

HIR

Reporte Trimestral 2T26

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

Trimestral

21 de Agosto, 2026



HIR Casa (Bienes Programados, S.A. de C.V.) es un administrador de crédito que opera bajo el sistema de autofinanciamiento para la adquisición de bienes inmuebles, administrando grupos de consumidores integrantes y el proceso de adjudicación y escrituración de las viviendas financiadas. Cotiza deuda en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave HIR y es calificado por HR Ratings como Administrador Primario de Créditos, dentro del sector de Instituciones Financieras.

Instituciones Financieras · Administrador de Crédito

BMV: HIR

HR Ratings: HR AP2+ · Perspectiva Positiva

Highlights del Trimestre · 2T26 vs 2T25 y 1T26

INGRESOS NETOS

MXN\$173.2

▲ +1.5% vs 2T25

+10.1% vs 1T26

UTILIDAD DE
OPERACIÓN

MXN\$18.1

▼ -60.3% vs 2T25

Margen Operativo 10.4%
(-16.2 pp)

UTILIDAD NETA

MXN\$38.3

▼ -34.6% vs 2T25

Margen Neto 22.1% (-12.2
pp)

ACTIVO TOTAL

MXN\$7,599.0

▲ +14.1% vs 2T25

+6.2% vs 1T26

CARTERA ADMINISTRADA
(CLIENTES)

MXN\$6,345.9

+13.5% vs 2T25 · +3.8% vs 1T26

DEUDA BRUTA

MXN\$4,859.8

+21.4% vs 2T25 · 13 líneas de fondeo
(HR Ratings, 1T26)

CAPITAL CONTABLE

MXN\$1,965.1

▼ -1.2% vs 1T26 · dividendos
pagados en el trimestre

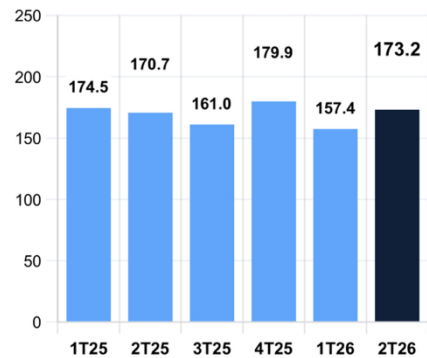
Qué reportó la Empresa en el trimestre

Los ingresos netos del 2T26 fueron de **MXN\$173.2 millones** (+1.5% anual), prácticamente en línea con el 2T25. La Utilidad de Operación fue de **MXN\$18.1 millones**, 60.3% menor que en el 2T25, ya que los gastos de administración crecieron 23.9% anual (a MXN\$155.1 millones) mientras los ingresos se mantuvieron casi planos, lo que comprimió el margen operativo de 26.7% a 10.4%. La Utilidad Neta del trimestre fue de **MXN\$38.3 millones**, 34.6% menor que en el 2T25.

El Activo Total cerró en **MXN\$7,599.0 millones** (+14.1% anual), impulsado por el crecimiento de la cartera administrada a clientes a MXN\$6,345.9 millones (+13.5% anual). Este crecimiento se fondeó con Deuda Bruta de MXN\$4,859.8 millones (+21.4% anual). El Capital Contable disminuyó 1.2% respecto al 1T26, a MXN\$1,965.1 millones, reflejando el pago de dividendos durante el trimestre.

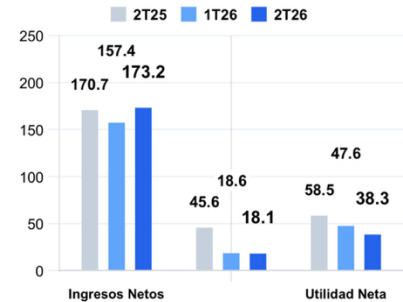
Ingresos Netos Consolidados

Millones de pesos · 1T25 a 2T26



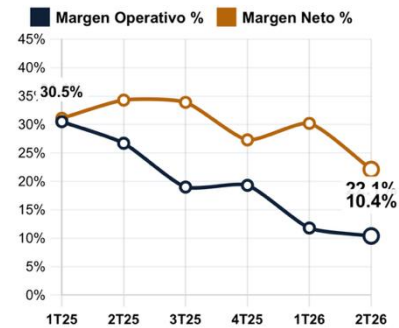
Ingresos, Utilidad de Operación y Utilidad Neta

Millones de pesos · 2T25, 1T26 y 2T26



Margen Operativo y Margen Neto

% de ingresos netos · 1T25 a 2T26



Comentarios del Trimestre

Ingresos Netos (+1.5% anual). Se mantuvieron prácticamente estables frente al 2T25, con un crecimiento de 10.1% respecto al trimestre inmediato anterior (1T26).

Gastos de Administración (+23.9% anual). Crecieron muy por encima de los ingresos netos, lo que explica la caída del margen operativo de 26.7% en el 2T25 a 10.4% en el 2T26, la contracción trimestral más pronunciada de la serie 1T25–2T26.

Ingresos y Gastos Financieros. Ambos crecieron de forma simultánea (+14.7% y +8.3% anual, respectivamente); el resultado financiero neto (ingresos financieros menos gastos financieros) pasó de MXN\$22.9 millones en el 2T25 a MXN\$34.5 millones en el 2T26.

Utilidad Neta (-34.6% anual). La caída del margen operativo fue el factor determinante detrás de la menor utilidad neta del trimestre, ya que el resultado financiero neto y la tasa efectiva de impuestos no explican la variación en la misma magnitud.

Calificación Crediticia

HR Ratings ratificó el 22 de julio de 2026 la calificación de **HR AP2+** y mantuvo la **Perspectiva Positiva** para HIR Casa como Administrador Primario de Créditos. La perspectiva se mantiene a la espera de que la implementación de la infraestructura tecnológica de la Empresa impacte positivamente los procesos de originación, administración y cobranza, y de que el índice de morosidad disminuya de forma consistente.

2024
HR AP2+
Perspectiva Estable

2025
HR AP2+
Perspectiva Positiva

2026
HR AP2+
Perspectiva Positiva

Cartera, Deuda y Liquidez · 2T26

CARTERA ADMINISTRADA (CLIENTES CP+LP)

MXN\$6,345.9

▲ +3.8% vs 1T26

DEUDA BRUTA

MXN\$4,859.8

▲ +11.9% vs 1T26

DEUDA NETA

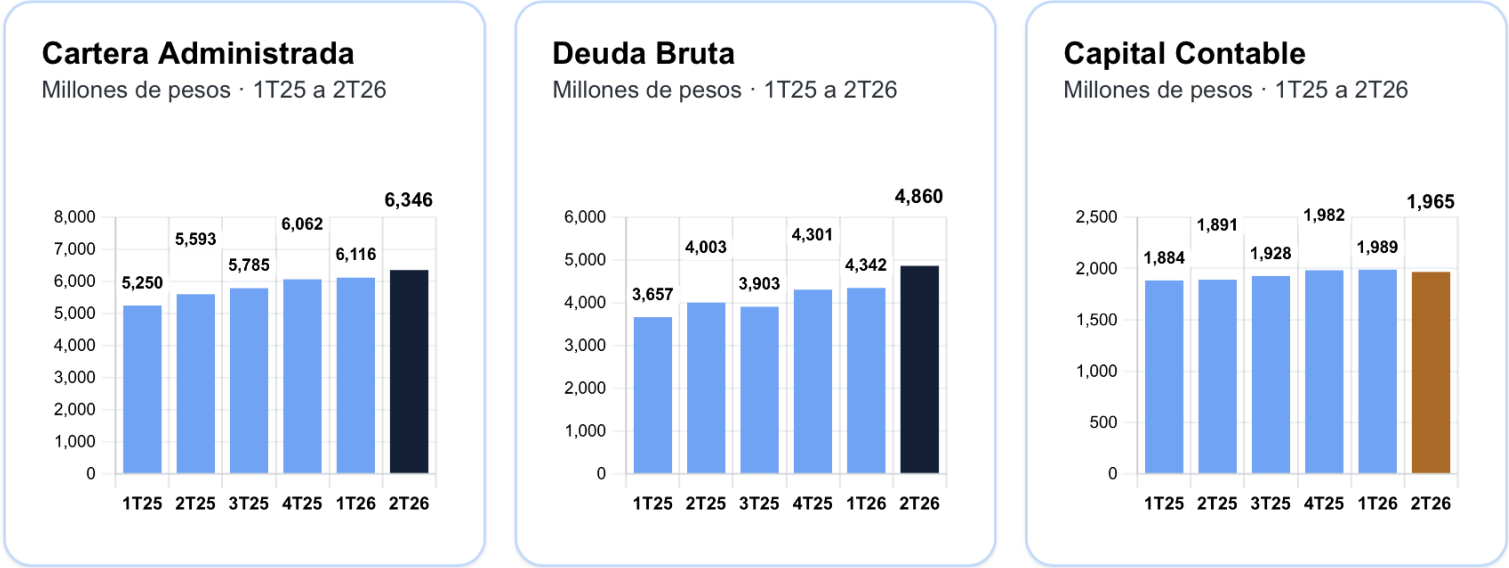
MXN\$4,089.2

▲ +7.5% vs 1T26

LIQUIDEZ CORRIENTE

1.50x

Activo circulante / pasivo circulante



Factores Considerados por HR Ratings

- Adecuados procesos de control y auditoría interna, con revisión constante de la operación y sin desviaciones materiales identificadas.
- Estrategia tecnológica orientada a un ecosistema de microservicios centrado en analítica de datos e inteligencia artificial.
- 45.0 horas promedio de capacitación por colaborador en 2025 (vs 39.9 horas en 2024); rotación de personal de 18.9% en 2025 (vs 21.0% en 2024).
- 13 líneas de fondeo por MXN\$8,785.0 millones de monto autorizado al 1T26 (+31.6% anual).
- Deterioro en la calidad de cartera (morosidad 4.6% al 1T26) atribuido a menor recuperación en atrasos mayores a 180 días por procesos judiciales extensos, con mayor énfasis reciente en cobranza extrajudicial.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- Morosidad igual o superior a 6.5% de manera consistente.
- Índice de eficiencia igual o superior a 65.0% de manera consistente.
- Fallas en sistemas o pérdida de información derivadas de los cambios tecnológicos.
- Falta de reportes de auditoría interna y/o de control interno.

La razón de Deuda Neta a Capital Contable (Economática) subió de forma sostenida en los seis trimestres analizados, de 165.3% en el 1T25 a 208.1% en el 2T26, reflejando que el crecimiento de la cartera administrada se ha financiado en mayor proporción con deuda que con capital propio. Este dashboard no utiliza múltiplos del tipo "Deuda/EBITDA" para HIR Casa, ya que no son representativos en una empresa cuyo gasto financiero es un costo operativo central del negocio (ver Fuentes y Metodología).

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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