

ENERO 2026

Marco de Financiamiento

Ligado a la Sostenibilidad



Índice

Índice	1
1. Introducción	2
1.1 Compromiso con la sostenibilidad	2
1.1.1 Estrategia de sostenibilidad	2
1.1.2 Materialidad	3
1.1.3 Gobernanza sostenible	3
1.2 Justificación del Marco de Financiamiento Sostenible	4
2. Marco de financiamiento ligado a la sostenibilidad de HIR CASA	5
2.1 Tipo de instrumentos contemplados	5
2.1.1 Estructura del Marco	6
2.1.2 Enfoque de implementación y transparencia	6
2.2 Bonos o préstamos vinculados a la sostenibilidad (KPI-Linked)	7
2.2.1 Selección de indicadores (KPIs)	7
KPI 1: Inclusión financiera	8
KPI 2: Diversidad en liderazgo	9
2.2.2 Calibración de SPTs	10
SPT 1: Inclusión Financiera	10
SPT 2: Mujeres en posiciones de liderazgo	11
2.2.3 Características del instrumento	13
2.2.4 Reporte (progreso y cumplimiento de SPTs)	14
2.2.2 Revisión externa (SPO y verificación)	14
1. Opinión de Segunda Parte (SPO)	14
2. Verificación posterior a la emisión	14
Bibliografía	18

1. Introducción

HIR CASA es una empresa mexicana constituida en 1995, cuya actividad primordial es la originación, comercialización, financiamiento y administración de sistemas de integración de grupos de consumidores de autofinanciamiento inmobiliario. Con una trayectoria consolidada, la compañía cuenta con 30 sucursales en la República Mexicana y administra una cartera total de contratos equivalente a más de \$24,630 millones de pesos al cierre de 2025.

A lo largo de su historia, HIR CASA ha mantenido una posición de liderazgo en el mercado, enfocándose en atender a sectores de la población a menudo desatendidos por la banca tradicional, como economía mixta, trabajadores independientes y no afiliados, permitiéndoles adquirir, construir o remodelar bienes inmuebles.

1.1 Compromiso con la sostenibilidad

1.1.1 Estrategia de sostenibilidad

La sostenibilidad constituye un eje central en la estrategia de HIR CASA, especialmente a través de su papel en la **inclusión financiera**, la **diversidad e igualdad de oportunidades**, y el acceso digno y responsable a la vivienda.

La empresa ha desarrollado políticas y programas en materia ambiental, social y de gobernanza (ASG), incluyendo:

- Programa de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI)
- Programa mujeres HIR CASA (mentoría, liderazgo y sucesión)
- Academia de liderazgo femenino
- Políticas de atracción de talento y promoción transparentes
- Evaluación continua del riesgo crediticio responsable
- Modalidades y productos enfocados en atender diferentes segmentos vulnerables (Hazte Dueña, Primer Paso, Extranjeros)

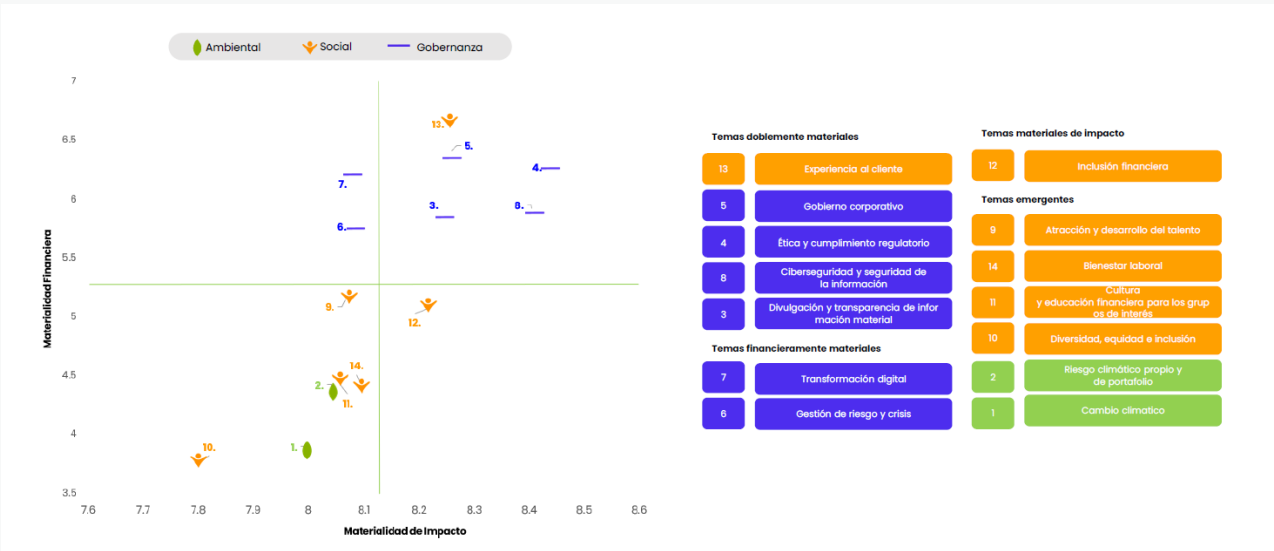
HIR CASA contribuye directamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) más relevantes para su operación:



1.1.2 Materialidad

En 2025, HIR CASA llevó a cabo un análisis de doble materialidad para identificar los temas más relevantes en materia ambiental, social y de gobernanza, considerando tanto su impacto en el negocio como la influencia de la compañía en el entorno. Este proceso, alineado con los estándares GRI 2021 y SASB, permitió priorizar temas materiales, entre los que destacan, principalmente aspectos de gobierno corporativo como “ética y cumplimiento” y “transparencia de información” necesarios en una entidad con participación en mercados públicos regulado. Asimismo, importante mencionar como temas materiales de impacto más relevante: “inclusión financiera”.

A continuación, se presenta la matriz de doble materialidad:



Los resultados de este análisis orientan la definición de metas ASG, la asignación de recursos y la integración de los riesgos y oportunidades de sostenibilidad en la planeación estratégica de HIR CASA.

1.1.3 Gobernanza sostenible

La responsabilidad última de la estrategia de sostenibilidad recae en el **Consejo de Administración**, el cual se distingue por una composición mayor al 45% de **consejeros independientes (47.1%)**, garantizando objetividad en la toma de decisiones estratégicas.

Para la supervisión directa de los compromisos ASG, el Consejo de Administración delegará al Comité de Riesgos Financieros la revisión de información de sostenibilidad. Este órgano delegado opera al mismo nivel jerárquico que el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y tendrá las siguientes responsabilidades en el contexto de este Marco:

- Ratificar la estrategia de sostenibilidad corporativa y las políticas de inversión responsable.

- Supervisar el desempeño de los indicadores clave (KPIs).
- Validar la alineación de los financiamientos sostenibles con los objetivos de largo plazo de la compañía.

Para la ejecución de este Marco, HIR CASA establecerá un grupo de trabajo interdisciplinario, como un mecanismo de coordinación funcional liderado por el área de ESG en conjunto con la Dirección Corporativa de Finanzas.

De esta forma, la gobernanza sostenible de HIR CASA promueve la transparencia, la rendición de cuentas y la mejora continua, en línea con las mejores prácticas internacionales.

1.2 Justificación del Marco de financiamiento ligado a la sostenibilidad

La sostenibilidad financiera es un componente esencial de la estrategia de HIR CASA. En línea con su visión de negocio responsable y resiliente, la compañía busca diversificar sus fuentes de financiamiento mediante instrumentos que promuevan proyectos con beneficios ambientales o sociales medibles.

Este Marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad permite a HIR CASA emitir bonos o préstamos vinculados a la sostenibilidad, en conformidad con los principios establecidos por la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (ICMA) y la Asociación de Mercados de Préstamos (LMA).

El Marco consolida las acciones de HIR CASA en torno a dos objetivos clave:

- **Fortalecer la transparencia** en la gestión y asignación de los fondos obtenidos.
- **Alinear el financiamiento corporativo** con metas e indicadores de desempeño (KPIs y SPTs) que reflejen su compromiso de largo plazo con la sostenibilidad.

Mediante este instrumento, HIR CASA busca atraer a inversionistas e instituciones financieras que compartan su visión de impulsar una economía más inclusiva y competitiva.

2. Marco de financiamiento ligado a la sostenibilidad de HIR CASA

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

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

2.1 Tipo de instrumentos contemplados

Bajo este Marco, HIR CASA podrá emitir los siguientes Instrumentos de Emisión Sostenible:

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

2.1.1 Estructura del Marco

El Marco de HIR CASA se desarrolla en torno a los componentes fundamentales definidos por ICMA y LMA, aplicables según el tipo de financiamiento:

Bonos o préstamos vinculados a la sostenibilidad

- Selección de KPIs
- Calibración de SPTs
- Características del instrumento
- Reporte (progreso y cumplimiento de SPTs)
- Revisión externa (SPO y verificación)

2.1.2 Enfoque de implementación y transparencia

Para cada emisión, HIR CASA documentará de manera pública y verificable:

- La descripción del instrumento, su monto y destino de los fondos.
- La selección de los KPIs vinculados.

- Los **mecanismos de seguimiento, reporte y verificación externa**.
- Las fuentes de información y metodologías empleadas en la medición del impacto.

Toda la información relevante será publicada en el sitio web corporativo de HIR CASA (www.hircasa.com.mx) y actualizada de manera anual o cuando se produzcan cambios materiales.

2.2 Bonos o préstamos vinculados a la sostenibilidad (KPI-Linked)

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

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

2.2.1 Selección de indicadores (KPIs)

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

KPI 1. Inclusión financiera

Definición

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

Alcance y temporalidad

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

Metodología de cálculo

Porcentaje de la cartera originada en el periodo, que se encuentra en las siguientes condiciones:

- Personas físicas sin historial de crédito, sin actualización en sus cuentas en el último año o con antigüedad mínima de 6 meses
- Personas físicas que su score de crédito es menor o igual a 615 puntos. (El umbral de 615 puntos o menos, se define dentro de la política de

KPI 2. Diversidad en liderazgo

Definición

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

Alcance y temporalidad

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

Metodología de cálculo

Promedio ponderado de la participación femenina (%) en los cuatro niveles jerárquicos claves definidos en la política de diversidad y estructura organizacional.

Se calcula como: ((Promedio ponderado del (Número de posiciones ocupadas por mujeres de cada nivel jerárquico/número total de posiciones de cada nivel jerárquico)

crédito y escrituraciones de HIR Casa, que considera como un cliente de riesgo importante para la evaluación de crédito de los clientes).

Se calcula como: ((Número de clientes (personas físicas) financiados con score <= 615) + Número de clientes (personas físicas) financiados sin historial de crédito o sin actualización en sus cuentas en el último año o con antigüedad mínima de 6 meses) /Número total de clientes financiados (personas físicas) otorgados en el periodo)x100 en el periodo

en relación con el total de posiciones existentes de cada nivel jerárquico))x100 en el periodo.

Con el propósito de asegurar la integridad y solidez de la línea base de los KPIs seleccionados, y ante la ausencia de un Informe Anual de Sostenibilidad integral, HIR CASA sometió ambos KPIs a un proceso de verificación limitado bajo la norma ISAE 3000 (Revisada).

A continuación se desglosan las características de cada KPI seleccionado:

KPI 1: Inclusión financiera

Relevancia y materialidad

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

Este KPI es material porque:

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

Contribución a ODS



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



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



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

Desempeño histórico y contexto

Al cierre del 2024, el 24.6% de los financiamientos otorgados por HIR CASA corresponden a personas físicas sin historial crediticio o con un score de buró <= 615 puntos. La empresa ha operado con una métrica interna de mantener una proporción de “1 de cada 4” clientes provenientes de estos segmentos vulnerables. Este nivel de desempeño demuestra que la inclusión es una capacidad operativa ya instalada y probada.

Año	2022	2023	2024	2025
% Financiamientos otorgados a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario	21.6%	23.4%	24.6%	25.1%

Metro	38.1%	27.8%	22.2%	21.1%
Bajío	18.8%	10.6%	15.0%	15.7%
Noroeste	15.9%	21.2%	21.0%	14.1%
Noreste	4.7%	2.6%	2.4%	6.2%
Centro	7.1%	9.9%	5.4%	1.3%
Sur	2.4%	3.3%	2.4%	0.6%
Península Sur	19.4%	24.5%	31.7%	41%

La empresa ha desarrollado políticas que permiten evaluar solvencia de manera alternativa (incluyendo documentación de ingresos no tradicionales) lo cual ha sido clave para sostener este nivel histórico de inclusión sin deterioro de riesgo.

Asimismo, iniciativas específicas han contribuido al incremento del portafolio inclusivo:

- Programa de extranjeros, que facilita el acceso a mexicanos residentes en el exterior que no cuentan con historial crediticio en México o que enfrentan barreras bancarias.
- Lanzamiento del canal bróker en 2024, el cual amplía la capacidad de originación con perfiles no tradicionales.
- Atención a segmentos de economía informal, donde la empresa ha desarrollado metodologías propias para validar capacidad de pago.

KPI 2: Diversidad en liderazgo

Relevancia y materialidad

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

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

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

Contribución a ODS



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

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

Desempeño histórico y contexto

HIR CASA ha institucionalizado su estrategia de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI) para garantizar que la toma de decisiones corporativa no solo sea equitativa, sino que refleje la diversidad de su base de clientes. El indicador es un promedio ponderado de la participación femenina en cuatro niveles jerárquicos críticos: Consejo, Direcciones, Subdirecciones y Gerencias.

Año	2022	2023	2024	2025
% de mujeres en liderazgo	41.0%	38.8%	38.3%	38.6%

Tras una ligera fluctuación en 2023-2024, HIR CASA ha implementado acciones que han elevado el indicador en 2025, incrementando la participación femenina en Consejo de Administración y direcciones.

2.2.2 Calibración de SPTs

Los SPTs han sido calibrados basándose en el desempeño histórico auditado y la proyección estratégica de HIR CASA hacia 2030. Las fechas de observación incluyen objetivos anuales que aseguran una trayectoria de mejora continua o mantenimiento de altos estándares en entornos volátiles.

SPT 1 Inclusión financiera

A partir de la línea base del 2024, HIR CASA se compromete a mantener y expandir la proporción de financiamientos otorgados a perfiles de inclusión (Sin Historial o Score de crédito <= 615 puntos). El objetivo es alcanzar, hacia 2030, que al menos el 30% de la originación total corresponda a estos segmentos vulnerables, consolidando su rol como el principal motor de acceso a la vivienda para la economía mixta en México.

La selección del umbral de ≤615 puntos no es arbitraria; responde a una barrera técnica de entrada impuesta por la banca comercial para proteger la calidad de sus activos hipotecarios. Para comprender la materialidad de este KPI, es necesario distinguir entre la “bancarización de consumo” (tener una tarjeta) y la “bancarización patrimonial” (acceder a una hipoteca). Un cliente con un Score entre 550-600 puntos suele tener acceso a tarjetas de crédito básicas (BBVA, 2025) (productos de alto rendimiento y alto riesgo para la institución), pero es sistemáticamente rechazado en la ventanilla hipotecaria bancaria, donde el estándar de mercado exige puntajes superiores a 650 puntos para mitigar el riesgo a largo plazo. Por lo tanto, aunque un cliente con 615 puntos aparezca estadísticamente como “bancarizado” por poseer un instrumento de crédito revolvente, permanece excluido del financiamiento patrimonial formal.

De acuerdo con el reporte de *Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda* de Banco de México, la estabilidad del portafolio hipotecario es superior a la de consumo. Mientras que el Índice de Morosidad Ajustado (IMORA) para la cartera de vivienda se ubicó en 3.2% en 2024 , el portafolio de consumo registró niveles de siniestralidad

superiores al 10% en el mismo periodo. Esta diferencia de más de 600 puntos base evidencia que la banca comercial tolera una morosidad mucho mayor en productos de consumo (donde el riesgo se compensa con tasas de interés elevadas) que en productos hipotecarios . Esta discrepancia confirma la aplicación de filtros de admisión (scores) sustancialmente más estrictos para el crédito a la vivienda frente al crédito al consumo .

La banca comercial atiende únicamente al 22.7% del volumen total de créditos hipotecarios en México, concentrándose en el segmento Prime. HIR CASA, a través de este indicador, captura al mercado desatendido que se sitúa por debajo de dicho corte de calidad crediticia, validando la adicionalidad social de los instrumentos emitidos bajo este Marco.

Línea
Año

base:
objetivo:

2024
2030

(24.6%
(30%

financiamientos
financiamientos

inclusivos)
inclusivos)

Cobertura: 100% de la originación de financiamiento inmobiliario a personas físicas a nivel nacional.

Año	2026	2027	2028	2029	2030
% Financiamientos otorgados a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario	25 - 27%	26- 28%	27-29%	28-30%	30%

Partiendo de una línea base sólida del 24.6% en 2024 (donde ya se atienden a más de 160 clientes de este segmento), alcanzar el 30% hacia 2030 demuestra una ambición significativa de expandir el apetito de riesgo social en un entorno de altas tasas de interés. Para lograr este objetivo HIR CASA ejecutará una estrategia de expansión focalizada buscando aumentar presencia en mercados con mayor oportunidad de crecimiento con economías dinámicas y tasas de informalidad superiores al 50%.

