



Informe de Verificación Externa Anual de Indicadores Clave de Desempeño - 2025



Marzo 2026

ÍNDICE

1. Introducción	3
2. Verificación de los KPIs con enfoque social del periodo 2025.....	3
2.1 Aplicación de la metodología y validación de datos.....	4
2.1.1 KPI 1: % Financiamientos otorgados a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario	4
2.1.2 KPI 2: % Mujeres en liderazgo.....	5
2.2 Grado de cumplimiento de SPT.....	6
3. Conclusión del análisis	9
Anexo 1: Evidencia de información empleada para el cálculo del KPI	10
Anexo 2: Listado de información consultada	13



1. Introducción

Valora Consultores (también “Valora” o el “Consultor”) fue contratado por **Bienes Programados, S.A. de C.V.** (de ahora en adelante “HIR Casa”) para la verificación de dos indicadores clave de desempeño con enfoque social como buena práctica de verificación anual dentro de su marco de referencia, correspondiente al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025. La verificación tiene como objetivo corroborar el cálculo de los siguientes KPIs (indicador clave de desempeño o *Key Performance Indicator*, por sus siglas en inglés) de acuerdo con la información proporcionada por HIR Casa:

- **KPI 1: % Financiamiento otorgado a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario**
- **KPI 2: % de Mujeres en liderazgo**

HIR Casa cuenta con 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 con metas e indicadores de desempeño (KPIs y SPTs) que reflejen su compromiso de largo plazo con la sostenibilidad. Como parte de la verificación posterior a la emisión de los instrumentos a la ejecución del financiamiento, HIR Casa se compromete a someter los resultados obtenidos del desempeño de los KPIs y el cumplimiento de los SPTs definidos a una verificación externa independiente. Dicha verificación consiste en analizar los siguientes elementos:

- 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.

Dado que el año 2025 se considera como un periodo histórico y de preparación, y no como un periodo que forme parte de un bono o la contratación de un instrumento de financiamiento vinculado a la sostenibilidad con sendas compromiso establecidas y el requerimiento de realizar monitoreos de desempeño de los KPIs, este reporte se considera como una verificación anual de referencia.

2. Verificación de los KPIs con enfoque social del periodo 2025

La metodología utilizada para la verificación de los indicadores consistió inicialmente en un proceso detallado de revisión de documentos clave correspondientes al periodo de evaluación, los cuales fueron proporcionados por parte de HIR Casa.

Para el KPI correspondiente al **% Financiamiento otorgado a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario** se analizó evidencia como la cartera total de clientes, evidencias de gestión de cartera, políticas internas y otra documentación relevante asociada. Por su parte, para el KPI relacionado a **% de mujeres en liderazgo** se revisó documentación relacionada con la plantilla total de liderazgo, su estructura organizacional, políticas internas, programas de capacitaciones, así como evidencia que respalda los procesos de evaluación y ascenso de mujeres dentro de la empresa.



Con base en lo anterior, se analizó la data seleccionada para su utilización en el método de cálculo que HIR Casa emplea para cada indicador. Posteriormente, Valora realizó los cálculos con el fin de verificar la metodología y comparar los resultados obtenidos con los resultados proporcionados por parte de HIR Casa en su Marco de Financiamiento, asegurando de esta forma la trazabilidad y consistencia en la evaluación.

2.1 Aplicación de la metodología y validación de datos

2.1.1 KPI 1: % Financiamientos otorgados a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario

El KPI se define como el porcentaje (%) de financiamientos otorgados a personas físicas sin historial crediticio o con antecedentes en buró de crédito no aceptados por la banca tradicional (*Score* ≤ 615 puntos,) respecto al total de financiamientos otorgados a personas físicas.

A través de este indicador, HIR Casa busca incrementar la atención de uno de los sectores más vulnerables del país, correspondiente a segmentos de economía informal, quienes representan más del 50% de la fuerza laboral, a través de nuevas oportunidades de crédito que mejoren la calidad de vida del segmento, promoviendo la inclusión financiera, mayor formalidad en el mercado laboral y un crecimiento destacado dentro del sector financiero.

Las políticas y lineamientos de la institución respaldan este enfoque, evidenciando una alineación clara entre el indicador, la estrategia de negocio y los objetivos de sostenibilidad de la empresa, lo que contribuye a la adecuada gestión de riesgos en su desempeño.

Bajo este contexto y con base en la información y datos proporcionados por HIR Casa, Valora realizó los cálculos correspondientes al año 2025 del KPI vinculado al **% Financiamiento otorgado a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario**. Los resultados obtenidos avalan que la información proporcionada y reportada por la entidad es correcta y consistente con los registros disponibles.

En este sentido, la fórmula utilizada para el cálculo y verificación del KPI seleccionado durante el año 2025 es la siguiente:

$$\% \text{ Financiamiento otorgado a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario} = \frac{N_{dif\ t}}{N_{total\ t}}$$

Donde:

$N_{dif\ t}$ Número de clientes financiados que cumplen con alguna de estas 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 ≤ 615.

$N_{total\ t}$ Número total de clientes financiados que son personas físicas

- t = Año de referencia



En la Tabla 1 se presenta la comparación del cálculo realizado por HIR Casa y corroborado por Valora para el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025. La evidencia correspondiente a la información empleada en el proceso de cálculo se encuentra disponible dentro del Anexo 1.

Tabla 1. Comparación de cálculo del KPI 1 HIR Casa vs Valora

	HIR Casa	Valora
Año	% Clientes	% Clientes
2025	25.5%	25.5%

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por HIR Casa.

Durante el proceso de verificación, no se encontraron diferencias, inconsistencias ni duplicidades, y se verificó que todos los datos corresponden al periodo evaluado. Además, se corroboró que los resultados presentados por parte de HIR Casa provienen de su base de datos interna, lo que reafirma la certeza del cálculo realizado bajo la metodología propuesta. La documentación consultada para esta verificación se encuentra detallada en el Anexo 2, lo que garantiza transparencia y trazabilidad en el proceso de revisión.

2.1.2 KPI 2: % Mujeres en liderazgo

Este indicador está relacionado con el número de mujeres que se encuentran en posiciones de liderazgo de acuerdo con la estructura interna de HIR Casa; considerando tanto niveles de Gerencias, como Subdirecciones, Direcciones y Consejo de Administración.

HIR Casa ha implementado diversas estrategias e iniciativas que demuestran su compromiso con el fortalecimiento de este indicador. Parte de ello está enfocado en fomentar el liderazgo femenino mediante promociones, programas de capacitación, y la implementación de políticas y programas específicos orientados al desarrollo profesional de las mujeres dentro de la organización. Lo anterior contribuye al fortalecimiento y evolución del KPI.

Bajo este contexto y con base en la información y datos proporcionados por HIR Casa, Valora realizó los cálculos correspondientes al año 2025 del KPI vinculado al **% mujeres en liderazgo**. Los resultados obtenidos avalan que la información proporcionada por la entidad es correcta y consistente con los registros disponibles.

En este sentido, la fórmula utilizada para el cálculo y verificación del KPI seleccionado durante el año 2025 es la siguiente:

$$\% \text{ Mujeres en liderazgo} = \left(\sum_i w_i * \frac{M_i}{P_i} \right) \times 100$$

Donde:

P_i Número total de posiciones activas en el nivel jerárquico i

i Consejo de Administración, Direcciones, Subdirecciones, Gerencias

M_i Número de mujeres en el nivel jerárquico i

w_i Peso de cada nivel jerárquico, calculado como:



$$w_i = \frac{P_i}{\text{Total de posiciones}} = \frac{P_i}{\sum_i P_i}$$

Nota: El total de posiciones considera únicamente posiciones activas.

El porcentaje de mujeres en posiciones de liderazgo se calcula mediante un promedio ponderado, considerando los niveles jerárquicos de Consejo de Administración, Direcciones, Subdirecciones y Gerencias. Este enfoque se utiliza porque cada nivel tiene un número distinto de posiciones, y asignar el mismo peso a todos los niveles generaría un resultado sesgado.

En la Tabla 2 se presenta la comparación del cálculo realizado por HIR Casa y corroborado por Valora para el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025. La evidencia correspondiente a la información empleada en el proceso de cálculo se encuentra disponible dentro del Anexo 1.

Tabla 2. Comparación de cálculo del KPI 2 HIR Casa vs Valora

	HIR Casa	Valora
Año	% Mujeres	% Mujeres
2025	38.6%	38.6%

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por HIR Casa.

Durante el proceso de verificación, no se encontraron diferencias, inconsistencias ni duplicidades, y se verificó que todos los datos corresponden al periodo evaluado. Además, se corroboró que los resultados presentados por parte de HIR Casa provienen de su base de datos interna, lo que reafirma la certeza del cálculo realizado bajo la metodología propuesta. La documentación consultada para esta verificación se encuentra detallada en el Anexo 2, lo que garantiza transparencia y trazabilidad en el proceso de revisión.

2.2 Grado de cumplimiento de SPT

Como parte del Marco de Financiamiento Ligado a la Sostenibilidad de HIR Casa, se establece el año 2024 como año base para la definición y calibración de los Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs), los cuales contemplan una senda de compromiso con metas proyectadas hacia 2030.

El año 2025 se considera como un periodo de referencia histórica y preparación, durante el cual HIR Casa llevó a cabo la medición y verificación de los KPIs como una buena práctica. En ese contexto, dado que para 2025 no se han establecido objetivos específicos (SPTs), el desempeño observado en dicho periodo no es susceptible de ser evaluado en términos de cumplimiento frente a metas definidas.

En este sentido, la evaluación del grado de cumplimiento de los SPTs será aplicable una vez que se formalice la emisión de un bono o la contratación de un instrumento de financiamiento vinculado a la sostenibilidad, en el cual se incorporen estos indicadores. A partir de ese momento, será necesario comparar el desempeño anual de cada KPI contra los objetivos establecidos en la senda de compromiso, comenzando con las metas definidas a partir de 2026.

A continuación, se presentan las trayectorias objetivo definidas por HIR Casa para cada KPI, junto con el desempeño observado y verificado en el año 2025 como referencia.



KPI 1: % Financiamiento otorgado a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario

En la Tabla 3 se muestran los valores objetivos a los que HIR Casa se compromete a alcanzar considerando la mejora continua o mantenimiento del indicador:

Tabla 3: Objetivos anuales considerados para la trayectoria del KPI hasta el año 2030

	Base	Histórico	Proyección de trayectoria				
Año	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
% Financiamientos otorgados a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario	24.6%	25.5%	25% – 27%	26% – 28%	27% – 29%	28% – 30%	30%

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por HIR Casa.

Como parte de la verificación, se puede observar que del año 2024 y 2025 se tiene una diferencia porcentual correspondiente al **0.9% de incremento en el % de financiamientos otorgados a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario**. Esta no debe interpretarse como una meta o compromiso alcanzado, sino como un reflejo de que las estrategias que se han implementado hasta la fecha indican un buen avance.

Para robustecer y potenciar la mejora del KPI, dentro de las medidas que HIR Casa implementará para alcanzar los objetivos propuestos, se encuentran la ejecución de 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% y el monitoreo constante del índice de morosidad (IMOR) de la cartera total de acuerdo con el rango de apetito de riesgo establecido por el Comité de Riesgos Financieros. La capacidad de alcanzar estos objetivos puede verse afectada por factores relacionados con volatilidad macroeconómica, cambios regulatorios o un aumento en la competencia de mercado.

KPI 2: % Mujeres en liderazgo

En la Tabla 4 se muestran los valores objetivos a los que HIR Casa se compromete a alcanzar considerando la mejora continua o mantenimiento del indicador:

Tabla 4: Objetivos anuales considerados para la trayectoria del KPI hasta el año 2030

	Base	Histórico	Proyección de trayectoria				
Año	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
% Mujeres en liderazgo	38.3%	38.6%	38% – 40%	39% – 41%	40% – 42%	41% – 43%	45%

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por HIR Casa.

Como parte de la verificación, se puede observar que del año 2024 y 2025 se tiene una diferencia porcentual correspondiente al **0.3% de incremento en el % de mujeres en liderazgo**. Esta no debe interpretarse como una meta o compromiso alcanzado, sino como un reflejo de que las estrategias que se han implementado hasta la fecha indican un buen avance.



Para robustecer y potenciar la mejora del KPI, dentro de las medidas que HIR Casa implementará para alcanzar los objetivos propuestos, se encuentra la 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. La capacidad de alcanzar estos objetivos puede verse afectada por factores relacionados con la alta competencia en el sector financiero por perfiles directivos femeninos especializados, la escasez de disponibilidad de mujeres en carreras STEM o financieras especializadas, o las reorganizaciones corporativas que reduzcan el número total de posiciones directivas.



3. Conclusión del análisis

Valora Consultores confirma que los KPIs (% Financiamiento otorgado a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario y % Mujeres en liderazgo) seleccionados por HIR Casa son trazables, claros, consistentes y están debidamente respaldados por las distintas estrategias, políticas, manuales y procedimientos de la compañía.

Consideramos que la información proporcionada por HIR Casa para la verificación de los indicadores nos permite establecer una opinión con un nivel razonable de seguridad sobre su integridad, precisión y fiabilidad.

Este documento constituye una verificación externa de los indicadores de **% Financiamiento otorgado a clientes con dificultad de acceso a crédito hipotecario y % Mujeres en liderazgo** como buena práctica de HIR Casa, en alineación con su Marco de Financiamiento Ligado a la Sostenibilidad hacia 2030.

Es por lo anterior que, con la finalidad de cumplir con el objetivo de verificación de los indicadores, Valora extiende a HIR Casa la carta de verificación, estipulando la correcta aplicación de la metodología de cálculo descrita en el Marco indicado; así como, la consistencia entre los datos reportados y la información respaldatoria.

Cabe señalar que, dado que para el año 2025 no se han establecido Objetivos de Desempeño en Sostenibilidad (SPTs), no se llevó a cabo una evaluación del grado de cumplimiento de los mismos. Dicho análisis será aplicable en ejercicios posteriores, una vez que los KPIs se encuentren vinculados a metas específicas en el contexto de un instrumento de financiamiento ligado a la sostenibilidad.

Con el fin de asegurar que el proceso de revisión independiente cumple con los requerimientos éticos necesarios para asegurar la independencia de nuestro trabajo como auditores de información no financiera, nuestro trabajo se desarrolló de acuerdo con la Norma ISAE3000, Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, emitida por la International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB) de la International Federation of Accountants (IFAC).

Valora Sostenibilidad e Innovación S.A. de C.V.



Pablo del Arco Fernández
Director América, Valora Consultores

Ciudad de México, 27 de marzo de 2026

