

**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](mailto:mikel.saavedra@hrratings.com)

Asociado  
Analista Responsable



**Ana Laura Puebla**

[analaurea.puebla@hrratings.com](mailto:analaurea.puebla@hrratings.com)

Analista



**Angel García**

[angel.garcia@hrratings.com](mailto:angel.garcia@hrratings.com)

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones  
Financieras / ABS



**Roberto Soto**

[roberto.soto@hrratings.com](mailto: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 HiTO<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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

# Reporte de Calificación

El presente reporte de seguimiento de calificación se enfoca en el análisis y la evaluación de los eventos relevantes sucedidos durante los últimos doce meses que influyen sobre la calidad de administración maestra de HiTO. Para más información sobre la calificación asignada por HR Ratings a HiTO, se puede revisar el reporte inicial publicado por HR Ratings el 18 de diciembre de 2019 y los seis reportes posteriores. Los reportes pueden ser consultados en la página web: <http://www.hrratings.com>.

## Perfil de la Empresa

HiTO se constituyó en abril de 2005 como una Sociedad Anónima de Capital Variable, transformándose en noviembre de 2006 en una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, con el objetivo de proveer servicios a las instituciones mexicanas encargadas de ofrecer crédito hipotecario. Durante sus primeros años, y hasta 2011, la naturaleza del negocio consistió en estructurar bonos respaldados por hipotecas. A partir de 2012, como respuesta a la transformación del entorno financiero derivado de la crisis hipotecaria global, HiTO redirigió su modelo hacia la prestación de servicios de administración a entidades financieras. Actualmente, HiTO ofrece servicios de Administración Maestra, Administración Primaria, Servicios de *Backup Servicing*, Consultoría Especializada, entre otros.

## Análisis Cualitativo

### Plan de Negocios

Al cierre de marzo de 2026, HiTO cuenta con un *pipeline* de 15 operaciones que se dividen conforme a su estatus: i) Implementación, ii) Estructuración, iii) Seguimiento de Propuesta, y iv) En Definición. A detalle, se observa una diversificación de activos en línea con la estrategia de negocio de la Empresa, derivada de la amortización gradual de su cartera hipotecaria administrada durante los últimos años. En este sentido, HiTO ha orientado su estrategia comercial hacia la incorporación de nuevos activos tales como Autos, Hipotecario, Microcréditos, Nómina, Crédito Agropecuario, Inmuebles y, finalmente, PyMEs. Adicionalmente, la Empresa ha incrementado la prestación de servicios de Administración Primaria para clientes que también cuentan con servicios de Administración Maestra, lo cual ha fortalecido su oferta de servicios y permite anticipar una mayor diversificación en la composición del portafolio administrado en el corto y mediano plazo, además de mantener el liderazgo en el sector hipotecario. Asimismo, la estrategia comercial de HiTO tiene como objetivo una mayor penetración de servicios para sus clientes actuales, así como el desarrollo de alianzas estratégicas e incrementar los servicios de asesoría especializada.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Figura 1. Pipeline

| Tipo de Activo / Etapa | Implementación | Estructuración | Seguimiento de Propuesta | En Definición |
|------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------|
| Autos                  | 1              |                | 2                        |               |
| Hipotecario            | 1              |                |                          |               |
| Microcréditos          |                | 2              |                          |               |
| Inmuebles              | 1              |                |                          |               |
| Nómina                 | 1              |                |                          | 1             |
| Pyme                   | 1              |                | 1                        | 1             |
| Agropecuario           | 1              | 2              |                          |               |

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.  
Cifras en número de clientes

Consejo de Administración

Al cierre de marzo de 2026, el Consejo de Administración no ha presentado cambios durante los últimos doce meses. Debido a lo anterior, el Consejo mantiene el 100.0% de independencia y se acumula un total de 27.0 años de experiencia en promedio por consejero. Asimismo, sus integrantes cuentan con una sólida trayectoria en gestión de riesgo, estrategia empresarial y tecnología aplicada a ámbitos financieros. Debido a lo anterior, HR Ratings considera adecuada la experiencia de los consejeros, además de que estos participan en algunos comités internos de HiTO, lo cual fortalece la estructura de Gobierno Corporativo.

