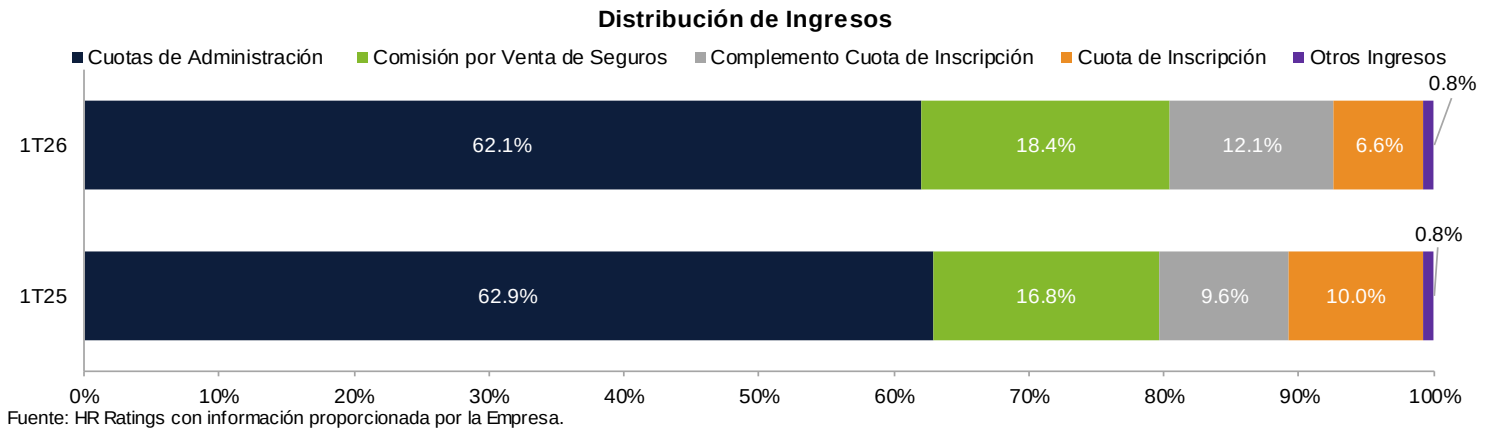


WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 6. Distribución de los Ingresos por Producto



Inversiones en Valores

Al cierre de marzo de 2026, la Empresa cuenta con inversiones de corto plazo por un monto de P\$215.2m (vs. P\$146.1m en marzo de 2025). Se observa que la Empresa mantiene sus inversiones en una institución de Banca Múltiple, con una calificación crediticia de contraparte de HR AA-, y que los recursos fueron destinados a pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento. En consideración de HR Ratings, la Empresa mantiene un perfil de bajo riesgo en sus inversiones en valores con adecuados niveles de liquidez y una administración adecuada en su tesorería.

Figura 7. Inversiones en Valores

Inversiones en Valores				
Insitución	Calificación de Contraparte	Activo Financiero	Tasa	Monto Invertido*
Institución 1	HR AA-	Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento	6.9%	215.2

Fuente: HR Ratings con información proporcionada por la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.

Herramientas de Fondeo

Al cierre de marzo de 2026, la Empresa mantiene un total de 13 líneas autorizadas, las cuales se conforman de instrumentos estructurados, préstamos bancarios y deuda quirografaria (vs. 13 líneas en marzo de 2025). Asimismo, se observa un incremento anual en el monto total autorizado de 31.6%, el cual asciende a P\$8,785.0m (vs. P\$6,674.0m en marzo de 2025). Dicho aumento se debe a las siguientes transacciones de fondeo: 1) se colocaron las Emisiones de CEBURS Fiduciarios HIRCB 25 & 25-2 en la modalidad de vasos comunicantes por un monto en conjunto de P\$2,000.0m, 2) se realizó la adquisición de un crédito sindicado por un monto de P\$2,675.0m y 3) se realizó la adquisición de una nueva línea de crédito quirografaria por un monto de P\$80.0m con un banco comercial en marzo de 2026.

Por su parte, el saldo insoluto de la Empresa presentó un incremento anual de 18.2%, lo cual se refleja en un monto de P\$4,545.0m en marzo de 2026 (vs. P\$3,844.0m en marzo de 2025). Por otro lado, el 85.1% del fondeo se encuentra sujeto a tasa variable, por lo que, debido al comportamiento en la tasa de referencia en los últimos 12m la tasa promedio ponderada se ubicó en un nivel de 10.4% (vs. 13.1% en marzo de 2025).

Figura 8. Herramientas de Fondeo

(Cifras en millones de pesos)

Fuente de Fondeo	Monto Autorizado	Saldo Dispuesto	Saldo Insoluto	Disponible	% Disponible	Tipo de Crédito	Tasa de Interés	Vigencia	Forma de Amortización
Instrumento 1	1,400.0	1,400.0	1,182.0	0.0	0.0%	CBFs	TIIE F + 225 PB	may - 2035	Programada
Instrumento 2	600.0	600.0	514.0	0.0	0.0%	CBFs	10.7%	may - 2035	Programada
Instrumento 3	1,500.0	1,500.0	709.0	0.0	0.0%	CBFs	TIIE + 215 PB	jun - 2031	Programada
Instrumento 4	240.0	240.0	162.0	0.0	0.0%	Subordinado	12.5%	mar - 2035	Full Turbo
Instrumento 5	2,675.0	1,000.0	1,000.0	1,675.0	62.6%	Sindicado	TIIE F + 250 PB	dic - 2032	Bullet/Full Turbo
Instrumento 6	1,000.0	100.0	71.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 285 PB	sep - 2029	Bullet/Full Turbo
Total Estructurados	7,415.0	4,840.0	3,638.0	1,675.0	22.6%		10.4%**		
Instrumento 7	300.0	300.0	188.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 290 PB	oct - 2031	Legal + Turbo
Instrumento 8	500.0	449.0	409.0	51.0	10.2%	Simple	TIIE F + 260 PB	sep - 2032	Legal + Turbo
Instrumento 9	200.0	200.0	46.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 290 PB	abr - 2027	Full Turbo
Total Bilaterales	1,000.0	949.0	643.0	51.0	5.1%		10.6%**		
Instrumento 10	30.0	30.0	30.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 290 PB	may - 2028	Bullet
Instrumento 11	200.0	200.0	107.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 225 PB	jul - 2027	Legal
Instrumento 12	80.0	80.0	67.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE F + 225 PB	abr - 2028	Legal
Instrumento 13	60.0	60.0	60.0	0.0	0.0%	Simple	TIIE + 290 PB	oct - 2027	Bullet
Total Quirografarios	370.0	370.0	264.0	0.0	0.0%		10.4%**		
TOTAL	8,785.0	6,159.0	4,545.0	1,726.0	19.6%		10.4%**		
vs. 1T25	6,674.0	5,228.0	3,844.0	65.0	1.0%		13.1%**		

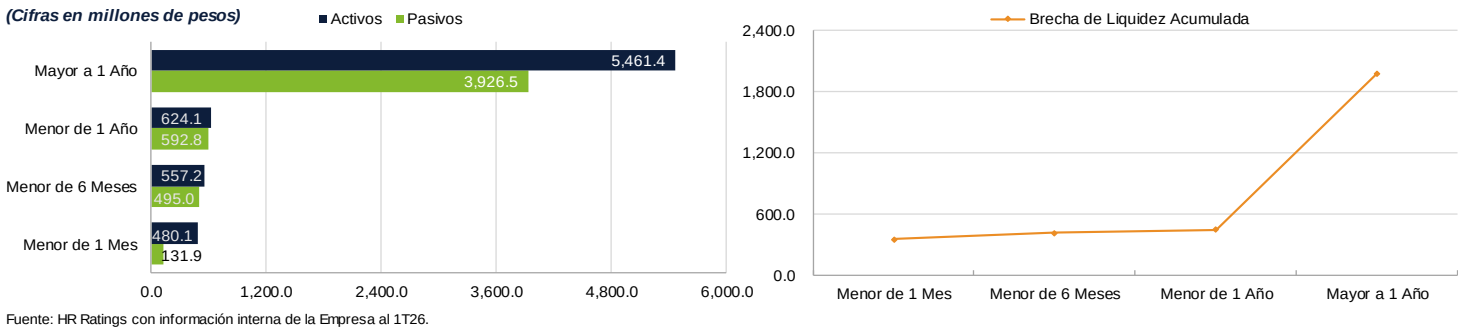
Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa al 1T26.

**Tasa Promedio Ponderada.

Brechas de Liquidez

Por parte del perfil de vencimientos de la Empresa, se observa un adecuado calce entre el vencimiento de sus activos y de sus pasivos, lo que se refleja en una brecha ponderada a activos y pasivos de 44.6% y a capital contable de 16.1% en marzo de 2026 (vs. 40.8% y 14.0% en marzo de 2025). El resultado en las brechas se debe al incremento en la deuda de pasivos bursátiles, ya que se observa estabilidad en la posición de efectivo en un monto de P\$257.0 m al cierre de marzo de 2026 (vs. P\$186.1m al cierre de marzo de 2025). Por otra parte, la generación de utilidades ha permitido la generación de recursos, lo que se refleja en la brecha ponderada a capital y en la brecha acumulada a P\$1,976.7m al cierre de marzo de 2026 (vs. P\$1,856.5m al cierre de marzo de 2025). Con ello, se observa que la Empresa mantiene una estrategia de refinanciamiento y fondeo a largo plazo, que sigue las características de largo plazo de su cartera. En opinión de HR Ratings, HIR Casa presenta una saludable posición de liquidez, que le permite cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

Figura 9. Brechas de Liquidez



Riesgo de Tasas y Tipo de Cambio

La Empresa mantiene la composición del portafolio total administrado, donde se observa que al cierre de marzo de 2026 el 98.0% del portafolio se encuentra colocado a un factor de actualización fijo, esto principalmente por la originación de autofinanciamientos a un factor de actualización fijo en los últimos periodos. Por su parte, con relación a los pasivos de la Empresa, el 85.1% se encuentra pactado a tasa variable, por lo que la Empresa cuenta con instrumentos derivados con fines de cobertura para sus financiamientos, los cuales ayudan a minimizar los efectos de movimientos en tasas de interés. Por su parte, debido a que la totalidad de las operaciones de la Empresa se realizan en pesos, la situación financiera de HIR Casa no presenta una exposición directa a movimientos en el tipo de cambio.

Figura 10. Riesgo de Tasas y Tipo de Cambio

(Cifras en millones de pesos)

Riesgo de Tasa de Interés		Riesgo Cambiario	
Portafolio con Factor de Actualización Fijo	6,821.5	Portafolio en Pesos	6,964.0
Portafolio con Factor de Actualización Variable	142.5	Portafolio en Dólares	0.0
Pasivos con Tasa de Interés Fija	676.0	Pasivos en Pesos	3,869.0
Pasivos con Tasa de Interés Variable	3,869.0	Pasivos en Dólares	0.0
Instrumentos de Cobertura	3,934.0	Instrumentos de Cobertura	0.0
Monto Expuesto	0.0	Monto Expuesto	0.0

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa al 1T26.

Instrumentos Derivados

La Empresa cuenta con CAP's y SWAP's con fines de cobertura ante movimientos en las tasas de referencia, tanto para la Empresa como para sus líneas de fondeo estructurado, donde se tiene como subyacente a la TIIE a 28 días o la TIIE de Fondeo y con un vencimiento en línea a la vida de la estructura. Asimismo, los CAP's cubren a la Empresa de un aumento de la tasa subyacente a niveles superiores a un máximo de 13.0%. Los instrumentos se encuentran contratados con contrapartes con una calificación crediticia otorgada por otra agencia calificadora equivalente a HR AAA. En opinión de HR Ratings, la Empresa presenta una adecuada administración de riesgos, al presentar instrumentos de cobertura que mitigan el riesgo de mercado inherente al modelo de negocio de la Empresa.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 11. Instrumentos Derivados

Cobertura	Tipo de Instrumento	Contraparte	Valor Nocial*	Precio de Ejercicio y/o Tasa Fija	Vencimiento
Bienes Programados	CAP	Contraparte 1	972.0	12.0%	jun.-26
	SWAP		709.0	7.3%	jun.-28
	CAP		71.0	11.0%	sep.-29
Estructuras	SWAP	Contraparte 2	1,182.0	7.9%	may.-30
	CAP		350.0	10.0%	may.-28
	CAP		350.0	10.0%	may.-28
	CAP		300.0	10.0%	may.-28
TOTAL			3,934.0	8.5%	

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.

**Strike promedio ponderado.

Análisis de Factores ESG

Factores Ambientales

Políticas y Enfoque Ambiental: *Promedio*

La Empresa 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 HIR Casa realiza un seguimiento de rubros como emisiones de gases de efecto invernadero, desperdicio y contaminación, uso de agua y uso de tierra, contando con políticas internas con respecto al uso de papel, reciclaje y electricidad, con el objetivo final de obtener las certificaciones de organismos internacionales y nacionales más reconocidos. Con ello, la Empresa 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. Asimismo, la Empresa realiza distintas acciones para el beneficio ambiental, donde destaca lo siguiente: 1) mide su impacto ambiental, 2) realiza jornadas de reforestación sostenible, 3) cuenta con una cadena de valor con Empresas Socialmente Responsables, 4) promueve acciones que beneficien la economía circulante con sus colaboradores y organizaciones de sociedad civil y, 5) crea voluntariados que permitan el cuidado del medio ambiente, sean sustentables, sostenibles y enfocados en el consumo responsable.

Se mantiene una etiqueta *promedio*, ya que aún no se cuenta con alguna política de originación o producto que favorezca la adquisición de activos con un enfoque ambiental o sustentable.

Exposición a Fenómenos Naturales y Regulación Ambiental: *Superior*

Se considera que la participación mayoritaria en entidades con un bajo número de declaratorias ambientales al año, así como la tenencia de un seguro ante daños en la totalidad de inmuebles del portafolio, reducen el riesgo a exposiciones ambientales. Asimismo, a través de la implementación de diversas iniciativas para una operación con un enfoque sostenible, se considera que la Empresa cubre áreas de desarrollo y sustentabilidad.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Sociales

Enfoque Social de Negocios: *Promedio*

Como parte del compromiso con el desarrollo sostenible, la Empresa realiza iniciativas internas que buscan el bienestar social de sus grupos de interés. Por su parte, la Empresa se enfoca en el autofinanciamiento de inmuebles de bajo y medio valor, de clientes desatendidos por la banca tradicional. Por su parte, cuentan con el producto “Hazte Dueña”, el cual busca promover la inclusión de las mujeres cabezas del hogar que se encuentran subatendidas y con poco acceso a financiamiento inmobiliario, con características y beneficios que lo diferencian de otros productos. En línea con lo anterior, en los últimos 12 meses el 40.6% de las ventas ha sido por medio de este producto.

HIR Casa desarrolló un Marco de Financiamiento Ligado a la Sostenibilidad, el cual le permite emitir bonos o préstamos vinculados a la sostenibilidad. A través de este marco, HIR Casa tiene como objetivo fortalecer la transparencia en la gestión y asignación de los fondos obtenidos, así como alinear su financiamiento corporativo asociado al cumplimiento de Indicadores Clave de Desempeño (KPIs) y sus respectivos Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPTs). Con ello, en los últimos 12m HIR Casa emitió CEBURS de LP, donde se identificaron los KPIs que reflejan de manera más directa el impacto social de su negocio y su estrategia de sostenibilidad:

- 1) Inclusión financiera: Porcentaje de financiamientos otorgados a personas físicas sin historial crediticio o con antecedentes en buró de crédito no aceptados por la banca tradicional (Score $\leq$ 615 puntos) respecto al total de financiamientos otorgados a personas físicas.
- 2) Diversidad en liderazgo: Porcentaje de mujeres en posiciones de liderazgo (promedio ponderado). Considera los niveles de Gerencias, Subdirecciones, Direcciones y Consejo de Administración.

El objetivo de HIR Casa se centra en facilitar el acceso al patrimonio para segmentos históricamente subatendidos por la banca tradicional, generando un impacto social directo a través de la inclusión financiera. A pesar de que la Empresa no cuenta con una política específica orientada a segmentos vulnerables, HR Ratings dará seguimiento al cumplimiento de Indicadores Clave de Desempeño y sus respectivos Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad acorde al Marco de Referencia en próximos periodos para determinar si dicha etiqueta pueda ser modificada al alza.

Capital Humano y Riesgo Reputacional: *Superior*

Al cierre del 2025, se observa que la Empresa presentó una disminución en el índice de rotación, el cual se ubicó en un nivel de 18.9% (vs. 21.0% en 2024). Esto se debe, en parte, a un incremento de 3.6% en la plantilla de colaboradores, conformada por un total de 290 colaboradores al cierre del ejercicio (vs. 280 en 2024). Asimismo, se observa una disminución a 54 bajas en total del personal (vs. 59 en 2024), las cuales provienen principalmente del área de operación de la Empresa. Asimismo, la Empresa cuenta con políticas establecidas que son autorizadas por el Consejo de Administración y la Dirección General y procesos documentados de las áreas, que se revisan anualmente con la finalidad de garantizar que se tengan las actividades de control para cada uno de los procesos y se cumplan con los objetivos de la Empresa; asimismo, se tiene un Código de Ética que es aplicable para todos los colaboradores, prestadores de servicios y consejeros, que es revisado anualmente y



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

aprobado por el Consejo de Administración. Por su parte, la Empresa presenta un plan de capacitación de personal adecuado, con un promedio de 45.0 horas de capacitación por empleado en 2025 (vs. 39.9 en 2024).

Factores de Gobierno Corporativo

Normatividad Interna y Políticas de Integridad: *Superior*

La Empresa cuenta con una adecuada documentación de los procedimientos de la operación, a través de los distintos manuales y políticas de la operación, adicionando que de manera anual se realizan revisiones por medio del área de auditoría interna, que abarca aspectos del manejo de gestión de la calidad y provee a las organizaciones orientación y herramientas para asegurar el cumplimiento de requerimientos legales. Por otra parte, cuentan con una Certificación ISO 9001:2015, con sus respectivas renovaciones, la cual se enfoca en comprobar que los servicios ofrecidos están basados en un sistema de gestión de calidad.

Calidad de Administración de la Alta Dirección: *Superior*

Se observa una adecuada estructura organizacional, con un porcentaje de independencia del 50% en el Consejo de Administración, lo cual reduce los posibles riesgos por conflictos de interés al interior y ante terceros. Por su parte, el cuadro directivo de la Empresa cuenta con una alta experiencia en el sector financiero, bancario, de autofinanciamiento, y automotriz en México, con más de 20 años de experiencia laboral en promedio. Por su parte, se observa un índice de rotación del personal a nivel directivo y gerencial en niveles adecuados, en un nivel de 8.6% al cierre de 2025 (vs. 24.3% al cierre de 2024).

Riesgos Operativos y Tecnológicos: *Superior*

El Comité de Riesgos Financieros tiene como objetivo identificar la exposición de riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez a través de parámetros financieros, donde se realiza seguimiento a los indicadores operativos del entorno económico y sectorial que atañen a HIR Casa. Por su parte, el Comité de Crédito Digital tiene como propósito evaluar el riesgo de crédito de cada operación, a través del cálculo de un score interno de originación para el producto hipotecario. Este Comité permite la autorización y consultas al buró de crédito, la validación de biométricos, solicitudes de inscripción al financiamiento y firma de manera digital de contrato para personas físicas, donde el resguardo de los datos y la seguridad se basa en la metodología interna de calidad de datos. Por otra parte, la Empresa tiene como política mantener el efectivo y sus equivalentes únicamente con instituciones de reconocida reputación, alta calidad crediticia y en instrumentos de bajo riesgo.

Transparencia e Historial de Incumplimiento: *Superior*

La Empresa no reporta historial de incumplimiento para el pago de obligaciones y demostró presencia de auditores externos para la revisión de información financiera, así como buen historial de entrega de información para efectos de nuestro análisis. Asimismo, presentó una rotación de su auditor externo, donde los dictámenes anuales han sido elaborados por Deloitte a partir de 2017.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Riesgo de Marco Regulatorio y Macroeconómico: Promedio

La operación de la Empresa está regulada por el Reglamento de Sistemas de Comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores. La Secretaría de Economía y la Procuraduría Federal del Consumidor son los encargados de vigilar la aplicación de dicho Reglamento.

Riesgo por Concentración de Clientes: Superior

La cartera se caracteriza por una elevada pulverización por cliente, que responde al propio modelo de negocio de autofinanciamiento, por lo que la Empresa presenta un buen manejo de la relación entre los montos recibidos por sus principales grupos y el capital contable, al 1T26 los 10 grupos principales representan 0.4x del capital contable.

Herramientas de Fondeo: Superior

Al cierre de marzo de 2026, la Empresa mantiene un total de 13 líneas autorizadas, las cuales se conforman de instrumentos estructurados, préstamos bancarios y deuda quirografaria (vs. 13 líneas en marzo de 2025). Con ello, se observa un incremento anual en el monto total autorizado de 31.6%, el cual asciende a P\$8,785.0m (vs. P\$6,674.0m en marzo de 2025). El incremento en el monto autorizado se debe a las siguientes transacciones de fondeo: 1) se colocaron las Emisiones de CEBURS Fiduciarios HIRCB 25 & 25-2 en la modalidad de vasos comunicantes por un monto en conjunto de P\$2,000.0m, 2) se realizó la adquisición de un crédito sindicado por un monto de P\$2,675.0m y 3) se realizó la adquisición de una nueva línea de crédito quirografaria por un monto de P\$80.0m con un banco comercial en marzo de 2026. Con ello, la Empresa cuenta con un porcentaje disponible de 19.6% para el continuo crecimiento de sus operaciones.

Análisis de Escenarios

El análisis de riesgos cuantitativos realizado por HR Ratings incluye el análisis de métricas financieras y efectivo disponible por HIR Casa para determinar su capacidad de pago. Para el análisis de la capacidad de pago de HIR Casa, HR Ratings realizó un análisis financiero bajo un escenario económico base y un escenario económico de alto estrés. Ambos escenarios determinan la capacidad de pago de HIR Casa y su capacidad para hacer frente a las obligaciones crediticias en tiempo y forma. Los supuestos y resultados obtenidos en el escenario base y de estrés se muestran a continuación:

Figura 12. Supuestos y Resultados: HIR Casa

(Cifras en millones de pesos)	Trimestral		Anual			Escenario Base			Escenario de Estrés		
	1T25	1T26	2023	2024	2025P*	2026P*	2027P	2028P	2026P*	2027P	2028P
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados (Cambio %)	7.3%	12.2%	5.9%	4.8%	12.1%	7.9%	7.4%	6.4%	5.1%	3.6%	4.5%
Ingresos Operativos 12m (Cambio %)	7.4%	4.6%	14.4%	5.2%	6.4%	10.6%	5.8%	7.0%	0.0%	-1.5%	5.5%
Gastos de Administración 12m (Cambio %)	19.2%	13.2%	10.1%	17.7%	17.2%	10.4%	7.9%	8.0%	5.3%	-6.4%	4.0%
Resultado Neto 12m (P\$m)	189.7	221.1	260.9	225.5	189.5	281.3	320.2	359.6	138.0	150.1	174.1
Índice de Morosidad**	3.6%	4.6%	4.9%	3.8%	4.3%	4.0%	3.8%	3.6%	8.6%	8.2%	7.9%
Loan to Value (LTV)**	42.6%	43.1%	41.9%	40.1%	40.2%	40.5%	40.9%	41.1%	40.1%	39.1%	38.0%
MAN Ajustado**	4.8%	5.0%	5.1%	4.7%	5.0%	5.3%	5.6%	5.7%	4.3%	3.9%	3.9%
Índice de Eficiencia	67.2%	65.6%	56.9%	66.0%	66.2%	62.7%	61.5%	60.6%	73.4%	72.0%	70.5%
ROA Promedio**	1.3%	1.3%	1.7%	1.3%	1.3%	1.6%	1.7%	1.8%	0.8%	0.8%	0.9%
Índice de Capitalización	35.2%	35.6%	33.6%	33.0%	31.6%	33.0%	33.7%	33.6%	31.7%	31.5%	31.5%
Índice de Capitalización Ajustado**	31.9%	30.3%	31.0%	32.2%	30.8%	31.8%	33.1%	34.6%	30.5%	31.0%	31.5%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.4	2.5	2.3	2.4	2.5	2.6	2.5	2.4	2.7	2.7	2.7
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.4	1.4	1.5	1.6	1.5	1.4	1.4	1.5	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	7.7%	9.7%	7.7%	7.4%	9.5%	10.9%	11.6%	11.8%	8.2%	7.5%	8.1%
Tasa Activa	22.6%	21.5%	22.2%	22.3%	21.8%	21.9%	21.7%	21.5%	20.0%	18.9%	19.2%
Tasa Pasiva	14.8%	11.7%	14.5%	14.9%	12.4%	11.0%	10.1%	9.6%	11.8%	11.4%	11.1%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 en un escenario base y estrés.

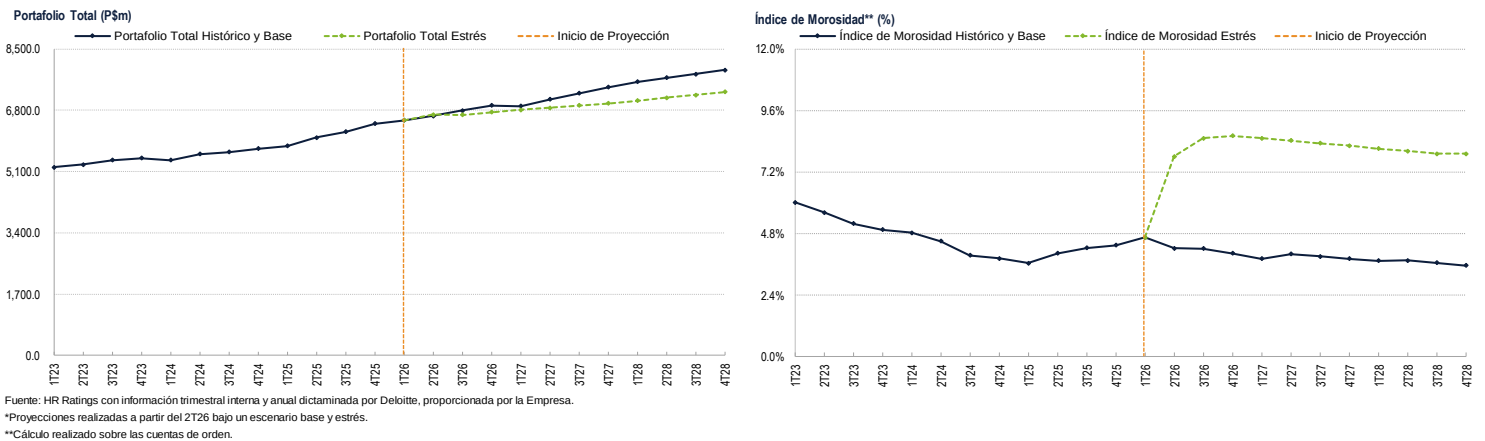
**Cálculo realizado sobre las cuentas de orden.

Escenario Base

Calidad de la Cartera

Se espera que el saldo insoluto escriturado muestre un crecimiento promedio anual de 7.2% para los próximos tres ejercicios, con lo que se alcanzaría un monto de P\$6,930.8m al cierre de 2026 y de P\$7,918.3m hacia 2028 (vs. P\$6,425.1m en 2025). El incremento en el saldo insoluto se daría a través de la estrategia de la Empresa de potenciar el crecimiento mediante una colocación sostenida y diversificada a través de sus distintos canales y productos, por lo que su objetivo es atender un segmento que no es cubierto por la banca comercial. En cuanto a la calidad de la cartera, se espera que el indicador muestre niveles estables, mostrando una ligera tendencia a la baja derivado de una dilución de la cartera vencida ante un mayor crecimiento en el saldo insoluto escriturado. Con ello, el índice de morosidad se colocaría en 4.0% al 4T26 y 3.6% al 4T28 (vs. 4.3% al 4T25).

Figura 13. Portafolio Total (P\$m) e Índice de Morosidad (%) (Histórico, Base y Estrés)



Ingresos y Egresos

Para los ingresos operativos totales, se espera un crecimiento promedio anual de 7.8% en los próximos tres ejercicios, los cuales resultarían en un monto de P\$1,459.8m al cierre de 2026 y de P\$1,651.8m al cierre de 2028 (vs. P\$1,320.0m al cierre de 2025). Este crecimiento responde al aumento del portafolio total administrado acorde a la estrategia y objetivos de la Empresa, por lo que se espera un beneficio a través de los ingresos por cuotas y servicios. Asimismo, se espera un crecimiento mayor en los ingresos financieros por actualizaciones atribuido a una mayor proporción de autofinanciamientos originados con el producto “Flex”, donde se espera que los ingresos crezcan de manera anual a través del crecimiento correspondiente del coeficiente de adjudicación con el fin de lograr una estabilización de los remanentes.

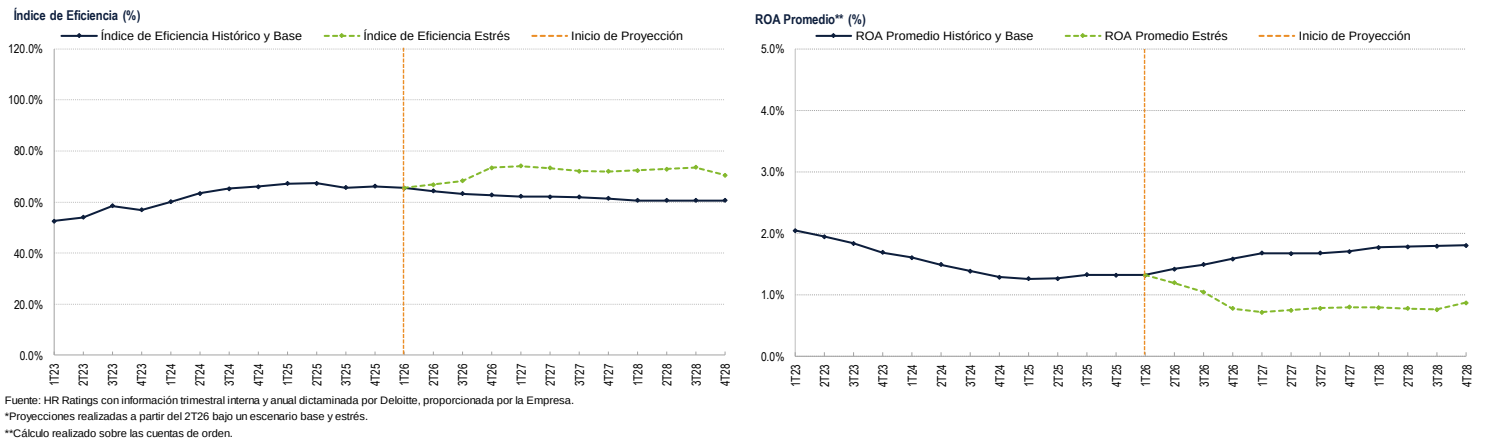
Con relación a los gastos por intereses 12m, se espera un incremento a un monto de P\$510.9m al cierre de 2026 y de P\$506.1m al cierre de 2028 (vs. P\$504.5m al cierre de 2025), esto acorde a una mayor necesidad de financiamiento para cubrir el crecimiento de sus operaciones; sin embargo, se esperaría una disminución en la tasa pasiva, en línea con el comportamiento en la tasa de referencia y a que el 85.1% de sus pasivos se encuentran pactados a tasa variable; con ello, se espera que la tasa pasiva resulte en un nivel de 11.0% al 4T26 y de 9.6% al 4T28 (vs. 12.4% al 4T25).