El incremento en la meta de inclusión financiera no implicará una relajación en los estándares de riesgo de HIR CASA. La expansión del portafolio social se realizará estrictamente bajo la política de crédito y escrituraciones, la cual evalúa la capacidad y voluntad de pago mediante estudios socioeconómicos presenciales y análisis de flujos de efectivo de la economía mixta. HIR CASA se compromete a monitorear que el Índice de Morosidad (IMOR) de la cartera de total se mantenga dentro de los rangos de apetito de riesgo establecidos por el Comité de Riesgos Financieros, asegurando que la inclusión sea financieramente sostenible.

De acuerdo con el análisis del sector, HIR CASA se posiciona como líder en inclusión frente a la banca comercial, que típicamente exige scores crediticios superiores a 650 puntos. HIR CASA acepta y gestiona exitosamente perfiles con score <=615 puntos. Además, su penetración en regiones con alta economía mixta como la

Península de Yucatán (donde el 41.0% de la originación es de inclusión) supera ampliamente el promedio nacional, validando su capacidad única de originación.

El cálculo se basa en el número de financiamientos formalizados. Para evitar distorsiones, no se considerarán reestructuras de financiamientos vigentes como "nueva originación de inclusión" a menos que se trate de un nuevo financiamiento adicional. Cualquier cambio en la política de crédito que modifique el umbral de score (actualmente 615 puntos) deberá ser reportado y justificado, asegurando que el perfil de riesgo social se mantenga equivalente.

La capacidad de HIR CASA para alcanzar estos objetivos puede verse afectada por:

- **Volatilidad Macroeconómica:** Una contracción severa en la economía informal o mixta que reduzca la capacidad de pago de este segmento específico.
- **Cambios Regulatorios:** Modificaciones en las leyes de prevención de lavado de dinero (PLD) que impongan barreras documentales insuperables para clientes sin historial.
- **Competencia:** Entrada agresiva de *fintechs* o bancos digitales al segmento sub-bancarizado, lo que podría diluir la cuota de mercado de HIR en este nicho.

SPT 2: Mujeres en posiciones de liderazgo

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

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

Asimismo, la meta reconoce la escasez de talento especializado en áreas de finanzas y STEM (Ciencia, Tecnología, Ingeniería y Matemáticas), donde las mujeres representan únicamente el 28.2% de la fuerza laboral global según el Foro Económico Mundial. Para asegurar este cumplimiento, HIR CASA ha implementado una estrategia de inversión material en semilleros internos que ya reportan un 44.4% de participación femenina en

niveles de subdirección, blindando el flujo de talento directivo frente a la alta competencia externa por perfiles especializados. De esta forma, lo que representa la incorporación de posiciones adicionales en la alta dirección constituye, en realidad, un esfuerzo sostenido por superar el "techo de cristal" en un sector históricamente masculinizado.

Línea

Año

base:

objetivo:

38.3%

45%

(2024)

(2030)

Cobertura: Estructura corporativa total de HIR CASA, excluyendo personal operativo de base y fuerza de ventas comisionista.

Año	2026	2027	2028	2029	2030
% de mujeres en liderazgo	38%-40%	39%-41%	40%-42%	41%-43%	45%

- La meta es una proyección basada en acciones de gobierno corporativo ejecutadas en 2024 - 2025 cómo:
- La transformación del Consejo de Administración pasando de 6.7% 2024 a 23.5% en 2025.
 - Semillero de liderazgo, la base para el relevo directivo futuro, con una participación femenina del 44.4% en subdirecciones y 47.4% en gerencias a cierre del 2025, lo que garantiza un flujo de talento interno para alcanzar las metas a largo plazo.
 - Políticas de promoción: En 2025, el 50% de las promociones internas fueron otorgadas a mujeres y el 45% de los nuevos ingresos fueron mujeres, validando la efectividad de la política de selección equitativa.

En caso de fusiones o adquisiciones que alteren la estructura organizacional en más del 10%, el SPT podrá ser recalculado bajo supervisión externa. Si una posición de liderazgo queda vacante, se utilizará el promedio de los últimos 12 meses para evitar penalizaciones por rotación natural temporal.

El SPT podrá ser recalculado o modificado siempre que un cambio metodológico o ajustes en el negocio generen un impacto tal que haga poco lógico mantener los objetivos originales. En estos casos, será necesario incluir una explicación adecuada en el reporte siguiente.

