

Calificación

HiTO AM	HR AM1
Perspectiva	Estable

Evolución de la Calificación de AM



Contactos

Cecile Solano
Asociada
Analista Responsable
cecile.solano@hrratings.com

Roberto Soto
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
roberto.soto@hrratings.com

Angel García
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR AM1 con Perspectiva Estable para HiTO

La ratificación de la calificación de HiTO¹ se basa en la continua diversificación del portafolio en administración maestra de la Empresa en sectores distintos al hipotecario. En este sentido, se incorporaron carteras de créditos automotrices y del sector consumo, agropecuario y de pago de pasivos, lo cual muestra el apego a su estrategia de negocios para la diversificación de activos. Adicionalmente, la Empresa cuenta con fortaleza en su Gobierno Corporativo al mantener una independencia del 100.0%. Asimismo, HiTO continúa con el crecimiento de activos administrados, así como de contratos bajo administración, los cuales cerraron con un monto de P\$239,959.9 millones (m) y de 924,646, respectivamente, al cierre de marzo de 2023 (vs. P\$211,322.5m y 721,420 en marzo de 2022). Por otro lado, la rotación de empleados se mantiene en niveles bajos y corresponde principalmente al personal operativo de áreas comerciales y se muestra un robusto plan de capacitación en el que se imparten cursos de especialización en habilidades técnicas y de *soft skills*. Finalmente, se considera como fortaleza las herramientas tecnológicas, en las cuales HiTO ha incorporado el uso de inteligencia artificial para hacer más eficiente la operación y que permite agilizar los tiempos de reporte.

Factores Considerados

- **Incorporación de nuevos tipos de activos en el portafolio de carteras en administración.** HiTO incorporó activos del sector automotriz a su portafolio, con lo cual se incrementa la diversificación en sectores, sin embargo, aún se muestra una elevada concentración en la administración de créditos hipotecarios.
- **Robusta estructura de Gobierno Corporativo, con un Consejo de Administración con 100.0% de independencia.** El Consejo de Administración presentó el ingreso de un nuevo Consejero Independiente, con lo que el número de miembros pasó de cuatro a cinco, y se mantiene la totalidad de estos como independientes.
- **Fortaleza en herramientas tecnológicas.** La Empresa mantiene sus sistemas desarrollados internamente, realizando actualizaciones para alinearlos a la operación. Asimismo, el nivel de reporte se considera elevado, debido al Sistema de Inteligencia de Negocio. Adicionalmente, se ha incorporado el desarrollo de inteligencia artificial, lo que ha contribuido en la automatización de procesos y la revisión de expedientes.
- **Elevada especialización en el sector hipotecario, al mantenerse como líderes en el mercado en este tipo de activos.** La Empresa continúa incorporando clientes de créditos hipotecarios al ser el sector en el que mayor experiencia tiene.
- **Solidez en el plan de capacitación, con un total de 73.8 horas promedio por empleado en 2022 (vs. 54.8 horas en 2021).** La Empresa cuenta con un plan de capacitación anual en el que se incluyen cursos de desarrollo de habilidades técnicas, especialización de cada área y de *soft skills*.
- **Índice de rotación en niveles bajos al cerrar en 12.3% en 2022 (vs. 20.6% en 2021).** La rotación de HiTO durante 2022 presentó una disminución con respecto a lo observado en 2021, al presentar 5 bajas de colaboradores de las cuales cuatro corresponden a personal operativo y una fue a nivel gerencial.

¹ HiTO, S.A.P.I. de C.V. (HiTO y/o la Empresa).

- **Sólidos niveles en la situación financiera con un ROA y ROE Promedio de 38.7% y 79.2% al 1T23 (vs. 47.9% y 76.8% al 1T22).** La disminución en el ROA obedece al incremento mostrado en los activos de HiTO, ya que la utilidad neta se mantuvo en los niveles observados en el periodo anterior.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Errores en la generación de reporte en activos en los que se encuentran o podrían incursionar.** Errores en los cálculos por una ineficiente adaptación de los procesos de activos hipotecarios a activos tales como créditos automotrices, al consumo, agropecuarios o de arrendamiento, generaría incertidumbre en los procesos de administración maestra de la Empresa.
- **Disminución de la participación independiente en el Consejo de Administración por debajo de 25.0%.** Un Consejo con independencia por debajo de las sanas prácticas podría suponer un sesgo en el proceso de toma de decisiones.
- **Presiones en el capital humano, con un índice de rotación de personal a niveles superiores de 20.0%.** En caso de observar los niveles mencionados, se incrementaría el riesgo por errores operativos en el proceso de administración maestra, lo cual podría representar un impacto en la calificación.

Glosario

Índice de Eficiencia. $\text{Gastos de Administración 12m} / (\text{Ingresos Totales de la Operación 12m.} + \text{Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios 12m})$.

Margen Operativo. $(\text{Utilidad de Operación 12m} / \text{Ingresos 12m})$.

ROA Promedio. $\text{Utilidad Neta Consolidada 12m} / \text{Activos Totales Prom. 12m}$.

ROE Promedio. $\text{Utilidad Neta Consolidada 12m} / \text{Capital Contable Prom. 12m}$.

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Corporativos / ABS

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@hrratings.com



México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

ADENDUM – Metodología de Calificación para Administrador Maestro de Activos (México), noviembre 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/methodology/>

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.

Calificación anterior	HR AM1 / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	16 de junio de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T14 – 1T23
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

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), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (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 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, 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, (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 de México S.A. de C.V. (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, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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 y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings 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, lo anterior, 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 (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 (o el equivalente en otra moneda).