Lo anterior resultaría en un incremento del *spread* de tasas, a un nivel de 10.9% al 4T26, e incrementaría a 11.8% al 4T28 (vs. 9.5% al 4T25). Con ello, se observaría un incremento en el margen financiero 12m a un monto de P\$948.9m al cierre de 2026 y ascendería a P\$1,145.7m al cierre de 2028 (vs. P\$815.4m al cierre de 2025). Asimismo, se espera una tendencia al alza en el MAN Ajustado, el cual resultaría en un nivel de 5.3% al 4T26 y de 5.7% al 4T28 (vs. 5.0% al 4T25).

Los gastos de administración 12m acumularían un monto de P\$595.4m al cierre de 2026 y ascenderían a P\$693.8m al cierre de 2028 (vs. P\$539.5m al cierre de 2025), lo cual responde al crecimiento en el volumen de las operaciones. Sin embargo, acorde al proyecto de transformación digital de la Empresa y aunado a los objetivos de control y optimización de gastos, se espera que el índice de eficiencia presente una mejora, el cual resultaría en un nivel de 62.7% al 4T26 y de 60.6% al 4T28 (vs. 66.2% al 4T25).

El conjunto de los factores mencionados llevaría al resultado neto 12m a un monto de P\$281.3m al cierre de 2026 y se esperaría una tendencia al alza para los próximos ejercicios, con lo que acumularía un monto de P\$320.2m hacia 2027 y de P\$359.6m para 2028. Con ello, se espera un ROA Promedio de 1.6% al 4T26, 1.7% al 4T27 y 1.8% hacia el 4T28 (vs. 1.3% al 4T25).

Figura 14. Índice de Eficiencia y ROA Promedio (%) (Histórico, Base y Estrés)

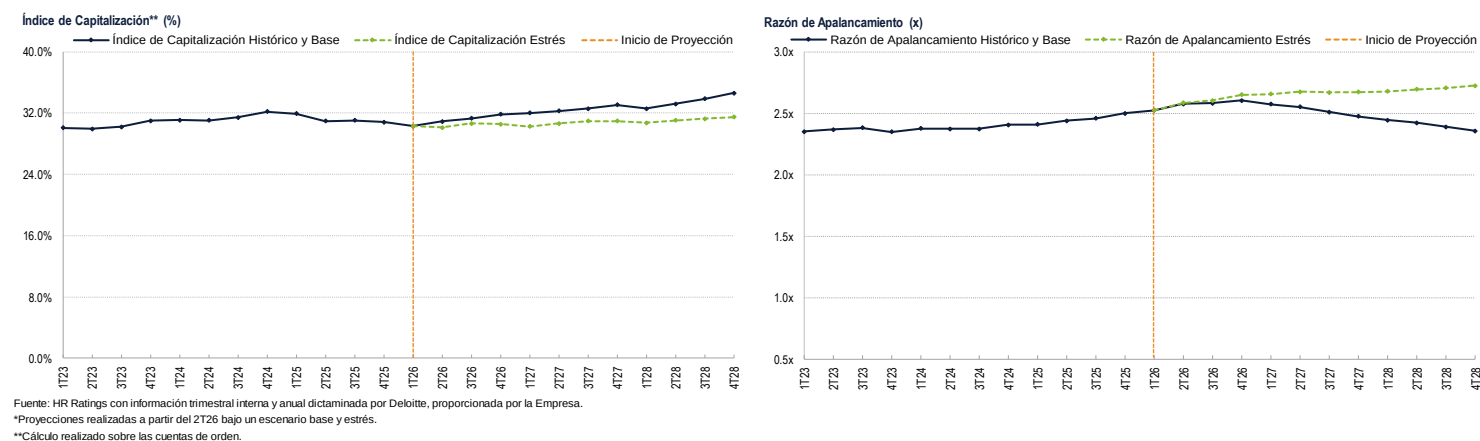


Capitalización y Razón de Apalancamiento

Por parte del perfil de solvencia de la Empresa, este se mantendría en niveles adecuados al mostrar un índice de capitalización ajustado que se posicionaría en 31.8% al 4T26 y 34.6% al 4T28, lo cual se atribuiría a la continua generación de utilidades y el pago de dividendos que la Empresa ha realizado de manera histórica (vs. 30.8% al 4T25).

Finalmente, la razón de apalancamiento ajustada se mantendría en los niveles observados en ejercicios anteriores, ubicándose en 2.6x al 4T26 y de 2.4x al 4T28 (vs. 2.5x al 4T25), esto alineado a la estructura de fondeo que se ha observado. La razón de cartera vigente a deuda neta se mantendría en un nivel constante de 1.4x al 4T26 y de 1.5x al 4T28 (vs. 1.5x al 4T25).

Figura 15. Índice de Capitalización (%) y Razón de Apalancamiento Ajustada (x) (Histórico, Base y Estrés)



Escenario de Estrés

En el escenario de estrés proyectado por HR Ratings, se asume un entorno de desaceleración económica que llevaría a un deterioro en la situación financiera de la Empresa, mostrando el mayor estrés en 2025 y una recuperación posterior hacia 2026 y 2027. Los principales supuestos y resultados del escenario de estrés se muestran a continuación:

- El portafolio total administrado presentaría un menor ritmo de crecimiento, con lo que el promedio anual para los próximos tres años sería de 4.4%, en línea con la dificultad para colocar en el entorno de desaceleración económica (vs. 7.2% en un escenario base).
- La morosidad de la Empresa se vería deteriorada ante una menor capacidad de pago de los clientes de la Empresa, lo cual equivaldría a un índice de morosidad de 8.6% al 4T26 y se esperaría una gradual recuperación hacia el 4T28 con un nivel de 7.9% (vs. 4.0% al 4T26 y 3.6% al 4T28 en el escenario base).
- El LTV se ubicaría en un nivel de 40.1% al 4T26 y 38.0% al 4T28, lo cual se reflejaría en una mayor aceptación de riesgo por parte de la Empresa para adquirir nuevos clientes (vs. 40.5% al 4T26 y 41.1% al 4T28 en el escenario base).
- Con relación a los ingresos operativos totales, se esperaría un crecimiento promedio anual de 1.4% en los próximos tres ejercicios (vs. 7.8% en el escenario base), debido al incremento en la morosidad y una menor generación de ingresos, con ello se esperará un monto de P\$1,320.6m al cierre de 2026 y de P\$1,372.4m al cierre de 2028 (vs. P\$1,459.8m al cierre de 2026 y de P\$1,651.8m al cierre de 2028 en el escenario base).
- Por su parte, el margen financiero 12m se vería impactado por un menor *spread* de tasas, el cual se colocaría en 8.2% al 4T26 y de 8.1% al 4T28 (vs. 10.9% y 11.8% en un escenario base), el cual resultaría en un monto de \$774.0m al cierre de 2026 y de P\$783.5m al cierre de 2028 (vs. P\$948.9m y P\$1,145.m en un escenario base).
- Con ello, el MAN Ajustado presentaría una disminución a 4.3% al 4T26 y de 3.9% al 4T28, derivado de las presiones en el margen financiero (vs. 5.3% y 5.7% en el escenario base).
- Los gastos de administración 12m mostrarían un crecimiento en línea con una mayor necesidad de contención de la mora, por lo que se esperaría que el índice de eficiencia aumentara a 72.0% al 4T26 y disminuyera hacia un nivel de 70.5% al 4T28 (vs. 62.7% al 4T26 y 60.6% al 4T28 en el escenario base).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