Figura 2. Consejo de Administración

| Consejero   | Cargo                    | Años de Experiencia | Preparación Académica                                     | Experiencia Laboral                                                                                                 |
|-------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Consejero 1 | Presidente Independiente | 25                  | - MBA en University of Exeter                             | Ex CEO en diversas instituciones financieras.                                                                       |
| Consejero 2 | Consejero Independiente  | 25                  | - Licenciatura en Contaduría Pública en ITAM              | Experiencia como directivo en instituciones financieras del sector privado y público.                               |
| Consejero 3 | Consejero Independiente  | 32                  | - MBA en Boston University Graduate School of Management. | Responsable de elaborar políticas y manuales crédito y riesgos.                                                     |
| Consejero 4 | Consejero Independiente  | 26                  | - PhD en Economía Financiera en Harvard University        | Emprendedor y Consejero en campos de analítica avanzada, inteligencia artificial, tecnología inmobiliaria y Fintech |

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

Cursos de Capacitación

En cuanto a la capacitación de la Empresa, se muestra un total de 4,917 horas impartidas en 294 cursos distintos en 2025 (vs. 315 cursos y 4,503 horas en 2024). Con ello, las horas promedio de capacitación por empleado se colocaron en 86.3 horas al cierre de 2025 (vs. 96.4 horas promedio en 2024). A detalle, los Diplomados de Especialización concentran el 26.8% de las horas totales de capacitación, seguido de los cursos relacionados con la operación de HiTO los cuales concentraron el 15.7% en 2025 (vs. 54.7% y 1.8% en 2024). Adicionalmente, los cursos sobre herramientas tecnológicas y ciberseguridad también representaron un porcentaje significativo de las horas de capacitación, al concentrar el 12.7% y 5.2% de las horas totales (vs.

16.8% y 5.2% en 2024). Asimismo, las capacitaciones sobre finanzas, Prevención de Lavado de Dinero e inteligencia artificial acumularon 8.6%, 8.1% y 4.4% de la totalidad de las horas (vs. 1.3%, 1.3% y 1.2% en 2024). Finalmente, los otros cursos que incluyen temas relacionados con el liderazgo, inteligencia estratégica y dignidad humana concentraron 10.6% (vs. 4.3% en 2024). En este sentido, HR Ratings opina que HiTO cuenta con una estructura de capacitación adecuada, la cual permite a sus colaboradores mantenerse en constante actualización en áreas relacionadas con sus operaciones diarias.

Figura 3. Capacitación 2025

| Tema                          | Cursos Impartidos | Horas de Capacitación |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ciberseguridad                | 29                | 254.0                 |
| Finanzas                      | 5                 | 421.0                 |
| Cumplimiento                  | 11                | 92.0                  |
| Diplomados de Especialización | 12                | 1,316.0               |
| Herramientas Tecnológicas     | 94                | 626.0                 |
| Idiomas                       | 3                 | 141.0                 |
| Impuestos                     | 43                | 163.0                 |
| Inteligencia Artificial       | 15                | 217.0                 |
| Operación                     | 50                | 770.0                 |
| PLD                           | 2                 | 396.0                 |
| Otros*                        | 30                | 521.9                 |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>294</b>        | <b>4,917.9</b>        |
| <b>vs. 4T24</b>               | <b>315</b>        | <b>4,530.3</b>        |

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.  
\*Otros: otros 30 cursos y diplomados que incluyen temas como liderazgo estratégico, alta dirección, dignidad humana, etc .

Análisis de Rotación de Personal

Al cierre de marzo de 2026, la Empresa cuenta con un total de 57 colaboradores (vs. 47 colaboradores al cierre de marzo de 2025). En este sentido, HiTO presentó un total de 20 altas y 10 bajas durante los últimos doce meses, donde la mayor rotación se concentró en los analistas debido a que se presentaron seis salidas y 16 incorporaciones a este nivel. Dichos cambios se deben al crecimiento en la operación de la Empresa, específicamente en las áreas de Administración Primaria, Administración Maestra Bancos y Administración de Riesgos Operativos. Con ello, el índice de rotación se posicionó en niveles de 19.2% al cierre de marzo de 2026 (vs. 8.7% en marzo de 2025). Si bien se observa un mayor número de bajas, aunado a una mayor plantilla laboral, 80.0% de las mismas corresponden a puestos operativos, mientras que solo 20.0% de la rotación se presentó en posiciones de liderazgo. Asimismo, debido a que la rotación se presentó principalmente en analistas, se identifica un riesgo operativo asociado a la sustitución de funciones operativas. Sin embargo, en opinión de HR Ratings, este riesgo se considera mitigado por la continuidad de los procesos y la capacidad de la Empresa para mantener la operación sin afectaciones relevantes.

Figura 4. Rotación de Personal

| Rotación                            | 1T25        | 1T26         |
|-------------------------------------|-------------|--------------|
| Número de Altas                     | 6           | 20           |
| Número de Bajas                     | 4           | 10           |
| Colaboradores al cierre del periodo | 47          | 57           |
| <b>Índice de Rotación</b>           | <b>8.7%</b> | <b>19.2%</b> |

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

## Auditoría Externa

La auditoría externa de los estados financieros de HiTO se realizó por el despacho Ernst & Young Global Limited Mancera, S.C., quien en su dictamen 2025 emitió una opinión sin salvedades. “En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hito S.A.P.I. de C.V., al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Información Financiera mexicanas (“NIF”)”.

Adicionalmente, durante los últimos doce meses la Empresa realizó las auditorías i) ISO/IEC 27001: 2022 y ii) Reporte SOC 1 Tipo 2 (SSAE 18 / ISAE 3402). Dichas certificaciones son de carácter global y avalan que los sistemas de gestión de la seguridad de la información de HiTO cumplan los estándares de calidad necesarios para proteger de manera efectiva la seguridad y los datos personales de sus clientes.

## Programa de Control Interno y Auditoría

HiTO cuenta con un plan anual de auditoría interna, el cual tiene como objetivo asistir al Comité de Auditoría a cumplir su obligación de apoyar al Comisario a supervisar el proceso de información financiera. A detalle, el Comité de Auditoría tiene como objetivo evaluar y monitorear de forma objetiva e independiente la administración de la Empresa, los procesos de gestión de riesgos, control interno y dirección de la administración para mejorar las operaciones y proteger el valor de los activos administrados por HiTO, al minimizar las fallas operativas que pudieran resultar en algún detrimento a los inversionistas. El proceso de la auditoría empieza en la elaboración del plan con base en las observaciones del auditor interno y/o externo y comunicarlo. Después, se evalúa el riesgo y se realizan pruebas de control para después ejecutar el plan al evaluar los niveles de control, los procesos y deficiencias en los controles. Finalmente, se realiza un informe de la revisión y se hacen los planes de acción para la remediación de las incidencias detectadas.

Adicionalmente, existen cuatro áreas clave para la auditoría interna, las cuales son: i) auditoría operacional a los procesos de administración maestra y administración primaria, ii) auditoría financiera al balance y al estado de resultados, iii) auditoría administrativa a las áreas de contraloría, recursos humanos, administración y jurídico, y iv) auditoría TI a los controles generales, procedimientos, ciberseguridad e investigación y desarrollo.

De acuerdo con el informe de auditoría 2025, se atendieron siete recomendaciones y seis acciones de mejora. Las acciones de mejora se relacionan con temas de capacitación en materia de Prevención de Lavado de Dinero (PLD) a todo el personal. Similarmente, las recomendaciones se relacionaron con temas tales como seguridad de la información y seguimiento en materia fiscal. Al corte de marzo de 2026, se muestra un total de dos recomendaciones y una acción de mejora, donde tres de los resultados ya se encuentran atendidos, por lo que el porcentaje de atención es de 100.0%.

## Herramientas Tecnológicas

HiTO se ha enfocado en la digitalización de las operaciones y automatización de procesos con el fin de incrementar la eficiencia operativa. Como parte de estas iniciativas, la Empresa ha desarrollado soluciones que incorporan tecnologías de inteligencia artificial, las cuales han mostrado mejoras continuas en su desempeño en cada revisión. Estas soluciones se diseñan



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

considerando las necesidades específicas de cada proyecto, cliente y tipo de cartera, lo que permite un enfoque personalizado en la implementación de mejoras tecnológicas. Actualmente, la infraestructura tecnológica se apoya en dos centros de datos interconectados, ambos equipados con mecanismos de protección que incluyen sistemas de suministro eléctrico ininterrumpido y controles de acceso físico. Sin embargo, como parte de las mejoras a la infraestructura tecnológica, se concluirá la migración a un solo centro de datos durante los próximos meses. Adicionalmente, la Empresa utiliza software de virtualización VMware para potenciar la flexibilidad y resiliencia de sus operaciones tecnológicas. Asimismo, cuenta con herramientas especializadas de detección y recuperación ante ciberataques, así como mecanismos de protección de datos como NAKIVO, complementadas con servicios de almacenamiento en la nube de Google Cloud.

Con respecto a las mejoras en las herramientas tecnológicas durante los últimos doce meses, HiTO ha presentado avances tales como una actualización de la infraestructura tecnológica en cuanto a servidores, almacenamiento y el SITE de respaldos, así como un avance de 95.0% en el proceso de la migración de su centro de datos. Adicionalmente, se llevó a cabo la recertificación del sistema de gestión de la seguridad de la información, así como la actualización de los mecanismos de respaldo, los cuales cambiaron de ARCserve a NAKIVO. Con ello, HR Ratings considera como fortaleza la continua actualización y mejora de los procesos tecnológicos que permiten que HiTO opere de manera adecuada y eficiente.

## Plan de Continuidad del Negocio

En cuanto al plan de continuidad del negocio, la Empresa cuenta con un esquema que se alinea a las sanas prácticas. Debido a lo anterior, HR Ratings considera que HiTO cuenta con una infraestructura tecnológica adecuada, la cual le permite trabajar remotamente sin interrumpir sus operaciones. Adicionalmente, la Empresa cuenta con un Comité de Continuidad de Negocio, el cual tiene como objetivo establecer lineamientos y procedimientos necesarios para administrar los riesgos y proteger los procesos ante cualquier contingencia.

Durante 2025, se realizó la prueba de BCP / DPR al área de Administración Maestra Bancos y al cálculo de reservas de bancos del área de Riesgo. El resultado de la prueba arrojó un RTO (Recovery Time Objective) de ocho horas, lo cual es considerado moderado tomando en consideración el levantamiento en serie de varios servicios. Asimismo, HiTO cuenta con una matriz de riesgos donde los riesgos residuales son cuantificados de acuerdo con la probabilidad de materializarse, el valor del impacto y el valor de vulnerabilidad.

Al cierre de marzo de 2026, se detectaron 205 riesgos residuales: 113 clasificados en “Bajo”, 58 en “Medio” y 34 en “Alto”, donde el 95.6% se encuentra concluido. A detalle, las incidencias clasificadas con criticidad en nivel “Alto” se refieren a afectaciones tales como documentación incompleta del expediente o falta de documentación. Adicionalmente, las incidencias con criticidad de nivel “Medio” se refieren a errores en los datos del cliente, flujos pendientes o información sin validar. Finalmente, dichas incidencias podrían representar un riesgo operativo al incrementar la posibilidad de retrasos en la gestión y recuperación de los activos, así como contingencias legales por la falta de documentación. No obstante, en la medida en que dichas incidencias sean identificadas, monitoreadas y atendidas mediante controles internos, su impacto sobre la operación del negocio puede mitigarse.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

# Análisis de Activos Productivos

## Análisis del Portafolio Administrado

Con relación al portafolio administrado de HiTO, este se encuentra compuesto por 29 clientes al cierre de marzo de 2026 (vs. 30 clientes en marzo de 2025). A detalle, el portafolio administrado asciende a un monto de P\$201,975.1m, el cual se encuentra distribuido en 620,102 deudores al cierre de marzo de 2026 (vs. P\$214,397.6m y 696,578 deudores al cierre de marzo de 2025). El decremento observado de 5.8% en el portafolio administrado se debe principalmente a la amortización natural de emisiones bursátiles hipotecarias de mayor antigüedad, la cual es una tendencia que la Empresa ha observado de manera recurrente durante los últimos años. En este sentido, el saldo de la cartera hipotecaria ha disminuido de P\$191,931.3m al 1T24 a P\$175,423.7m en marzo de 2025 para finalmente colocarse en P\$155,711m al 1T26. Es importante mencionar que se mantuvo como el activo con mayor concentración al colocarse en el 77.1% del saldo total de la cartera (vs. 81.8% en marzo de 2025). Ante esta evolución en el portafolio, HiTO implementó una estrategia de transición orientada a incorporar nuevos tipos de activos administrados y ampliar su oferta de servicios.

