

Calificación

Hilco Terracota AM      HR AM2  
Perspectiva      Estable

Evolución de la Calificación AM



Fuente: HR Ratings.

Contactos

**Akira Hirata**  
Director Asociado de Instituciones  
Financieras / ABS  
Analista Responsable  
akira.hirata@hrratings.com

**Carlos Alejandro Vázquez**  
Analista  
alejandrovazquez@hrratings.com

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

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR AM2- a HR AM2 con Perspectiva Estable para Hilco Terracota

La revisión al alza de la calificación de Hilco Terracota se sustenta en el proceso de integración de sus operaciones a la estructura de Hilco Global, lo que se refleja en mayores sinergias operativas y organizacionales. Asimismo, se consideran los procesos continuos de mejora y robustecimiento de la infraestructura tecnológica y sistemas operativos para la administración maestra de los portafolios. Por otra parte, se observa un crecimiento en el total de mandatos administrados al segundo trimestre de 2022 (2T22) a 46 mandatos, equivalente a un incremento de 7.0% anual. Por parte del capital humano, Hilco Terracota mantiene adecuadas horas promedio de capacitación por colaborador de 42.5 horas, aunque con un índice de rotación ligeramente elevado en niveles de 39.0% al 2T22 (vs. 47.1 horas por colaborador y 13.3% al 2T21 respectivamente). Al respecto, el incremento en rotación durante el periodo se dio como resultado de 12 bajas, principalmente en el área del personal operativo como resultado de la optimización de funciones, así como transferencias de personal administrativo que se movió al área de servicios compartidos de Hilco Global México. Finalmente, la Empresa muestra una mejora en su desempeño financiero, al cerrar con una utilidad acumulada doce meses (12m) mayor a la registrada el año pasado, dando lugar a un ROA y ROE Promedio de 57.3% y 93.4% respectivamente (8.4% y 10.4% al 2T21).

Principales Factores Considerados

- **Sinergias operativas y organizacionales con Hilco Global.** En los últimos 12m la Empresa llevó a cabo un proceso de integración mayor a la estructura de su Casa Matriz, lo que lleva a una mayor fortaleza en términos operativos y de procesos.
- **Incremento en los mandatos bajo administración, con un total de 46 al 2T22 (vs. 43 al 2T21).** Asimismo, la Empresa presentó un incremento del 66.9% en los activos bajo administración, al cerrar al 2T22 con 435,465 activos, así como de 15.3% en el saldo administrado, al ubicarse en P\$12,165.1m (vs. 260,915 y P\$10,552.3m al 2T21).
- **Adecuados sistemas para la generación de reportes, así como para el respaldo y resguardo de la información.** Las herramientas tecnológicas con las que cuenta la Empresa le permiten hacer frente a sus operaciones diarias, con una apropiada administración de sus activos y, en caso de presentarse alguna contingencia, poseen medidas de seguridad para garantizar la recuperación de datos.
- **Estabilidad en las horas promedio de capacitación por colaborador al cierre del 2T22, con 42.9 horas en promedio (vs. 47.1 horas en promedio al 2T21).** Los directivos de Hilco Terracota recibieron un promedio de 62.8 horas de capacitación, mientras que los gerentes y los puestos operativos recibieron 65.2 y 35.8 horas, respectivamente (vs. 26.6 horas, 139.0 horas y 40.4 horas al 2T21).
- **Incremento en los niveles de rotación de colaboradores, al cerrar con un índice de rotación de 39.0% (vs. 13.3% al 2T21).** A pesar de un incremento en la rotación en los últimos 12 meses, se espera una mayor estabilidad en el capital humano tras la conclusión del proceso de integración a la estructura de Hilco Global México.

- **Diversificación de mandatos, al contar con 38 mandatos de administración maestra, dos de administración sustituta y seis de administración primaria.** Lo anterior refleja la fortaleza operativa de la Empresa al poder llevar a cabo diversas funciones de administración con la actual estructura operativa.
- **Gradual mejora en los procesos de control interno de Administración Maestra.** A junio de 2022 la Empresa tuvo un total de 527 incidencias por parte de sus 22 clientes, dando lugar a un promedio de 24.0 incidencias por operación (vs. 362, 8.0 y 45.3 a junio de 2021).

## Desempeño Histórico

- **Aumento en el margen operativo de la Empresa, al cerrar con 32.7% al 2T22 (vs. 9.7% al 2T21).** Lo anterior se dio como resultado del crecimiento en los ingresos totales, los cuales mostraron un incremento de 56.0% anual como consecuencia del aumento en el número de mandatos.
- **Fortalecimiento en métricas de rentabilidad, al exhibir un ROA y ROE Promedio de 57.3% y 93.4% al 2T22 (vs. 8.4% y 10.4% al 2T21).** El incremento en el margen operativo ocasionó un aumento en la generación de utilidades y, por ende, una mejora en las métricas de rentabilidad durante los últimos 12m.
- **Reducción en su índice de eficiencia, en niveles de 67.3% al 2T22 (vs. 90.3% al 2T21).** A pesar del aumento en los gastos administrativos 12m en un 16.2%, el aumento en la generación de ingresos contrarrestó y benefició dicho indicador.

## Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Mejoras continuas en los procesos de administración maestra y sustituta.** Lo anterior se vería reflejado a través de una disminución en las incidencias detectadas en las operaciones, así como una mayor eficiencia en las conciliaciones y reporte de operaciones.

## Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Rotación de principales directivos en niveles de 30.0% o superiores.** La incapacidad de retención al personal de alta o media dirección representaría un riesgo operativo, al reflejar un riesgo en la continuidad estratégica del negocio.
- **Potenciales errores materiales en el reporte.** Si bien, la Empresa mantiene adecuados procesos de administración maestra, en caso de que se presenten errores en el reporte de los Fideicomisos que pudieran afectar el patrimonio de los Fideicomisos, la calificación podría verse impactada.

---

## Glosario

**Índice de Eficiencia.** Gastos de Administración 12m / (Ingresos Totales de la Operación 12m. + Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios 12m).

**Margen Operativo.** (Utilidad de Operación 12m / Ingresos Totales 12m).

**Razón de Apalancamiento.** Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

**ROA Promedio.** Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

**ROE Promedio.** Utilidad Neta Consolidada 12m / Capital Contable Prom. 12m

## HR Ratings Contactos Dirección

### Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

#### Presidente del Consejo de Administración

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

#### Director General

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

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

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

### Análisis

#### Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837  
akira.hirata@hrratings.com

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

#### Deuda Corporativa / ABS

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

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

#### Sustainable Impact / ESG

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

### Regulación

#### Dirección General de Riesgos

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

#### Dirección General de Cumplimiento

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

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541  
daniela.dosal@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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

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

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

**Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.**

Calificación anterior	HR AM2- / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	14 de septiembre de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T19 – 2T22
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Management Consulting proporcionada por la Empresa.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).*

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](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 de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia 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, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).