- El incremento en mora, una contracción en el margen financiero y una mayor erogación de gastos de administración resultarían en afectaciones en el resultado neto, lo cual estaría por debajo de lo observado en años anteriores, al acumular un monto de P\$138.3m en 2026, para posteriormente mostrar una recuperación con P\$174.1m hacia 2028 (vs. P\$281.3m y P\$359.6m en un escenario base).
- Lo anterior resultaría en un ROA Promedio de 0.8% al 4T26 y de 0.9% al 4T28 (vs. 1.6% y 1.8% en un escenario base).
- La solvencia de la Empresa se vería perjudicada al compararse con lo esperado en un escenario base, por la disminución en la utilidad, con lo que el índice de capitalización ajustado se posicionaría en 30.6% al 4T26 y en 31.5% al 4T28 (vs. 31.8% y 34.6% en un escenario base).
- La razón de apalancamiento se encontraría en línea con una mayor necesidad de fondeo externo, con lo que esta se colocaría en 2.7x para los próximos tres ejercicios (vs. 2.6x al 4T26 y 2.4x al 4T28 en un escenario base).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance Financiero HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)

Supuestos y Resultados: HIR CASA

	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Activo	5,702.9	6,429.8	7,215.9	7,833.8	8,389.5	8,968.4	6,266.0	7,122.8
Disponibilidades	563.4	586.4	522.1	392.1	362.1	390.3	186.1	257.0
Derivados	12.1	37.2	5.9	11.4	11.9	12.3	20.1	11.1
Préstamos a Grupos de Consumidores y Derechos de Cobro en Fideicomisos Emisores	4,490.5	4,998.6	5,742.2	6,296.5	6,822.2	7,320.3	5,149.9	5,807.7
Estimación de Remanentes por Cobrar	143.5	140.8	196.8	212.0	234.0	258.3	200.9	187.7
Otras Cuentas por Cobrar	118.4	125.1	164.9	177.6	196.0	216.4	84.7	94.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo	138.8	146.2	134.1	116.7	105.2	94.9	139.5	126.2
Inversiones en Asociadas	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	3.6	118.0	123.9	55.6	43.0	38.6	2.8	26.4
Otros Activos	229.1	273.8	322.4	370.6	413.8	435.9	341.4	410.7
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	56.9	62.4	67.2	114.1	141.6	147.0	133.4	165.4
Otros Activos a corto y largo plazo	172.1	211.4	255.2	256.5	272.2	288.9	208.1	245.3
Pasivo	4,006.4	4,585.3	5,234.2	5,628.5	5,928.9	6,228.3	4,409.6	5,146.4
Pasivos Bursátiles	1,789.9	1,235.4	2,508.3	2,707.8	2,932.5	3,030.0	1,085.5	2,345.2
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	1,772.8	2,573.0	1,899.4	2,167.6	2,191.9	2,350.1	2,777.2	2,173.7
De Corto Plazo	213.0	277.3	391.2	394.3	350.0	371.3	616.0	387.1
De Largo Plazo	1,559.8	2,295.6	1,508.1	1,773.3	1,841.9	1,978.9	2,161.2	1,786.6
Otras Cuentas por Pagar	128.3	288.1	288.8	330.3	349.8	362.1	281.6	327.6
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	83.3	125.0	121.9	123.0	130.2	134.8	17.2	17.4
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	232.0	363.8	415.8	299.8	324.5	351.3	248.2	282.5
CAPITAL CONTABLE	1,696.5	1,844.5	1,981.7	2,205.3	2,460.5	2,740.1	1,856.5	1,976.4
Capital Contribuido	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Capital Ganado	1,685.4	1,833.4	1,970.5	2,194.1	2,449.3	2,728.9	1,845.3	1,965.2
Reservas de Capital	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,460.9	1,626.4	1,775.9	1,914.2	2,130.6	2,370.7	1,799.0	1,914.2
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-4.2	14.3	-24.5	-4.6	-4.6	-4.6	-4.2	-4.6
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	281.3	320.2	359.6	47.3	52.5
Participación No Controladora	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
Deuda Neta	2,987.3	3,184.7	3,879.7	4,471.8	4,750.5	4,977.4	3,656.5	4,250.8

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario base.

Cuentas de Orden	19,508.9	22,202.0	24,629.0	26,686.3	28,412.6	30,139.7	22,784.0	25,339.1
Integrantes	4,036.4	5,297.0	6,148.0	7,119.4	7,754.7	8,446.7	5,438.0	6,496.3
Adjudicados	1,484.6	1,360.0	1,293.0	1,264.4	1,239.3	1,214.7	1,473.0	1,283.6
Escriturados	13,987.9	15,545.0	17,188.0	18,302.5	19,418.5	20,478.2	15,873.0	17,559.2
Saldo Insoluto de Clientes Escriturados	5,471.4	5,732.5	6,425.1	6,930.8	7,443.9	7,918.3	5,812.5	6,522.0
Clientes Escriturados Vigentes	5,201.1	5,513.6	6,146.2	6,652.4	7,160.4	7,637.2	5,601.0	6,219.2
Clientes Escriturados Vencidos	270.3	218.9	279.0	278.4	283.5	281.1	211.5	302.7
Cuotas Aportadas Clientes Escriturados	8,516.5	9,812.5	10,762.9	11,371.7	11,974.6	12,559.8	10,060.5	11,037.2

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario base.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m) Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Ingresos Operativos	1,180.1	1,241.0	1,320.0	1,459.8	1,544.0	1,651.8	306.6	317.7
Ingresos por Cuotas y Servicios	515.2	582.3	633.8	691.0	706.9	722.9	148.4	153.4
Ingresos Financieros por Actualizaciones y Remanentes	664.9	658.8	686.2	768.8	837.1	928.9	158.1	164.3
Gastos por Intereses	492.6	543.6	504.5	510.9	498.3	506.1	137.2	127.2
Margen Financiero	687.5	697.4	815.4	948.9	1,045.7	1,145.7	169.4	190.5
Gastos de Administración y Promoción	391.1	460.3	539.5	595.4	642.7	693.8	116.1	124.9
Resultado de la Operación	296.4	237.1	275.9	353.5	403.1	451.8	53.3	65.6
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	-0.1	0.4	0.0	3.0	3.9	5.0	3.8	1.1
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	296.3	237.5	275.9	356.6	407.0	456.8	57.1	66.7
Impuestos a la Utilidad Causados	70.7	48.0	60.0	75.5	86.7	97.2	10.1	14.5
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	281.3	320.2	359.6	47.3	52.5

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario base.

Métricas Financieras	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Índice de Morosidad**	4.9%	3.8%	4.3%	4.0%	3.8%	3.6%	3.6%	4.6%
Loan To Value**	41.9%	40.1%	40.2%	40.5%	40.9%	41.1%	42.6%	43.1%
MAN Ajustado	5.1%	4.7%	5.0%	5.3%	5.6%	5.7%	4.8%	5.0%
Índice de Eficiencia	56.9%	66.0%	66.2%	62.7%	61.5%	60.6%	67.2%	65.6%
ROA Promedio**	1.7%	1.3%	1.3%	1.6%	1.7%	1.8%	1.3%	1.3%
Índice de Capitalización	33.6%	33.0%	31.6%	33.0%	34.2%	35.5%	34.8%	32.6%
Índice de Capitalización Ajustado**	31.0%	32.2%	30.8%	31.8%	33.1%	34.6%	31.9%	30.3%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.3	2.4	2.5	2.6	2.5	2.4	2.4	2.5
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.5	1.6	1.5	1.4	1.4	1.5	1.4	1.4
Spread de Tasas	7.7%	7.4%	9.5%	10.9%	11.6%	11.8%	7.7%	9.7%
Tasa Activa	22.2%	22.3%	21.8%	21.9%	21.7%	21.5%	22.6%	21.5%
Tasa Pasiva	14.5%	14.9%	12.4%	11.0%	10.1%	9.6%	14.8%	11.7%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario base.
**Cálculo realizado sobre las cuentas de orden.

Escenario Base: Flujo de Efectivo HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)	Anual						Acumulado	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Supuestos y Resultados: HIR CASA								
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	281.3	320.2	359.6	47.3	52.5
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	11.0	10.9	10.9	31.9	38.3	34.4	0.0	0.0
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	11.0	10.9	10.9	31.8	38.3	34.4	0.0	0.0
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas, Asociadas y Negocios Conjuntos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	-1.4	-6.7	-7.4	-13.3	-0.5	-0.5	21.8	-13.0
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-498.6	-508.1	-743.6	-554.3	-525.6	-498.2	-151.3	-65.4
Cambio en Derechos de Cobro Adquirido (Neto)	-10.5	2.8	-56.1	-15.1	-22.0	-24.3	-60.1	9.1
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-12.1	-6.7	-39.9	-12.7	-18.4	-20.3	40.4	70.2
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	-197.7	0.0	0.0	-137.1	-197.7
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	-0.3	-114.5	-5.8	68.3	12.6	4.3	115.2	97.5
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-26.5	-44.7	-48.6	-48.2	-43.3	-22.1	-67.6	-88.3
Cambio Pasivos Bursátiles	995.5	-554.5	1,272.9	199.5	224.7	97.5	-149.9	-163.1
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-631.3	800.1	-673.6	268.2	24.4	158.2	204.2	274.3
Cambio en Derivados (Pasivo)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	40.7	159.8	0.7	41.5	19.4	12.4	-6.6	38.8
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	3.8	41.7	-3.1	1.0	7.2	4.6	-107.9	-104.5
Cambio en Otros Pasivos Operativos	41.5	131.8	52.0	-116.0	24.7	26.8	-115.6	-133.2
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-99.3	-99.0	-252.5	-378.7	-296.8	-261.6	-414.4	-275.4
Actividades de Inversión								
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	15.1	3.9	14.9	7.8	0.0	0.0	6.8	7.8
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-13.4	-22.3	-13.6	-22.3	-26.8	-24.1	0.0	0.0
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	1.7	-18.4	1.2	-14.4	-26.8	-24.1	6.8	7.8
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo	-80.0	-60.0	-40.0	-50.0	-65.0	-80.1	-40.0	-50.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-80.0	-60.0	-40.0	-50.0	-65.0	-80.1	-40.0	-50.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	59.0	23.1	-64.4	-129.9	-30.0	28.3	-400.4	-265.0
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	504.4	563.4	586.4	522.1	392.1	362.1	586.4	522.1
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	563.4	586.4	522.1	392.1	362.1	390.3	186.1	257.0

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	281.3	320.2	359.6	47.3	52.5
+ Depreciación y Amortización	11.0	10.9	10.9	31.8	38.3	34.4	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-12.1	-6.7	-39.9	-12.7	-18.4	-20.3	40.4	70.2
+Cambios en Cuentas por Pagar	40.7	159.8	0.7	41.5	19.4	12.4	-6.6	38.8
FLE	265.1	353.6	187.7	342.0	359.5	386.0	81.1	161.4

Escenario de Estrés: Balance Financiero HIR Casa

Cifras en millones de pesos (Psm)								
Supuestos y Resultados: HIR CASA								
	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Activo	5,702.9	6,429.8	7,215.9	7,557.9	7,967.3	8,638.6	6,266.0	7,122.8
Disponibilidades	563.4	586.4	522.1	362.7	318.5	295.2	186.1	257.0
Derivados	12.1	37.2	5.9	10.7	11.2	11.6	20.1	11.1
Préstamos a Grupos de Consumidores y Derechos de Cobro en Fideicomisos Emisores	4,490.5	4,998.6	5,742.2	6,132.0	6,544.9	7,221.0	5,149.9	5,807.7
Estimación de Remanentes por Cobrar	143.5	140.8	196.8	202.8	208.9	215.2	200.9	187.7
Otras Cuentas por Cobrar	118.4	125.1	164.9	171.6	178.5	185.7	84.7	94.7
Propiedades, Mobiliario y Equipo	138.8	146.2	134.1	116.7	105.2	94.9	139.5	126.2
Inversiones en Asociadas	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	3.6	118.0	123.9	5.4	4.4	3.6	2.8	26.4
Otros Activos	229.1	273.8	322.4	354.8	394.4	410.1	341.4	410.7
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	56.9	62.4	67.2	102.1	131.4	136.4	133.4	165.4
Otros Activos a corto y largo plazo	172.1	211.4	255.2	252.7	263.0	273.6	208.1	245.3
Pasivo	4,006.4	4,585.3	5,234.2	5,495.9	5,800.8	6,335.6	4,409.6	5,146.4
Pasivos Bursátiles	1,789.9	1,235.4	2,508.3	2,213.8	2,272.5	2,627.5	1,085.5	2,345.2
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	1,772.8	2,573.0	1,899.4	2,605.1	2,804.4	2,943.5	2,777.2	2,173.7
De Corto Plazo	213.0	277.3	391.2	609.3	697.5	738.8	616.0	387.1
De Largo Plazo	1,559.8	2,295.6	1,508.1	1,995.8	2,106.9	2,204.7	2,161.2	1,786.6
Otras Cuentas por Pagar	128.3	288.1	288.8	361.8	383.1	396.6	281.6	327.6
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	83.3	125.0	121.9	18.4	19.5	20.2	17.2	17.4
Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	232.0	363.8	415.8	296.9	321.3	347.8	248.2	282.5
CAPITAL CONTABLE	1,696.5	1,844.5	1,981.7	2,062.0	2,166.4	2,303.0	1,856.5	1,976.4
Capital Contribuido	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5	10.5
Capital Ganado	1,685.4	1,833.4	1,970.5	2,050.7	2,155.2	2,291.8	1,845.3	1,965.2
Reservas de Capital	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1
Resultado de Ejercicios Anteriores	1,460.9	1,626.4	1,775.9	1,914.2	2,006.6	2,119.2	1,799.0	1,914.2
Resultado por Valuación de Instrumentos de Cobertura de Flujos de Efectivo	-4.2	14.3	-24.5	-4.6	-4.6	-4.6	-4.2	-4.6
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	138.0	150.1	174.1	47.3	52.5
Participación No Controladora	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
Deuda Neta	2,987.3	3,184.7	3,879.7	4,445.5	4,747.3	5,264.2	3,656.5	4,250.8

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario de estrés.

Cuentas de Orden	19,508.9	22,202.0	24,629.0	26,306.7	27,682.3	29,355.1	22,784.0	25,339.1
Integrantes	4,036.4	5,297.0	6,148.0	6,693.1	6,964.9	7,247.7	5,438.0	6,496.3
Adjudicados	1,484.6	1,360.0	1,293.0	1,322.5	1,376.2	1,432.1	1,473.0	1,283.6
Escripturados	13,987.9	15,545.0	17,188.0	18,291.1	19,341.2	20,675.3	15,873.0	17,559.2
Saldo Insoluto de Clientes Escripturados	5,471.4	5,732.5	6,425.1	6,749.7	6,994.8	7,311.1	5,812.5	6,522.0
Clientes Escripturados Vigentes	5,201.1	5,513.6	6,146.2	6,168.9	6,419.3	6,733.1	5,601.0	6,219.2
Clientes Escripturados Vencidos	270.3	218.9	279.0	580.8	575.4	578.0	211.5	302.7
Cuotas Aportadas Clientes Escripturados	8,516.5	9,812.5	10,762.9	11,541.4	12,346.5	13,364.2	10,060.5	11,037.2

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario de estrés.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario de Estrés: Estado de Resultados HIR Casa

Cifras en millones de pesos (Psm) Supuestos y Resultados: HIR CASA	Anual						Trimestral	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Ingresos Operativos	1,180.1	1,241.0	1,320.0	1,320.6	1,301.2	1,372.4	306.6	317.7
Ingresos por Cuotas y Servicios	515.2	582.3	633.8	571.9	563.1	605.9	148.4	153.4
Ingresos Financieros por Actualizaciones	480.5	538.4	618.9	713.6	703.5	731.8	132.9	155.3
Ingresos por Remanentes	184.4	120.4	67.3	35.2	34.6	34.7	25.2	9.1
Gastos por Intereses	492.6	543.6	504.5	547.0	563.4	588.9	137.2	127.2
Margen Financiero	687.5	697.4	815.4	773.6	737.8	783.5	169.4	190.5
Gastos de Administración y Promoción	391.1	460.3	539.5	567.9	531.4	552.6	116.1	124.9
Resultado de la Operación	296.4	237.1	275.9	205.8	206.5	230.9	53.3	65.6
Otros Ingresos (Egresos) de la Operación	-0.1	0.4	0.0	11.4	14.7	18.9	3.8	1.1
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	296.3	237.5	275.9	217.1	221.1	249.8	57.1	66.7
Impuestos a la Utilidad Causados	70.7	48.0	60.0	79.4	71.1	75.7	10.1	14.5
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	138.0	150.1	174.1	47.3	52.5

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario de estrés.

