

HiTO AM
HR AM1
Perspectiva
Estable

2024
HR AM1
Perspectiva Estable

2025
HR AM1
Perspectiva Estable

2026
HR AM1
Perspectiva Estable



Mikel Saavedra

mikel.saavedra@hrratings.com

Asociado
Analista Responsable



Ana Laura Puebla

analaurea.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 su adecuada capacidad para administrar portafolios de distintos tipos de activos. Esta facultad está respaldada por una estructura operativa y una infraestructura tecnológica que ha permitido mantener una apropiada operación conforme evoluciona su estrategia comercial. En este sentido, al cierre del primer trimestre de 2026 (1T26), el monto administrado asciende a P\$201,975.1 millones (m), el cual se encuentra distribuido en 620,102 deudores (vs. P\$214,397m y 696,578 deudores al cierre de marzo de 2025). Adicionalmente, durante los últimos doce meses (12m), HiTO ha diversificado su portafolio en sectores distintos al hipotecario, sector que ha mostrado una disminución gradual derivado de la amortización orgánica de dichos portafolios, lo cual se espera que continúe en el corto y mediano plazo. Derivado de lo anterior, la Empresa ha incursionado en nuevos activos, entre los cuales destacan los créditos automotrices, así como diversas transacciones en proceso de definición e implementación de los sectores PyME, inmuebles y microcréditos. Además, HiTO ha fortalecido su participación en servicios de Administración Primaria mediante clientes que también cuentan con servicios de Administración Maestra. Adicionalmente, las horas de capacitación promedio por empleado se colocaron en 86.3 horas al cierre de 2025, lo cual refleja una adecuada estructura para el desarrollo y actualización de las habilidades necesarias para la operación de la Empresa (vs. 96.4 horas promedio en diciembre de 2024). Por su parte, la rotación durante los últimos doce meses se colocó en niveles de 19.2%, lo cual corresponde principalmente a puestos operativos (vs. 8.7% en marzo de 2025). Asimismo, HiTO cuenta con un adecuado Gobierno Corporativo, con niveles de independencia en el proceso de toma de decisiones del 100.0% (vs. 100.0% en marzo de 2025). Finalmente, las herramientas tecnológicas de la Empresa se consideran una fortaleza, ya que cuenta con sistemas desarrollados internamente, lo cual permite mantener el reporte, integración de expedientes y respaldo de información en niveles adecuados.

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Adicionales Considerados

- **Evolución en la composición del portafolio administrado.** La Empresa ha mantenido una estrategia de transición desde un portafolio en su mayoría hipotecario hacia la incorporación de distintos tipos de activos tales como el automotriz, gubernamentales, agropecuario y de nómina, entre otros. A detalle, al cierre de marzo de 2026, HiTO mantiene el 22.5% de su portafolio en activos diversificados.
- **Fortalecimiento en su rol como Administrador Maestro y Administrador Primario.** HiTO ha fortalecido su rol de Administrador Maestro, ya que ha integrado análisis, automatización y acompañamiento operativo en la estructuración de nuevos servicios. De la misma manera, la Empresa ha incrementado su participación como Administrador Primario principalmente para las transacciones de activos automotrices e hipotecarios.
- **Adecuadas herramientas tecnológicas.** HiTO cuenta con adecuadas herramientas tecnológicas para los procesos de administración primaria y maestra. Adicionalmente, se ha enfocado en la automatización de procesos con el fin de hacerlos más eficientes, por lo que ha implementado desarrollos de inteligencia artificial.
- **Robusta estructura de Gobierno Corporativo, con un Consejo de Administración con 100.0% de independencia en la toma de decisiones.** El Consejo de Administración de HiTO se mantuvo sin cambios durante los últimos 12 meses, con lo que mantiene el 100.0% de independencia.
- **Sólidos niveles en la situación financiera con un ROA y ROE Promedio de 38.7% y 36.3% al 1T26 (vs. 37.9% y 14.0% al 1T25).** El incremento en el ROA Promedio responde a una menor erogación de gastos con respecto al periodo anterior.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **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.
- **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.
- **Interrupciones o deficiencias en la infraestructura tecnológica.** Las fallas en la infraestructura tecnológica que impacten de manera directa el procesamiento o monitoreo de la cartera administrada podrían incrementar el riesgo operativo de HiTO y, por lo tanto, ocasionar 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. $\text{Utilidad Neta 12m} / \text{Capital Contable Prom. 12m}$.



@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	18 de julio de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T23 – 1T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Ernst & Young Global Limited “Mancera, S.C.”, 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.
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, 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 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, 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