La capacidad de HIR CASA para mantener y aumentar esta diversidad puede verse afectada por:

- Alta competencia en el sector financiero por perfiles directivos femeninos especializados, lo que podría dificultar la retención.
- Escasez de disponibilidad de mujeres en carreras STEM o financieras especializadas.

- Reorganizaciones corporativas que reduzcan el número total de posiciones directivas, afectando la base del cálculo.

2.2.3 Características del instrumento

Este Marco, basado en indicadores y objetivos, podrá aplicarse en distintas transacciones sostenibles y/o vinculadas a la sostenibilidad, siempre que cuenten con características financieras relacionadas con los proyectos elegibles y los SPTs definidos en este documento. En el caso de financiamientos vinculados a la sostenibilidad, el no cumplimiento del SPT podría derivar en un ajuste del cupón (step-up/step-down) dependiendo del instrumento específico. Bajo este último tipo de financiamiento, HIR CASA no estará obligada a usar los recursos de dicho financiamiento para inversiones específicas, salvo que se establezca de otra manera en los documentos específicos del financiamiento sostenible.

Las estructuras de financiamiento vinculados a sostenibilidad, pueden contemplar el uso de uno o los dos KPIs definidos en este documento, para lo cual el ajuste se aplicaría en forma conjunta y la ponderación de cada uno dependería de cada estructura, siempre manteniendo los estándares y mejores prácticas del mercado.

HIR CASA podría recalcular su año base y/o meta en caso de cualquier cambio que afecte positiva o negativamente el valor del indicador (KPI) de manera significativa, derivado de cualquier cambio estructural o relevante en la empresa. Cualquier cambio de este tipo, así como cambios en la metodología de cálculo, se comunicarán de forma oportuna en el informe anual de la compañía. Si, por cualquier motivo, el desempeño del KPI contra cada SPT establecido en este documento no puede ser calculado u observado, o no en una manera satisfactoria (que garantice un nivel de aseguramiento razonable por el verificador independiente) la prima por incumplimiento o el ajuste de margen será aplicado.

Las características específicas de cada estructura se definirán de forma detallada en los documentos específicos o Suplementos de cada instrumento de financiamiento sostenible.

En caso de incumplimiento del SPT, se comunicará oportunamente a través del Reporte Anual o el sitio web de HIR CASA.

2.2.4 Reporte (progreso y cumplimiento de SPTs)

Las cifras proyectadas para el periodo 2025-2029 no constituyen únicamente una tendencia de desempeño, sino que están formalmente definidas como Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPTs) intermedios sujetos a medición, reporte y verificación externa anual. Esta distinción es fundamental para la operatividad del Marco, ya que permite que cada serie de bonos emitida tenga la facultad de seleccionar cualquiera de estos años como una "Fecha de Observación" vinculante para el ajuste financiero, brindando flexibilidad técnica frente a los diversos plazos y momentos de colocación característicos de la compañía. Si bien la meta de 2030 representa el objetivo final, la inclusión de SPTs anuales es crucial para emisiones con vidas medias más cortas, permitiendo que el cumplimiento sea exigible contractualmente en plazos intermedios y no únicamente al vencimiento.

El Marco ha sido diseñado para que el impacto por incumplimiento no se limite exclusivamente al cupón, sino que permita cualquier tipo de compensación financiera ajustable en los Documentos de Emisión. Esto significa que, dependiendo de la estructura de cada serie, se podrá determinar un ajuste en el pago de principal, la obligación de un monto fijo a pagar o la ejecución de una serie de acciones correctivas, asegurando que el mecanismo de ajuste sea siempre proporcional y relevante para el inversionista.

Bajo esta estructura, los Documentos de Emisión de cada serie especificarán tanto la fecha de observación seleccionada como el mecanismo de ajuste correspondiente, garantizando que el compromiso con la sostenibilidad sea monitoreado de manera rigurosa y resulte sancionable durante toda la vida del instrumento.

Si bien la meta de 2030 representa el objetivo final, la inclusión de SPTs anuales es crucial para emisiones con vidas medias más cortas, permitiendo que el cumplimiento sea exigible contractualmente en plazos intermedios y no únicamente al vencimiento. Bajo esta estructura, los Documentos de Emisión de cada serie especificarán tanto la fecha de observación seleccionada como el mecanismo de ajuste correspondiente (que podrá contemplar variaciones en el cupón u otras características financieras), garantizando un monitoreo riguroso y sancionable durante toda la vida del instrumento.

Para dar sustento a este esquema de exigibilidad y transparencia, HIR CASA se compromete a mantener un sistema de reporte anual, transparente y verificable sobre el avance y cumplimiento de los SPTs vinculados a cada instrumento. Dicha rendición de cuentas integrará información técnica sobre ambos indicadores (KPI 1: Inclusión financiera y KPI 2: Mujeres en posiciones de liderazgo) y será divulgada a través del Reporte Anual de la compañía y su sitio web corporativo, garantizando así un monitoreo riguroso y la trazabilidad total del desempeño sostenible durante toda la vida del instrumento.

El Reporte anual incluirá, al menos:

- El desempeño actualizado de cada KPI frente a su línea base y su meta intermedia o final.
- Los avances porcentuales en la senda de cumplimiento de los SPTs.
- La descripción de cualquier desviación significativa o ajuste metodológico, junto con su justificación técnica.

En caso de incumplimiento de alguno de los SPTs, la compañía comunicará los resultados, las causas y, en su caso, el ajuste financiero correspondiente (por ejemplo, step-up o step-down en el margen o cupón) en el mismo Informe de Sostenibilidad y en su sitio web corporativo.

2.2.5 Revisión externa

Con el fin de garantizar la **transparencia, trazabilidad y credibilidad** de este Marco, HIR CASA se compromete a someter tanto el documento como sus resultados a procesos de **revisión y verificación externa independiente**, en dos momentos clave:

2.2.5.1 Opinión de Segunda Parte (SPO)

Previo a la primera emisión o desembolso bajo este Marco, HIR CASA obtendrá una **Opinión de Segunda Parte (Second Party Opinion, SPO)** emitida por un proveedor independiente y reconocido internacionalmente. Esta evaluación verificará la **alineación del Marco** con los **Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBP, ICMA)**, los **Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad (SLLP, LMA)** y, cuando corresponda, con los **Principios de Bonos Verdes (GBP) o Préstamos Verdes (GLP)**.

La SPO será **pública** y estará disponible en el sitio web de HIR CASA, junto con el presente Marco y cualquier actualización futura.

2.2.5.2 Verificación (posterior a emisión)

Una vez emitido el instrumento o ejecutado el financiamiento vinculado a la sostenibilidad, todos los resultados reportados serán revisados por un tercero independiente, conforme a los estándares internacionales de aseguramiento ISAE 3000 o equivalentes. El nivel de verificación será limitado durante los primeros años de implementación y se elevará a razonable conforme avance la madurez de los sistemas de monitoreo. El verificador confirmará la consistencia de los cálculos, la trazabilidad de los datos y el cumplimiento de los SPTs frente a las metas establecidas.

HIR CASA se compromete a:

- **Reportar anualmente** el desempeño de los KPIs y el cumplimiento de los SPTs definidos.
- Publicar los resultados en su **Informe de Sostenibilidad** y en su **sitio web corporativo**.

- Someter dichos reportes a una **verificación externa independiente**, la cual confirmará:
 - La correcta aplicación de la metodología de cálculo descrita en este Marco.
 - La consistencia entre los datos reportados y la información respaldatoria.
 - El grado de cumplimiento alcanzado respecto a cada SPT.

Dicha verificación se llevará a cabo posterior al periodo de observación, por lo que la verificación se realizará durante el primer trimestre de cada año. A continuación, se especifica la fecha límite de publicación de verificación por parte de un tercero en su página web corporativa.

Año de verificación	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Periodo de observación	1 enero al 31 de diciembre 2025	1 enero al 31 de diciembre 2026	1 enero al 31 de diciembre 2027	1 enero al 31 de diciembre 2028	1 enero al 31 de diciembre 2029	1 enero al 31 de diciembre 2030
Fecha límite para la publicación de verificación anual	31 de marzo 2026	31 de marzo 2027	31 de marzo 2028	30 de marzo 2029	29 de marzo 2030	30 de marzo 2031

Glosario de términos

ASG (ESG): Criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza que se integran en la estrategia de negocio para evaluar la sostenibilidad y el impacto ético de la empresa.

Buró No Bancario: Metodología propietaria de análisis de riesgo crediticio de HIR CASA que permite evaluar la capacidad y voluntad de pago de clientes con ingresos no comprobables tradicionalmente (economía mixta), mediante estudios socioeconómicos y cualitativos.

Economía Mixta / Informal: Segmento de la población económicamente activa cuyos ingresos provienen total o parcialmente de actividades no asalariadas (comerciantes, independientes) y que carecen de recibos de nómina timbrados, representando un mercado desatendido por la banca tradicional.

GBP (Green Bond Principles): Principios de los Bonos Verdes de la ICMA. Directrices voluntarias que recomiendan transparencia y divulgación para la emisión de bonos cuyos fondos financian proyectos con beneficios ambientales.

Hazte Dueña: Programa comercial estratégico de HIR CASA diseñado para facilitar el acceso de las mujeres a la propiedad inmobiliaria, promoviendo la titularidad femenina en los contratos de financiamiento.

ICMA: *International Capital Market Association*. Organismo internacional que establece los estándares de mercado para la emisión de bonos sostenibles, sociales y verdes.

Inclusión Financiera (KPI 1): Para efectos de este Marco, se refiere al porcentaje de financiamientos otorgados a clientes que no cuentan con historial en Buró de Crédito o poseen un Score crediticio igual o menor a 615 puntos.

KPI (Key Performance Indicator): Indicador Clave de Desempeño cuantificable, seleccionado para medir la trayectoria de sostenibilidad del emisor en los instrumentos vinculados (en este Marco: Inclusión Financiera y Diversidad en Liderazgo).

Migrantes: Segmento de clientes compuesto por ciudadanos mexicanos residentes en el extranjero que adquieren un financiamiento con HIR CASA para la compra de vivienda en México, comprobando ingresos generados fuera del país.

SBP (Social Bond Principles): Principios de los Bonos Sociales de la ICMA. Directrices para la emisión de bonos cuyos fondos financian proyectos con resultados sociales positivos para una población objetivo específica.

Score Crediticio: Puntaje numérico otorgado por las Sociedades de Información Crediticia (Buró de Crédito) que predice la probabilidad de incumplimiento. HIR define el umbral de inclusión en 615 puntos o menos.

SLB (Sustainability-Linked Bond): Bono Vinculado a la Sostenibilidad. Instrumento financiero cuyas características financieras (ej. tasa de interés) varían dependiendo de si el emisor cumple con objetivos de sostenibilidad (SPTs) futuros predefinidos.

SPO (Second Party Opinion): Opinión de Segunda Parte. Evaluación independiente realizada por una agencia calificadora o consultora especializada que valida la alineación del Marco con los principios de la ICMA.

SPT (Sustainability Performance Target): Objetivo de Desempeño de Sostenibilidad. Meta cuantitativa específica que HIR CASA se compromete a alcanzar en una fecha determinada (ej. 30% de inclusión en 2030).

Ternas Equitativas: Política de reclutamiento que exige que, para posiciones de liderazgo, la terna final de candidatos incluya una composición balanceada de género (2 hombres y 2 mujeres, o al menos una mujer).

Vivienda Asequible: Inmuebles cuyo valor comercial y características las ubican dentro de los segmentos de interés social o medio (C y C+), facilitando el acceso a la vivienda digna para la base de la pirámide atendida por HIR.

Bibliografía

El presente Marco ha sido elaborado tomando como base estándares internacionales, regulaciones locales y datos de contexto nacional e interno.

Estándares y Principios Internacionales

- ICMA (2023). *Green Bond Principles (GBP)*. International Capital Market Association.
- ICMA (2023). *Social Bond Principles (SBP)*. International Capital Market Association.
- ICMA (2023). *Sustainability-Linked Bond Principles (SLBP)*. International Capital Market Association.
- LMA/APLMA/LSTA (2023). *Social Loan Principles (SLP)*. Loan Market Association.
- ONU (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Naciones Unidas.

Contexto y Datos Estadísticos

- [INEGI \(2024\). Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo \(ENOE\)](#). Indicadores de informalidad laboral por entidad federativa. Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- [IMCO \(2024\). Mujeres en los Consejos de Administración](#). Instituto Mexicano para la Competitividad A.C. en alianza con Kiik Consultores.
- [BBVA México \(2025\). ¿Qué es el score crediticio y por qué es importante?](#). Rangos de score crediticio.
- [Banxico \(2024\). Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda](#)
- [Deloitte \(2023\). Women in the Boardroom: A Global Perspective \(7th Edition\)](#). Deloitte Global Boardroom Program.
- [World Economic Forum \(2024\)](#). Global Gender Gap Report.