Métricas Financieras	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Índice de Morosidad**	4.9%	3.8%	4.3%	8.6%	8.2%	7.9%	3.6%	4.6%
Loan To Value**	41.9%	40.4%	40.7%	40.1%	39.1%	38.0%	42.6%	43.1%
MAN Ajustado	5.1%	4.7%	5.0%	4.3%	3.9%	3.9%	4.8%	5.0%
Índice de Eficiencia	56.9%	66.0%	66.2%	73.4%	72.0%	70.5%	67.2%	65.6%
ROA Promedio**	1.7%	1.3%	1.3%	0.8%	0.8%	0.9%	1.3%	1.3%
Índice de Capitalización	33.6%	33.0%	31.6%	31.7%	31.6%	30.6%	34.8%	32.6%
Índice de Capitalización Ajustado**	31.0%	32.2%	30.8%	30.5%	31.0%	31.5%	31.9%	30.3%
Razón de Apalancamiento Ajustada	2.3	2.4	2.5	2.7	2.7	2.7	2.4	2.5
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.5	1.6	1.5	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	7.7%	7.4%	9.5%	8.2%	7.5%	8.1%	7.7%	9.7%
Tasa Activa	22.2%	22.3%	21.8%	20.0%	18.9%	19.2%	22.6%	21.5%
Tasa Pasiva	14.5%	14.9%	12.4%	11.8%	11.4%	11.1%	14.8%	11.7%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario de estrés.

Escenario de Estrés: Flujo de Efectivo HIR Casa

Cifras en millones de pesos (P\$m)	Anual						Acumulado	
	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Supuestos y Resultados: HIR CASA								
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	138.3	150.1	174.1	47.3	52.5
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	11.0	10.9	10.9	31.9	38.3	34.4	0.0	0.0
Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo	11.0	10.9	10.9	31.8	38.3	34.4	0.0	0.0
Participación en el Resultado de Subsidiarias no Consolidadas, Asociadas y Negocios Conjuntos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Actividades de Operación								
Cambio en Derivados (Activos)	-1.4	-6.7	-7.4	-12.6	-0.4	-0.5	21.8	-13.0
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	-498.6	-508.1	-743.6	-389.7	-412.9	-676.1	-151.3	-65.4
Cambio en Derechos de Cobro Adquirido (Neto)	-10.5	2.8	-56.1	-5.9	-6.1	-6.3	-60.1	9.1
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar	-12.1	-6.7	-39.9	-6.7	-6.9	-7.2	40.4	70.2
Cambio en Activos de Larga Duración Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	-197.7	0.0	0.0	-137.1	-197.7
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	-0.3	-114.5	-5.8	118.5	1.0	0.8	115.2	97.5
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos)	-26.5	-44.7	-48.6	-32.4	-39.6	-15.7	-67.6	-88.3
Cambio Pasivos Bursátiles	995.5	-554.5	1,272.9	-370.8	135.0	355.0	-149.9	-468.4
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-631.3	800.1	-673.6	782.0	123.0	139.0	204.2	579.6
Cambio en Derivados (Pasivo)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar	40.7	159.8	0.7	73.0	21.3	13.5	-6.6	38.8
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	3.8	41.7	-3.1	-103.5	1.1	0.7	-107.9	-104.5
Cambio en Otros Pasivos Operativos	41.5	131.8	52.0	-118.9	24.5	26.5	-115.6	-133.2
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-99.3	-99.0	-252.5	-264.8	-160.1	-170.2	-414.4	-275.4
Actividades de Inversión								
Cobros por Disposición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	15.1	3.9	14.9	7.8	0.0	0.0	6.8	7.8
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	-13.4	-22.3	-13.6	-22.3	-26.8	-24.1	0.0	0.0
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	1.7	-18.4	1.2	-14.4	-26.8	-24.1	6.8	7.8
Actividades de Financiamiento								
Pagos de Dividendos en Efectivo	-80.0	-60.0	-40.0	-50.0	-45.7	-37.5	-40.0	-50.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-80.0	-60.0	-40.0	-50.0	-45.7	-37.5	-40.0	-50.0
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	59.0	23.1	-64.4	-159.1	-44.3	-23.3	-400.4	-265.0
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	504.4	563.4	586.4	522.1	363.0	318.7	586.4	522.1
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	563.4	586.4	522.1	363.0	318.7	295.4	186.1	257.0

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Empresa.
*Proyecciones realizadas a partir del 2T26 bajo un escenario de estrés.

Flujo Libre de Efectivo	2023	2024	2025	2026P*	2027P	2028P	1T25	1T26
Resultado Neto	225.5	189.5	216.0	138.3	150.1	174.1	47.3	52.5
+ Depreciación y Amortización	11.0	10.9	10.9	31.8	38.3	34.4	0.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	-12.1	-6.7	-39.9	-6.7	-6.9	-7.2	40.4	70.2
+Cambios en Cuentas por Pagar	40.7	159.8	0.7	73.0	21.3	13.5	-6.6	38.8
FLE	265.1	353.6	187.7	236.4	202.7	214.8	81.1	161.4

Glosario

Activos Sujetos a Riesgo Totales. Préstamos a Grupos + Inversiones Temporales.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Portafolio de Financiamiento Total. Portafolio de Financiamiento Vigente Escriturados + Portafolio de Financiamiento Vencida Escriturados.

Flujo Libre de Efectivo. Flujo Neto de Resultados + Cambio en Activos Operativos + Cambio en Pasivos Operativos + Estimación de Remanentes por Cobrar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / (Préstamos a Grupos de Consumidores + Inversiones en Valores).

Índice de Capitalización Ajustado. Capital Contable / (Saldo Insoluto Escriturado).

Cobertura a Valor Garantía. 1 / LTV.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Margen Financiero 12m.

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración 12m / (Cuentas de Orden Prom. 12m + Efectivo y Equivalentes Prom. 12m).

Índice de Morosidad. Portafolio de Financiamiento Vencida / Portafolio de Financiamiento Total.

Loan To Value. (Portafolio vigente + Portafolio vencido del saldo de escriturados) / Saldo total de Escriturados

MAN Ajustado. Ingresos Totales de la Operación 12m / (Portafolio Total Escriturados Prom. 12m + Efectivo y Equivalentes Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Préstamos Bursátiles.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Razón de Apalancamiento Ajustada. (Pasivo Total Prom. 12m – Pasivos Bursátiles Estructurados Prom. 12m) / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Portafolio Total Escriturados Prom. 12m.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis**	Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Febrero 2022
Calificación anterior	Contraparte: HR AA- / Perspectiva Estable / HR1 HIR 26L: HR AA- / Perspectiva Estable Porción CP Programa Dual: HR1
Fecha de última acción de calificación	Contraparte: 22 de julio de 2025 HIR 26L y Porción CP Programa Dual: 13 de marzo de 2026 1T18 – 1T26
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Empresa
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

* HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 ("HR Ratings").

**Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS