

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Incrementa la Calificación de Hilco Terracota como Administrador Maestro a ‘AAFC2(mex)’

Mexico Fri 09 May, 2025 - 3:59 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 09 May 2025: Fitch Ratings incrementó la calificación como administrador maestro de activos financieros de crédito de Administradora a Activos Terracota, S.A. de C.V. (Hilco Terracota) a ‘AAFC2(mex)’ desde ‘AAFC2-(mex)’. Al mismo tiempo modificó la Perspectiva a Estable desde Positiva.

El incremento en la calificación está respaldado por una estrategia de negocio efectiva, que se refleja en el aumento de los mandatos e ingresos y en la mejora de las capacidades operativas para la administración de portafolios a través de sistemas avanzados. La condición financiera se mantiene adecuada con ingresos diversificados y está altamente respaldada por Hilco Global México. S.A.P.I. de C.V. (Hilco Global México). La acción de calificación también considera las estrategias en materia de recursos humanos que redujeron la rotación de personal, mientras que las inversiones tecnológicas mejoraron la eficiencia operativa y la continuidad del negocio.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕	PRIOR ↕
Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V.		

ABS Master
Servicer

AAFC2(mex) Rating Outlook Stable

AAFC2-
(mex) Rating
Outlook
Positive

Alza

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Estrategia de Negocio Efectiva: La estrategia de negocio de Hilco Terracota, que integra diferentes servicios como administración maestra y administración de respaldo, ha demostrado ser efectiva con el aumento del número de mandatos a 61 al cierre de 2024 desde 50 al cierre de 2023. Durante 2024, Hilco Terracota formalizó su servicio de Due Diligence para mejorar aún más su estrategia de One Stop Shop, que integra cinco servicios relacionados con las actividades de administración maestra, aumentando los ingresos de la compañía 27.3% a diciembre 2024 desde el cierre de 2023.

El negocio de la entidad está soportado por una alta dirección que se considera fuerte y estable y trabaja constantemente en formas de optimizar su estructura organizacional con el apoyo de Hilco Global México, entidad multinacional con una fuerte posición financiera que provee distintos servicios financieros especializados. Fitch considera que los esfuerzos de Hilco Terracota para hacer su operación más eficiente han traído resultados positivos a la empresa, reflejados en mayores ingresos y presencia en el mercado de administradores maestros.

Condición Financiera Adecuada: El aumento de los ingresos al cierre de 2024 se explica por ampliar su oferta con servicios nuevos y una campaña intensa de publicidad que incrementó los gastos 7% desde 2023. En comparación con la revisión anterior, los ingresos se diversificaron entre sus clientes a 26.7% proveniente de los cinco clientes principales (revisión anterior: 69.7%) y esto es positivo. En opinión de Fitch, los estados financieros muestran que la entidad está en una posición financiera sólida para continuar sus operaciones sin riesgos previsibles para la continuidad del negocio.

Menor Rotación Derivada de Mejores Planes de Desarrollo y Capacitación: Desde la última revisión (2023: 34.2%) la rotación continúa disminuyendo; pasó a 24.2% al cierre de 2024. Esta mejora refleja la materialización de la estrategia de recursos humanos que considera ofrecer mejores oportunidades de capacitación, planes de desarrollo y condiciones para sus empleados. Las horas de capacitación continúan aumentando, alcanzaron 99.3 horas promedio por empleado durante 2024 (2023: 91.3 horas por

empleado). La entidad continúa trabajando en optimizar su estructura organizacional para priorizar a su personal destacado. Fitch considera que los cambios implementados en revisiones anteriores en la estrategia de recursos humanos muestran resultados positivos.

Mejoras Significativas en Procedimientos y Controles: Durante 2024, la entidad comenzó a implementar un sistema de mapeo de todo el flujo operativo de Administración Maestra y de Respaldo, así como de Administración Primaria. El sistema automatiza significativamente el proceso operativo de la administración de portafolios, permite un monitoreo más preciso de las funciones y responsabilidades en tiempo real de los miembros del equipo y minimiza los riesgos de errores humanos, lo que les permite aumentar su capacidad como administrador maestro.

La plataforma tecnológica que complementa la herramienta descrita es un “Sistema de Administración Maestra” implementado en la última revisión que mejora la administración de riesgos bajo la supervisión de su equipo de mesa de control. La entidad también se beneficia de una entidad independiente incorporada como auditor externo de procesos y políticas desde la última revisión. En términos de manuales, su manual de administración maestra se actualiza anualmente y se mantiene sin cambios desde la última revisión. Respecto a sus auditorías internas, estas no mostraron observaciones significativas durante los últimos 12 meses.

Mejoras en Sistemas Facilitan la Supervisión de los Portafolios Administrados: Las implementaciones y actualizaciones de las plataformas de administración establecen una base sólida para el desarrollo del negocio. El sistema de administración maestra mejora la capacidad de administración de créditos de Hilco Terracota al automatizar operaciones y validar información crítica para mejorar la integridad de los datos. Además, minimiza errores y optimiza la generación de reportes, facilitando una evaluación eficiente de los portafolios y una administración optimizada. Las actualizaciones recientes aseguran un control preciso y una supervisión efectiva de las actividades de administración. Al automatizar tareas rutinarias, el sistema libera tiempo para un análisis de datos más detallado.

Plataforma Tecnológica Fuerte e Integrada: Hilco Terracota demuestra un compromiso fuerte con el avance tecnológico al actualizar continuamente su plataforma para satisfacer las necesidades de los clientes y adaptarse a los estándares del mercado. Esto asegura una administración eficiente de datos y automatización de tareas. La empresa también cuenta con un proceso robusto de continuidad del negocio (BCP; *business continuity plan*) y un plan de recuperación ante desastres (DRP; *disaster recovery plan*), que se revisan y prueban regularmente para asegurar su efectividad. En marzo de 2025, la prueba exitosa de estos

planes destacó la resiliencia y capacidad de la empresa para mantener operaciones ininterrumpidas.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

--si la empresa no cumple con sus obligaciones contractuales y/o hay retrasos en la entrega de reportes;

--una desviación significativa de su estrategia de negocio que comprometa su operación actual o debilite su condición financiera y/o genere incapacidad para retener a la alta y media dirección o la constante capacitación del personal que exponga a la empresa a riesgos operativos, entre otros.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

--si la empresa continúa mostrando resultados en su estrategia de negocio que impulsen un crecimiento constante de sus portafolios administrados;

--un aumento en la participación de mercado como administrador maestro, junto con controles internos sólidos, mejora en el gobierno corporativo, condición financiera sólida, plataforma tecnológica continuamente actualizada, alta dirección y niveles de rotación de personal estables, entre otros.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Enero 12, 2023).

INFORMACIÓN REGULATORIA - MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 9/mayo/2024

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: estados financieros auditados de Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V. al cierre de 2023, estados financieros trimestrales al último trimestre de 2024, reportes internos de operación, presentaciones de la compañía y datos provistos por la misma con diversas fechas de corte para la información en forma de datos.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: del 31/diciembre/2016 al 31/diciembre/2024.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado “Proceso de Calificación” disponible en el apartado “Temas Regulatorios” de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

FITCH RATINGS ANALYSTS

Marcela Morales

Senior Analyst

Analista Líder

+52 81 4161 7097

marcela.morales@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920

Daniel Jimenez

Director

Analista Secundario

+52 81 4161 7041

daniel.jimenez@fitchratings.com

Mariana Zuluaga

Director

Presidente del Comité de Calificación

+57 601 241 3245

mariana.zuluaga@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS**Maggie Guimaraes**

São Paulo

+55 11 4504 2207

maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito \(pub. 12 Jan 2023\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V.

-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las

definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de

hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de

autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el “Financial Services and Markets Act of 2000” de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Derechos de autor © 2025 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch’s international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch’s approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch’s [Regulatory Affairs](#) page on Fitch’s website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.