Al respecto, los créditos de nómina contaban con una participación de 2.4% al cierre de marzo de 2025, con un saldo total de P\$ 5,050.7m, mientras que en marzo de 2026 se mostraron en un monto de P\$7,169.4m y una participación de 3.5%. Lo anterior refleja un incremento del 41.9% en el saldo total para este tipo de créditos, lo cual se explica por crecimiento de este tipo de transacciones. Con el objetivo de mantener el volumen del portafolio administrado, HiTO apoya a diversas instituciones bancarias en la adquisición de créditos automotrices para su portafolio. En este sentido, los créditos automotrices mostraron un incremento de 204.3% en su participación, lo cual refleja la estrategia de la Empresa.

Por su parte, los créditos gubernamentales mostraron estabilidad en su concentración al colocarse en niveles de 10.7% (vs. 11.0% en marzo de 2025). Finalmente, los créditos Fintech, Agropecuarios y de Arrendamiento mantuvieron una baja concentración al colocarse en niveles de 1.6%, 0.3% y 0.6%, respectivamente, al cierre de marzo de 2026 (vs. 1.4%, 0.6% y 0.6% en marzo de 2025). En opinión de HR Ratings, la distribución del portafolio se encuentra en línea con la estrategia de negocios de HiTO, la cual está enfocada en el crecimiento hacia los créditos de otro tipo de activos.

Figura 5. Portafolio Administrado

| Activo        | Saldo Total de la Cartera* | No. Deudores | % Saldo Total |
|---------------|----------------------------|--------------|---------------|
| Hipotecario   | 155,711.2                  | 338,793      | 77.1%         |
| Gubernamental | 21,591.0                   | 8            | 10.7%         |
| Automotriz    | 11,264.7                   | 107,702      | 5.6%          |
| Nómina        | 7,169.4                    | 171,656      | 3.5%          |
| Fintech       | 3,308.1                    | 1,209        | 1.6%          |
| Arrendamiento | 1,230.6                    | 496          | 0.6%          |
| Agropecuario  | 624.8                      | 54           | 0.3%          |
| Refaccionario | 1,075.4                    | 184          | 0.5%          |
| TOTAL         | 201,975.1                  | 620,102      | 100%          |
| vs. 1T25      | 214,397.6                  | 696,578      | -             |

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.  
\*Cifras en millones de pesos.

### Análisis de Comisiones

Los ingresos por servicios de HiTO se componen de: i) Servicios de Administración Maestra, ii) Servicios de Administración Primaria, iii) Comisiones de Servicios Diversos, iv) Comisiones por Anualidad y finalmente v) Comisiones por Administración. Aun cuando estos servicios son contractuales y no suelen presentar variaciones significativas, al cierre de marzo de 2026 se observa una mayor diversificación de las fuentes de ingresos. En este sentido, el 81.1% de los ingresos de la Empresa provienen de las comisiones por servicios de administración maestra (vs. 86.7% al 1T25). Por su parte, los servicios por administración primaria incrementaron su participación al representar el 14.5% al 1T26 (vs. 8.3% al 1T25) como resultado de la estrategia de la Empresa de ampliar su oferta de servicios. Lo anterior se encuentra principalmente asociado a la incorporación de un proyecto en el segmento automotriz, en el cual HiTO participa como Administrador Primario. En opinión de HR Ratings, la estrategia de crecimiento de la Empresa contribuye a diversificar las fuentes de ingresos y podría continuar fortaleciéndose conforme se incorporen nuevas transacciones bajo este esquema.

Figura 6. Desglose de Comisiones

| Comisión                             | 1T25 % | 1T26 % |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Servicios de Administración Maestra  | 86.7%  | 81.1%  |
| Servicios de Administración Primaria | 8.3%   | 14.5%  |
| Comisión de Servicios Diversos       | 3.7%   | 3.4%   |
| Comisión por Anualidad               | 0.7%   | 0.6%   |
| Comisión por Administración          | 0.6%   | 0.5%   |
| TOTAL                                | 100.0% | 100.0% |

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

### Concentración de Originadores de Proyectos Administrados

Los diez originadores principales de la Empresa concentran el 93.2% del portafolio administrado al 1T26 (vs. 93.6% al 1T25). En este sentido, el principal originador representa el 45.8% del total del portafolio al 1T26, lo cual implica un riesgo de concentración elevado (vs. 43.4% al 1T25). Por su parte, el segundo originador principal tuvo un decremento en concentración, al colocarse en 16.8%, seguido del tercer originador, el cual mostró un incremento y acumuló el 10.7% del total del portafolio administrado al 1T26 (vs. 17.7% y 10.5%, respectivamente al 1T25). En opinión de HR Ratings, los niveles de concentración observados se mantienen en línea con la naturaleza del portafolio administrado por HiTO, el cual continúa concentrado en créditos hipotecarios de entidades gubernamentales. Sin embargo, conforme dichas transacciones continúen su proceso de amortización y se incorporen nuevos proyectos de otros segmentos, se esperaría una disminución gradual en la concentración de originadores.



Figura 7. Concentración de Originadores

| Originador    | % del Portafolio al<br>1T26 |
|---------------|-----------------------------|
| Originador 1  | 45.8%                       |
| Originador 2  | 16.8%                       |
| Originador 3  | 10.7%                       |
| Originador 4  | 5.7%                        |
| Originador 5  | 3.4%                        |
| Originador 6  | 2.4%                        |
| Originador 7  | 2.3%                        |
| Originador 8  | 2.2%                        |
| Originador 9  | 1.9%                        |
| Originador 10 | 1.9%                        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>93.2%</b>                |
| <b>1T25</b>   | <b>93.6%</b>                |

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

Situación Financiera

A continuación, se muestra un análisis de situación financiera de la Empresa de los últimos doce meses al cierre de marzo de 2026.

Figura 8. Indicadores Financieros

| Métricas Financieras | 2023  | 2024  | 2025   | 1T25  | 1T26   |
|----------------------|-------|-------|--------|-------|--------|
| Margen Operativo     | 39.1% | 21.0% | 40.8%  | 37.9% | 38.7%  |
| ROA Promedio         | 38.7% | 31.4% | 35.8%  | 14.0% | 36.3%  |
| ROE Promedio         | 79.2% | 74.0% | 151.4% | 74.8% | 126.1% |

Fuente: HR Ratings con información interna trimestral proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por EY Global Limited.

Otras Cuentas por Cobrar y Pagar

Con respecto a las otras cuentas por cobrar de HiTO, estas corresponden a servicios que presta por la administración de portafolios de créditos hipotecarios pendientes de cobro al cierre de cada ejercicio, los cuales presentaron un aumento de 6.2% al cierre de marzo de 2026. Adicionalmente, los otros activos que principalmente se encuentran conformados de i) pagos anticipados, ii) impuestos diferidos e iii) impuestos por acreditar, mostraron una disminución de 24.9%, principalmente debido a la disminución en pagos anticipados. En este sentido, los activos totales de la Empresa tuvieron un crecimiento anual de 6.8% al 1T26.

Las cuentas por pagar de la Empresa incluyen préstamos y pasivos laborales; estas presentan un decremento de 37.2% con respecto al año pasado. En línea con lo anterior, los pasivos de HiTO mostraron un decremento de 20.1% debido a la cancelación de la provisión por la obligación fiscal anual del año 2025, así como la disminución de obligaciones financieras con una institución bancaria.

Ingresos y Egresos

Los ingresos 12m de la Empresa provienen del cobro de comisiones de administración de portafolios y servicios de consultoría, los cuales presentaron un decremento de 4.5% al cierre de marzo 2026, lo cual se encuentra en línea con la disminución del portafolio administrado durante el mismo periodo por la baja en el volumen de los portafolios de créditos hipotecarios. Por otra parte, los gastos generales 12m tuvieron un decremento de 25.7% con respecto al año pasado. Lo anterior debido

principalmente a los gastos extraordinarios que se llevaron a cabo durante el periodo anterior para el desarrollo de nuevas tecnologías para la operación de HiTO, así como la migración del centro de datos. En este sentido, el margen operativo se mostró al alza y se colocó en 38.7% al 1T26 (vs. 37.9% al 1T25).

## Rentabilidad y Solvencia

En cuanto a la rentabilidad de HiTO, el ROA Promedio mostró un incremento y se posicionó en 35.5% al 1T26 (vs. 14.0% al 1T25). A pesar de la estabilidad en los ingresos por servicios, la rentabilidad de la Empresa aumentó debido a una menor erogación de gastos con respecto al periodo anterior. Asimismo, con respecto al capital contable, no se han realizado aportaciones de capital y se realizó un pago de dividendos, equivalente al 3.5% del resultado neto al cierre de marzo de 2026 (vs. 2.1 veces (x) el resultado neto del periodo anterior).



@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/](http://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](http://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 calificadoradora [www.hrratings.com](http://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](mailto:comunicaciones@hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS