HIR

Reporte Trimestral 3T26

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

Trimestral

19 de Noviembre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

HIR

HIR Casa es el principal originador y administrador del sector de autofinanciamiento inmobiliario en México, con más de 65 años de experiencia. Integra grupos de hasta 600 personas que aportan periódicamente para adquirir, construir, remodelar o ampliar inmuebles habitacionales o locales comerciales.

BMV · HIR | HR · AP2+ | Verum · AA-/M

SECTOR Autofinanciamiento inmobiliario **SUPERVISIÓN** Secretaría de Economía y PROFECO

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS
MXN$162.8
▲ +1.1% vs 3T25
-6.0% vs 2T26

3T25	161.0
3T26	162.8

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN
MXN$113.6
▼ -12.9% vs 3T25
-26.8% vs 2T26

3T25	130.4
3T26	113.6

UTILIDAD DE OPERACIÓN
MXN$49.2
▲ +61.2% vs 3T25
+172.1% vs 2T26 · Margen 30.2%

3T25	30.5
3T26	49.2

UTILIDAD NETA
MXN$70.8
▲ +29.7% vs 3T25
+84.9% vs 2T26 · Margen 43.5%

3T25	54.6
3T26	70.8

CARTERA DE CLIENTES (CP + LP)
MXN$6,515.6
▲ +12.6% vs 3T25
+2.7% vs 2T26

3T25	5,784.7
3T26	6,515.6

DEUDA BRUTA
MXN$4,746.7
▲ +21.6% vs 3T25
-2.3% vs 2T26

3T25	3,902.9
3T26	4,746.7

DEUDA NETA
MXN$4,222.0
▲ +20.4% vs 3T25
+3.2% vs 2T26

3T25	3,506.9
3T26	4,222.0

CAPITAL CONTABLE
MXN$1,985.3
▲ +3.0% vs 3T25
+1.0% vs 2T26

3T25	1,927.5
3T26	1,985.3

Contexto del Trimestre

Con ingresos prácticamente estables (+1.1%), la reducción de los gastos de administración impulsó la utilidad de operación y la utilidad neta del trimestre. La cartera de clientes creció 12.6% anual, fondeada con mayor deuda, y HR Ratings ratificó en julio la calificación HR AP2+ con Perspectiva Positiva.

- ▲ Utilidad neta +29.7% anual
- % Margen operativo 30.2%
- ✦ Cartera de clientes +12.6%
- ◆ HR AP2+ · Perspectiva Positiva

Cartera de Clientes · 3T26

Composición de la cartera de clientes

% de MXN$6,515.6 · corto y largo plazo

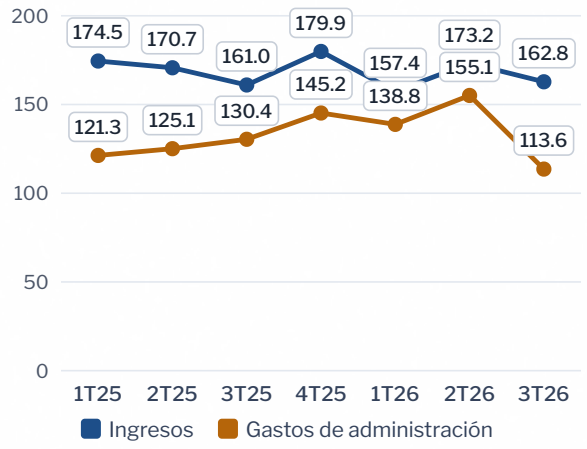


Corto plazo MXN$1,577.9 Largo plazo MXN$4,937.7

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

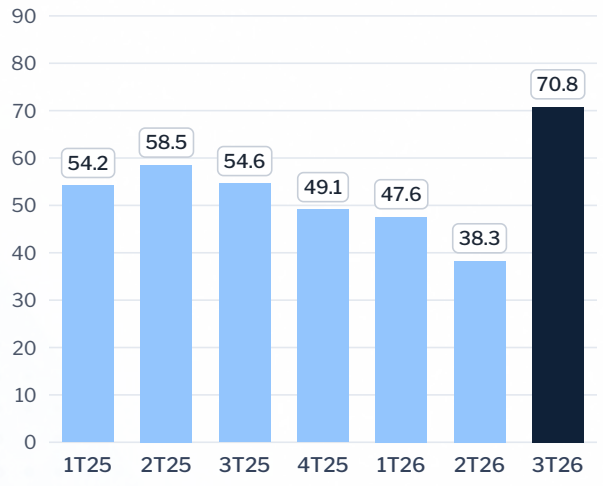
Ingresos vs Gastos de Administración

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



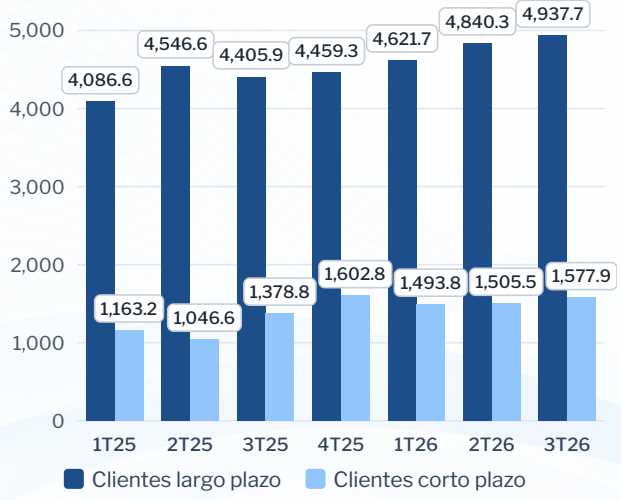
Utilidad Neta

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Cartera de Clientes por Plazo

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos

+1.1% anual

MXN$162.8 · +1.1% anual · -6.0% trimestral

Ingresos por servicios de autofinanciamiento inmobiliario, en línea con el 3T25. En el acumulado a septiembre suman MXN$493.4, 3.6% menos que en el mismo periodo de 2025.

Utilidad de Operación

+61.2% anual

MXN$49.2 · +61.2% anual · margen 30.2% (19.0% en 3T25)

Menores gastos de administración con ingresos estables elevaron el margen operativo desde 10.4% en el 2T26.

Utilidad Neta

+29.7% anual

MXN$70.8 · +29.7% anual · margen 43.5% (33.9% en 3T25)

Mayor utilidad de operación e impuestos de MXN$9.8 (-7.6%). En el acumulado a septiembre suma MXN$125.0, 25.9% menos que en 2025.

Deuda Bruta

+21.6% anual

MXN$4,746.7 · +21.6% anual · -2.3% trimestral

58.9% corresponde a emisiones bursátiles y 41.1% a créditos; el 24.6% vence en el corto plazo (25.2% en 3T25).

Cartera de Clientes

+12.6% anual

MXN$6,515.6 · +12.6% anual · +2.7% trimestral

Cuentas por cobrar a clientes de corto y largo plazo; la porción de largo plazo representa 75.8% del total.

Deuda Neta / Capital Contable

212.7%

212.7% · vs 181.9% en 3T25 y 208.1% en 2T26

La deuda neta creció 20.4% anual a MXN$4,222.0, por encima del capital contable (+3.0%, MXN$1,985.3).

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

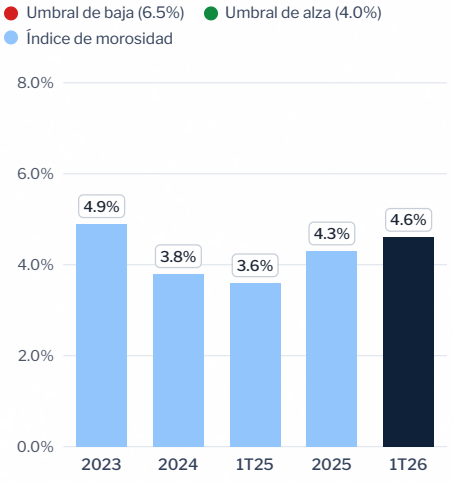
Bienes Programados, S.A. de C.V.
Reporte Trimestral 3T26

Calificación Crediticia

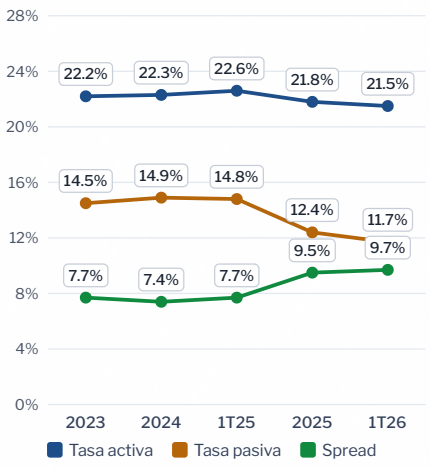
HR RATINGS · ADMINISTRADOR PRIMARIO
HR AP2+
Ratificada · Perspectiva Positiva

CONTRAPARTE
HR AA- / HR1 · Verum AA-/M
Moody's AA-.mx

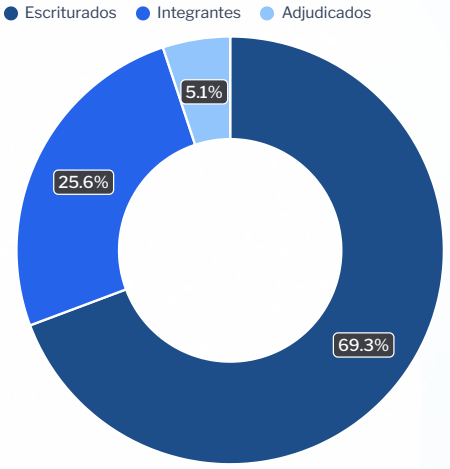
Índice de Morosidad
% del portafolio escriturado · umbrales de HR Ratings



Tasa Activa, Tasa Pasiva y Spread
% · 2023 a 1T26

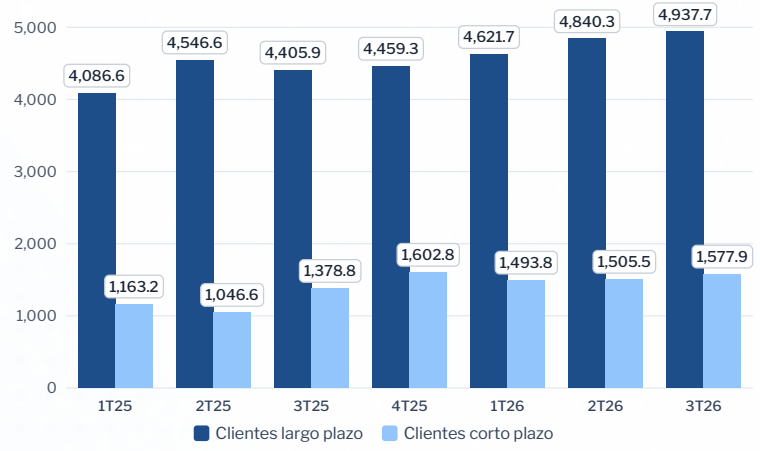


Portafolio en Cuentas de Orden · 1T26
% de MXN$25,339.1

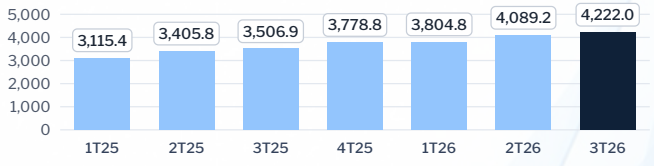


Fuente: HR Ratings

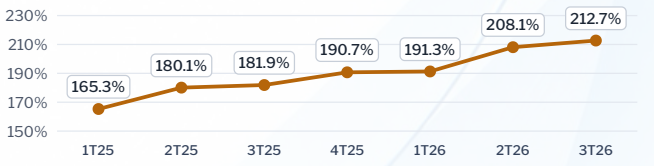
Cartera de Clientes por Plazo
Millones de pesos · 1T25 a 3T26



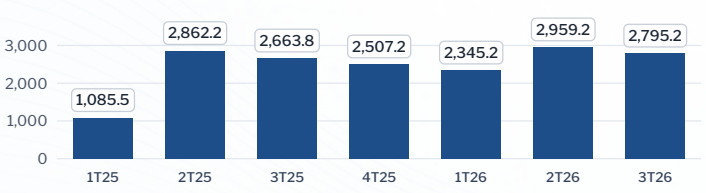
Deuda Neta y Deuda Neta / Capital
Deuda Neta (MXN$) · millones de pesos · 1T25 a 3T26



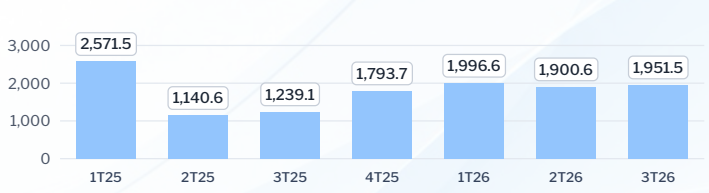
Deuda Neta / Capital
% · 1T25 a 3T26



Fondeo: Emisiones Bursátiles
Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Fondeo: Créditos
Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Qué explica la cartera y el fondeo

Cartera
MXN$6,515.6 · +12.6% anual

Las cuentas por cobrar a clientes de largo plazo crecieron 12.1% y las de corto plazo 14.4%; la cartera se concentra en el largo plazo (75.8%).

Fondeo
Deuda bruta MXN$4,746.7 · +21.6%

Los créditos de largo plazo subieron 82.6% anual, mientras las emisiones bursátiles de largo plazo bajaron 4.2%; frente al 2T26, la deuda bruta disminuyó 2.3%.

Apalancamiento
Deuda neta / capital 212.7%

Subió de 165.3% en el 1T25 a 212.7% en el 3T26: el crecimiento de la cartera se ha financiado en mayor proporción con deuda que con capital propio.

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

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/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.