

HiTO AM
HR AM1
Perspectiva
Estable

2023
HR AM1
Perspectiva Estable

2024
HR AM1
Perspectiva Estable

2025
HR AM1
Perspectiva Estable



Cecile Solano

cecile.solano@hrratings.com

Asociada

Analista Responsable



Ana Laura Puebla

analaura.puebla@hrratings.com

Analista



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS

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

La ratificación de la calificación para HiTO¹ se basa en la adecuada evolución de los portafolios administrados, así como en la continua diversificación de la Empresa en sectores distintos al hipotecario. En este sentido, al cierre de marzo de 2025 (1T25), la cartera administrada se encuentra distribuida en activos como proyectos gubernamentales, de nómina, *Fintech*, automotriz, entre otros. Adicionalmente, la Empresa se mantiene en niveles estables en cuanto al crecimiento de su portafolio, ya que se colocó en un monto de P\$225,613.3 millones (m) al 1T25 (vs. P\$227,951.2m al 1T24). Asimismo, HiTO mantiene niveles bajos de rotación de personal al colocarse en 8.7% al cierre de marzo 2025 (vs. 13.8% al 1T24) y, además, cuenta con un adecuado plan de capacitación, el cual consistió en 315 cursos impartidos, principalmente enfocados en temas como herramientas tecnológicas, ciberseguridad, finanzas e inteligencia artificial. De la misma manera, la Empresa cuenta con un robusto sistema tecnológico, el cual le permite agilizar tiempos de reporte y hacer más eficiente la operación. Finalmente, la Empresa mantiene niveles de independencia de 100.0% en el Consejo de Administración.

Factores Adicionales Considerados

- **Líder en el mercado de administración maestra para créditos hipotecarios.** HiTO ha consolidado su liderazgo en este sector ya que inició operaciones atendiendo principalmente a clientes del segmento hipotecario, que sigue siendo relevante dentro de su portafolio.
- **Continua diversificación del portafolio administrado.** Como parte de la estrategia de la Empresa, la diversificación del portafolio al 1T25 muestra un crecimiento en sus activos de arrendamiento, así como un incremento en participación por parte de los activos automotrices, agropecuarios y de nómina.

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

- **Fortalecimiento en su rol como Administrador Maestro.** La Empresa ha fortalecido su rol de Administrador Maestro, integrando análisis, automatización y acompañamiento operativo en la estructuración de nuevos servicios. Asimismo, colabora con originadores para diseñar y validar nuevas estructuras de crédito.
- **Fortaleza en herramientas tecnológicas.** La Empresa cuenta con adecuadas herramientas tecnológicas para los procesos de administración primaria y maestra. Asimismo, se ha enfocado en la automatización de procesos con el fin de hacerlos más eficientes, por lo que ha implementado desarrollos de inteligencia artificial.
- **Disminución en niveles de rotación.** Al cierre de marzo de 2025, se presentaron seis altas y cuatro bajas en la plantilla de colaboradores de la Empresa, por lo que el índice de rotación se colocó en niveles de 8.7% (vs. 13.8% al cierre de marzo de 2024).
- **Robustecimiento en la Estructura Organizacional.** Durante los últimos doce meses (12m), la Empresa ha implementado cambios en su estructura. A detalle, se llevó a cabo la creación de la Dirección de Administración de Riesgos Operativos y Calidad, con ello también se estableció el Comité de Administración de Riesgos Operativos y Calidad. Por último, también se creó la Dirección de Administración Primaria.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Rotación elevada de personal en niveles superiores a 20.0%.** Un incremento en el índice de rotación de la Empresa, tanto en niveles directivos como gerencias y puestos operativos, implicaría un riesgo para la operación, lo cual podría tener un impacto negativo en la calificación.
- **Disminución en la cartera administrada de sus clientes principales.** Los ingresos de la Empresa están compuestos principalmente por comisiones de administración maestra, por lo que en caso de que alguno de sus clientes principales disminuya su cartera, la utilidad de HiTO se vería afectada.
- **Incremento en errores de reporte.** Los riesgos operativos a los que se encuentra expuesta la Empresa aumentarían en caso de que no se identifiquen o mitiguen errores en el reporte, lo que podría llevar a una baja en la calificación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	ADENDUM – Metodología de Calificación para Administrador Maestro de Activos (México), noviembre 2009
Calificación anterior	HR AM1 / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	11 de julio de 2024
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Ernst & Young Global Limited "Mancera, S.C. proporcionada por la Empresa.
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	n.a.
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.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

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) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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 calificadoradora 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS