

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
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 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).



- **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

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 cinco 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.

Eventos Relevantes

Cambios en la Estructura Organizacional de la Empresa

Durante los últimos 12m se llevó a cabo la creación de la Dirección de Administración de Riesgos Operativos y Calidad debido a que la Empresa requiere una función que integre la visión estratégica del riesgo operativo con un enfoque en la mejora continua de la calidad. Esta dirección debe validar la calidad de datos de los entregables, así como desarrollar, implementar, monitorear y revisar los controles de los procesos enfocados a los entregables de los clientes. En este mismo sentido, se creó el Comité de Administración de Riesgos Operativos y Calidad con el objetivo de que dicha dirección le informe los resultados de la identificación, evaluación y mitigación de riesgos operativos y calidad. El comité se encuentra conformado de la siguiente manera:



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

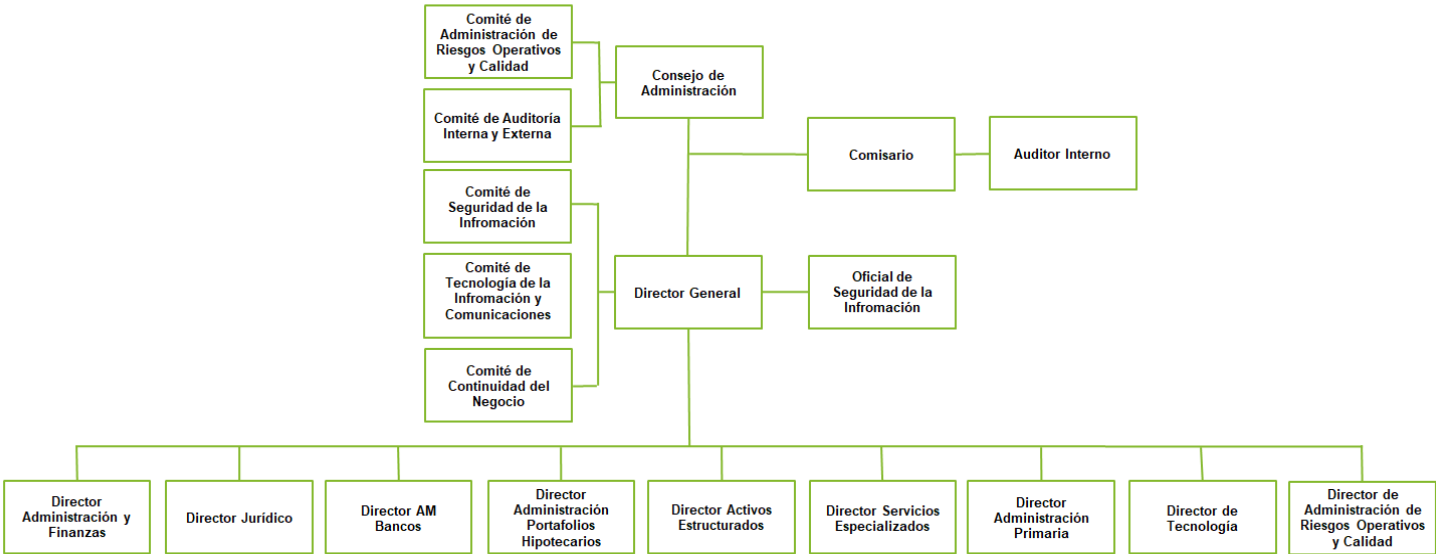
Figura 1. Comité de Administración de Riesgos Operativos y Calidad

Comité	Periodicidad	Miembros	Funciones
Comité de Administración de Riesgos Operativos y de Calidad	Trimestral	• Presidente del Consejo de Administración • Director General • Director de Riesgo Operativo • Directora de Administración y Finanzas • Directora Jurídica • Director de Activos Estructurados • Directora de AM Bancos • Área de Administración de Portafolios Hipotecarios • Servicios Especializados • Gerente de Riesgos • Gerente de Relación con Inversionistas • Gerente de TI	• Aprobar y supervisar políticas para la gestión de calidad y mitigación de riesgos operativos, asegurando que estas se implementen correctamente en toda la organización. • Evaluar y monitorear riesgos operativos de manera constante, identificando las amenazas potenciales y estableciendo mecanismos para mitigar su impacto. • Garantizar que HiTO cumpla con todas las gestiones de calidad y gestión de riesgos. • Elaborar informes trimestrales para el Consejo de Administración, presentando los hallazgos, las recomendaciones y el progreso en la gestión de calidad y riesgos.

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

Asimismo, derivado de la participación en nuevos negocios, HiTO consideró necesario desarrollar mecanismos de administración primaria para garantizar la eficiencia, efectividad y automatización de los procesos establecidos, así como definir la plataforma integral de originación, administración de créditos, a fin de garantizar los niveles de servicio operativos y tecnológicos, por lo que se llevó a cabo la creación de la Dirección de Administración Primaria. Con ello, la estructura organizacional de la Empresa hasta el nivel directivo se conforma de la siguiente manera:

Figura 2. Estructura de la Empresa hasta el Nivel Directivo



Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

Análisis Cualitativo

Plan de Negocios

En cuanto al plan de negocios, al cierre de 1T25, la Empresa cuenta con un *pipeline* de 15 operaciones, las cuales están divididas de acuerdo con su estatus: Implementación, Estructuración, Seguimiento de Propuesta y En Definición. En estas se



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

observa una diversificación de activos como hipotecarios, autos, microcréditos, PyMEs, etc. Lo anterior va en línea con la estrategia de HiTO para mantener una diversificación de operaciones a través de la incursión en nuevos sectores, además de mantener el liderazgo en el sector hipotecario.

Figura 3. Pipeline

Tipo de Activo / Etapa	Implementación *	Estructuración *	Seguimiento de Propuesta *	En Definición *
Hipotecario	1	2		
Autos	1			
Microcréditos	1	2		
Pymes		2		
CLO			1	
Pensionados ISSSTE			1	
Arrendamiento			1	1
Diversos				1
Tarjeta de Crédito				1

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

Consejo de Administración

Durante los últimos 12m, el Consejo de Administración no ha presentado cambios. Con esto, el Consejo mantiene el 100.0% de independencia y se acumula un total de 104 años de experiencia en total y 26.0 años de experiencia en promedio por consejero. HR Ratings considera adecuada la experiencia de tres los consejeros de HiTO, además de que estos participan en algunos comités internos de la Empresa, lo cual fortalece la estructura de Gobierno Corporativo.

Figura 4. Consejo de Administración

Consejero	Cargo	Años de Experiencia	Preparación Académica	Experiencia Laboral
Consejero 1	Presidente Independiente	24	- MBA en University of Exeter	Ex CEO en diversas instituciones financieras.
Consejero 2	Consejero Independiente	24	- Licenciatura en Contaduría Pública en ITAM	Experiencia como directivo en instituciones financieras del sector privado y público.
Consejero 3	Consejero Independiente	31	- MBA en Boston University Graduate School of Management.	Responsable de elaborar políticas y manuales crédito y riesgos.
Consejero 4	Consejero Independiente	25	- 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

Sobre la capacitación impartida por HiTO, al corte del último trimestre del 2024, la Empresa ofreció un total de 315 cursos de capacitación a sus 47 empleados. En línea con esto, los diplomados de especialización financieros concentraron un 54.7% de las horas de capacitación, los cuales fueron impartidos en su mayoría a empleados en niveles operativos. Adicionalmente, los

cursos relacionados a herramientas tecnológicas acumularon un 16.8% del total de las horas. Finalmente, el resto de los cursos concentran entre el 4.3% y el 0.2% del porcentaje del tiempo de capacitación. De esta manera, HiTO acumuló un total de 4,530.3 horas de capacitación a sus 47 empleados, lo cual resultó en 96.4 horas de capacitación promedio por colaborador al 1T25 (vs. 2,781.2 horas, 45 colaboradores y 71.3 horas promedio por colaborador al 4T23). A detalle, los cursos se centraron en la aplicación de las herramientas tecnológicas necesarias para la operación de la Empresa, con un enfoque en la aplicación de la inteligencia artificial, así como en la mejora continua en procesos de ciberseguridad. HR Ratings considera que las horas de capacitación por empleado al cierre del 2024 se encuentran por encima de lo mínimo considerado como sanas prácticas dentro del sector, las cuales son 20 horas por colaborador.

Figura 5. Capacitación 2024

Tema	Cursos Impartidos	Horas de Capacitación
Ciberseguridad	12	170.2
Ciencia de Datos	6	191.0
Contabilidad	26	60.5
Cumplimiento	3	9.4
Diplomado de Especialización - Finanzas	6	2,478.0
Herramientas Tecnológicas	172	762.5
Idiomas	1	390.5
Impuestos	40	76.2
Inteligencia Artificial	11	53.0
Operación	11	81.5
Otros*	23	196.9
PLD	4	60.5
TOTAL	315	4,530.3
vs. 4T23	236	2,781.2

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.
*Otros: otros 23 cursos y diplomados que incluyen temas como administración del tiempo, cursos de responsabilidad social y ética, cursos de operaciones de aprendizaje, etc .

Análisis de Rotación de Personal

En cuanto al personal de la Empresa, al cierre de marzo de 2025, HiTO cuenta con 47 colaboradores (vs. 45 colaboradores al 1T24). A detalle, durante los últimos 12m se presentaron 6 altas (dos directores, un especialista y tres analistas) y 4 bajas (dos directores, un especialista y un analista) en el personal de la Empresa, lo cual reflejó un índice de rotación de 8.7%. Lo anterior significa una disminución en comparación del primer trimestre del 2024, que cerró en 13.8%. En opinión de HR Ratings, la rotación de personal se muestra en niveles moderados en línea con el sector, y no se considera que represente un riesgo operativo para la Empresa.

Figura 6. Rotación de Personal

Rotación	1T24	1T25
Número de Altas	9	6
Número de Bajas	6	4
Colaboradores al cierre del periodo	45	47
Índice de Rotación	13.8%	8.7%

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

Auditoría Externa

La auditoría externa de los estados financieros se llevó a cabo por el despacho *Ernst & Young Global Limited* “Mancera, S.C.”, quién en su dictamen 2024 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 2024, 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”).

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 de 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 de 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, jurídico; satisfacción del cliente y producto. Finalmente, la última área clave es: iv) auditoría TI a los controles generales, procedimientos, ciberseguridad e investigación y desarrollo.

De acuerdo con el informe de auditoría 2024, durante los últimos 12m se atendieron cinco observaciones, seis recomendaciones y once acciones de mejora. Las acciones de mejora se relacionan a temas tales como la estandarización del proceso de facturación, la actualización de manuales, la matriz de riesgos, etc. Similarmente, las observaciones se relacionaron a temas tales como ciberseguridad, cumplimiento de la política de pagos, el procedimiento de normagramas, etc. Al 1T25 se muestra una observación y una recomendación, donde ambos 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 considerando las necesidades específicas de cada proyecto, cliente y tipo de cartera, lo que permite un enfoque personalizado en la implementación de mejoras tecnológicas. La infraestructura tecnológica está soportada por dos centros de datos interconectados, ambos equipados con mecanismos de protección que incluyen sistemas de suministro eléctrico



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

ininterrumpido y controles de acceso físico. 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 Arcserve, complementadas con servicios de almacenamiento en la nube de Google Cloud.

En cuanto a actualizaciones en las herramientas tecnológicas, durante los últimos 12m la Empresa ha presentado avances tecnológicos tales como un incremento en controles de seguridad en antivirus, nuevos servidores para respaldos, actualización de sistemas operativos CentOS a Red Hat Enterprise Linux, incremento de IP's públicas en el sitio alterno y, finalmente, el inicio del proyecto de migración de sitios para contar con un centro de datos certificado. Dicho proyecto tiene el propósito de reforzar controles físicos en el *síte* secundario, evitar la obsolescencia tecnológica del hardware y mejorar el desempeño y disponibilidad de los servicios de TI ofrecidos. La migración del centro de datos se encuentra en etapas avanzadas y se espera que para el cierre del presente año se complete de manera exitosa. HR Ratings considera como fortaleza la continua actualización y mejora de los desarrollos y procesos tecnológicos que permiten que HiTO opere de manera adecuada y eficiente.

Plan de Continuidad de Negocio

La Empresa cuenta con un plan de continuidad de negocio que se alinea a las sanas prácticas, el cual fue utilizado como referencia para la operación remota de la Empresa durante la contingencia sanitaria del 2020. 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.

Al cierre del 2024, se realizó la prueba de BCP / DPR al área de Administración Maestra Bancos y al cálculo de reservas de bancos del área de Riesgos, donde el escenario fue un ataque informático. El resultado de la prueba fue exitoso, logrando un RTO (*Recovery Time Objective*) de 3 horas con 37 minutos, lo cual es considerado aceptable considerando el levantamiento en serie de varios servicios. Adicionalmente, la Empresa 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 2025, se detectaron 60 riesgos residuales: 42 clasificados en "Muy Bajo", 11 en "Bajo", 6 en "Medio" y 1 en "Alto".

Análisis de Activos Productivos

Análisis del Portafolio Administrado

Al cierre de marzo 2025, la cartera de la Empresa se compone de 34 clientes (vs. 25 clientes en marzo de 2024), los cuales acumulan un saldo de P\$225,613.3m de portafolio administrado, el cual se encuentra distribuido en 675,366 deudores y mostró un decremento de 1.0% debido a un aumento en las amortizaciones del portafolio de las emisiones bursátiles más antiguas (vs. P\$227,951.2m y 759,499 deudores al 1T24). A detalle, los créditos hipotecarios acumulan el 76.7% de la cartera total, mientras que los créditos gubernamentales concentran el 10.5%, seguidos de los créditos de nómina, los cuales acumulan el 8.4%, mientras que los créditos *Fintech* y automotrices acumulan el 1.7% y 1.6%. (vs. 83.9%, 11.9%, 2.1%, 1.0% y 1.1%,



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

respectivamente al 1T24). Finalmente, los créditos de arrendamiento y agropecuario representan el 0.6% y 0.5%, se considera positiva la inclusión de nuevos sectores al portafolio (vs. 0.0% y 0.04% al 1T24). Adicionalmente, el 97.5% de la cartera pertenece al servicio de administración maestra, mientras que el 2.5% restante se concentra en el servicio de administración primaria.

Figura 7. Portafolio Administrado

Activo	Saldo Total de la Cartera*	No. Deudores	% Saldo Total
Hipotecario	173,087.0	453,655	76.7%
Gubernamental	23,594.9	10	10.5%
Nómina	18,968.4	157,924	8.4%
Fintech	3,768.7	1,393	1.7%
Automotriz	3,702.7	62,174	1.6%
Arrendamiento	1,265.2	151	0.6%
Agropecuario	1,226.4	59	0.5%
TOTAL	225,613.3	675,366	100%
vs. 1T24	227,951.2	759,499	-

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

*Cifras en millones de pesos.

Análisis de Comisiones

Los ingresos por servicios de la Empresa se componen de Comisiones por Anualidad, Comisiones por Administración, Servicios de Administración Primara, Servicios de Administración Maestra y Comisiones de Servicios Diversos. Es importante mencionar que los servicios son contractuales, por lo que no se muestran variaciones significativas año con año. A detalle, el 86.7% de los ingresos de la Empresa provienen de las comisiones por servicios de administración maestra (vs. 86.3% al 1T24). Al cierre de marzo de 2025, se observa una mayor diversificación de ingresos por parte de las comisiones de la Empresa.

Figura 8. Desglose de Comisiones

Comisión	%1T24	%1T25
Servicios de Administración Maestra	86.3%	86.7%
Servicios de Administración Primaria	7.2%	8.3%
Comisión de Servicios Diversos	3.5%	3.7%
Comisión por Anualidad	2.3%	0.7%
Comisión por Administración	0.7%	0.6%
TOTAL	100.0%	100.0%

Fuente: HR Ratings con información interna de la Empresa.

Concentración de Originadores de Proyectos Administrados

Al cierre de marzo del 2025, los diez originadores principales de la Empresa concentran el 93.6% del portafolio administrado (vs. 97.2% al 1T24). A detalle, el principal originador representa el 43.4% del total del portafolio, y a pesar del decremento con respecto al año pasado, representa un riesgo de concentración (vs. 49.6% al 1T24). Adicionalmente, el segundo originador principal también tuvo un decremento en concentración, al colocarse en 17.7%, seguido del tercer originador, el cual acumuló del 10.5% del total del portafolio administrado (vs. 24.7% y 7.8% respectivamente al 1T24). El decremento en el principal originador es resultado de una disminución en los montos de la cartera de su principal originador, así como de la implementación de la estrategia de diversificación de activos con la que cuenta la Empresa.

Figura 9. Concentración de Originadores

Originador	% del Portafolio al 1T25
Originador 1	43.4%
Originador 2	17.7%
Originador 3	10.5%
Originador 4	6.9%
Originador 5	6.0%
Originador 6	2.3%
Originador 7	2.2%
Originador 8	1.7%
Originador 9	1.6%
Originador 10	1.4%
TOTAL	93.6%
1T24	97.2%

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 2025.

Figura 10. Indicadores Financieros

Métricas Financieras	2022	2023	2024	1T24	1T25
Margen Operativo	29.9%	39.1%	21.4%	30.6%	37.9%
ROA Promedio	47.4%	38.7%	31.4%	25.9%	14.0%
ROE Promedio	85.9%	79.2%	74.0%	80.4%	74.8%

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

Cuentas por Cobrar y Pagar

Las cuentas por cobrar de la Empresa corresponden a servicios prestados por la administración de portafolios de créditos hipotecarios pendientes de cobro al cierre de cada ejercicio, mismos que presentan un decremento de -40.2% al 1T25. Asimismo, los otros activos que principalmente se conforman de pagos anticipados, impuestos diferidos e impuestos por acreditar, muestran un incremento de 30.6%. Con ello, los activos totales de la Empresa tuvieron un decremento anual de 25.7% al 1T25.

Con respecto a las cuentas por pagar de HiTO, las cuales incluyen préstamos y pasivos laborales, se muestra que presentaron un decremento de 10.1% con respecto al año pasado. Con ello, los pasivos de la Empresa mostraron un decremento de 16.1% con respecto al 1T24, lo anterior debido a la disminución de obligaciones 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 3.4% al cierre de marzo 2025, lo cual se encuentra en línea con el decremento del portafolio administrado durante el mismo periodo. A pesar de lo anterior, los gastos generales 12m tuvieron un decremento de 14.7% con respecto al año pasado. Lo anterior debido principalmente a gastos por honorarios asociados al desarrollo de nuevos negocios. Con ello, el margen operativo de la Empresa se colocó en 37.9% al 1T25.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Rentabilidad y Solvencia

Sobre la rentabilidad de la Empresa, el ROA Promedio se colocó en 14.0% debido a gastos extraordinarios. Finalmente, en cuanto al capital contable de HiTO, no se han realizado aportaciones de capital y se aprobaron dividendos de hasta 2.1 veces (x) el resultado neto del 1T25.



@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