



RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Revisa la Perspectiva de la Calificación de Hilco Terracota a Positiva desde Estable

Mexico Thu 17 Sep, 2026 - 6:14 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 17 Sep 2026: Fitch Ratings revisó a Positiva desde Estable la Perspectiva de la calificación de Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V. (Hilco Terracota) como administrador maestro de activos financieros de crédito. Al mismo tiempo, afirmó la calificación en ‘AAFC2(mex)’.

La Perspectiva Positiva se fundamenta en el crecimiento sostenido del portafolio de mandatos de administración maestra, así como en las mejoras implementadas en las capacidades operativas, tecnológicas y de gobierno corporativo de Hilco Terracota. También considera la amplia experiencia sectorial de la alta dirección, las iniciativas de capacitación y los planes de sucesión, así como el respaldo operativo y financiero implícito de Hilco Global México, S. de R.L. de C.V. (Hilco Global México) (no calificado por Fitch).

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⚡	RATING TYPE ⚡	RATING ⚡	RATING ACTION ⚡	PRIOR ⚡
Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V.				
ABS Master Servicer		AAFC2(mex) Rating Outlook Positive	Afirmada	AAFC2(mex) Rating Outlook Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Expansión del Portafolio Soportada por una Estrategia Efectiva: La estrategia de negocio de Hilco Terracota comprende servicios de administración maestra, primaria y de respaldo. Al 31 de marzo de 2026, la entidad participaba como administrador maestro (AM) en diversas estructuras que le representaron un crecimiento en el número de mandatos de 18% respecto al cierre de 2024. En cuanto al saldo de activos bajo administración, este creció a MXN101.9 mil millones desde MXN 59.6 mil millones un año antes. Este crecimiento del portafolio se relaciona con el enfoque estratégico de la entidad en la venta cruzada y la oferta integrada de servicios bajo su modelo de negocio, lo que respalda su crecimiento continuo y relevancia en el mercado.

En esta revisión, Fitch observó algunos cambios en la composición de la alta dirección, alineados con la estrategia de la entidad, que redujeron la antigüedad de sus integrantes. No obstante, la alta dirección mantiene una amplia experiencia en la industria, con una antigüedad promedio de aproximadamente 24 años en el sector. Fitch considera que esta experiencia mitiga la menor antigüedad en la compañía.

Crecimiento de Ingresos y Resiliencia Operativa: A la fecha de corte, la posición financiera de Hilco Terracota se mantiene sólida, impulsada por un aumento de 7% en los ingresos totales, derivado del crecimiento del portafolio y de nuevas ofertas de servicios. Asimismo, se observa un aumento en los gastos y una disminución del ingreso neto debido a inversiones tecnológicas extraordinarias; sin embargo, se espera que estas inversiones generen eficiencias económicas en el mediano plazo. A pesar de ello, la evaluación de Fitch de los estados financieros indica que no existen riesgos previsibles para la continuidad operativa del negocio. Además, la entidad se beneficia del respaldo financiero implícito de Hilco Global México, lo que fortalece aún más su resiliencia financiera.

Plantilla Estable e Iniciativas de Desarrollo del Personal Mejoradas: La plantilla de Hilco Terracota se mantuvo estable en 33 empleados al primer trimestre de 2026, sin cambios respecto a diciembre de 2024, lo que refleja una consolidación exitosa de su estructura organizacional. La rotación de personal acumulada en 12 meses a la fecha de corte fue de 30.3%, cifra superior a la observada en marzo de 2025 de 24.2%. Este aumento se explica por cambios en la alta dirección y en el personal operativo; sin embargo, la agencia considera que estos cambios están alineados con la estrategia de fortalecimiento operativo de la compañía.

La antigüedad promedio de los empleados fue de 4.5 años, estable frente a los 4.6 años de la revisión anterior. Hilco Terracota implementó planes de desempeño y desarrollo para apoyar la retención del personal y oportunidades de carrera, junto con iniciativas de compromiso, como programas de integración de equipos. Fitch espera que estos planes estén completamente implementados y muestren resultados en la próxima revisión.

Las horas de capacitación por empleado aumentaron de aproximadamente 99 horas en la revisión anterior a cerca de 121 horas debido principalmente a cuatro sesiones específicas enfocadas en habilidades blandas, cumplimiento y mejoras tecnológicas, acorde con las nuevas líneas de negocio. La compañía también mejoró su plan de sucesión mediante un panel interno para identificar posiciones clave y reemplazos interinos. No obstante, un marco de sucesión más formal fortalecería aún más la estabilidad organizacional.

Mejores Prácticas y Supervisión Estratégica: Hilco Terracota ha fortalecido su marco de gobierno corporativo mediante la mejora de reportes, roles de administración bien definidos y supervisión activa por parte de Hilco Global México (compañía tenedora). La compañía evalúa regularmente las políticas de gobierno para asegurar el cumplimiento con los estándares de la industria y con las expectativas regulatorias en evolución.

Hilco Terracota se beneficia también de la incorporación de una entidad independiente como auditor externo de procesos y políticas desde la última revisión. Los últimos reportes de auditoría no presentan observaciones significativas.

Controles Sólidos y Eficiencia Impulsada por Tecnología (Positivo): Hilco Terracota mantiene procesos robustos de administración maestra, respaldados por una clara asignación de responsabilidades a nivel de mandato, personal especializado y apoyo legal y de cumplimiento por parte de Hilco Global México. Las inversiones continuas en capacitación, automatización de flujos de trabajo y rutinas de depuración de datos han mejorado la calidad de la información, la consistencia de los reportes y la eficiencia operativa.

La integración de las plataformas operativas facilita la entrega automatizada de reportes, la gestión de flujos de trabajo y el monitoreo de portafolios, mientras que los datos históricos permiten un análisis más amplio de tendencias. Estas iniciativas, junto con revisiones periódicas de los protocolos de administración, han contribuido a reducir los riesgos operativos y a respaldar la prestación de un servicio confiable para los clientes, en el contexto de una cartera de mandatos creciente y diversificada. Las actividades de administración de respaldo también continúan representando oportunidades estratégicas para el crecimiento futuro.

Mejoras de Integración y Eficiencia para Plataformas Tecnológicas: La entidad ha implementado soluciones tecnológicas para respaldar la eficiencia operativa y la gestión de datos, incluidas herramientas de monitoreo de portafolio y la integración entre sus plataformas operativas. El personal recibe capacitación continua sobre los nuevos sistemas, y la inversión permanente en tecnología busca mejorar los entregables para los clientes y los controles internos, lo que respalda la adaptabilidad operativa.

Durante el último año, la compañía también completó pruebas de penetración y subsanó íntegramente todos los problemas identificados. Además, mantiene planes robustos de continuidad de negocio y recuperación ante desastres, los cuales se revisan y prueban regularmente para asegurar su efectividad.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

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

- incumplimientos de obligaciones contractuales y/o retrasos en la entrega de reportes;
- una desviación significativa de la estrategia de negocio que comprometa las operaciones, debilite la condición financiera o afecte la retención de la alta y media dirección y la capacitación continua del personal, exponiendo 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 sostenido de los portafolios que supervisa como administrador maestro;
- controles internos sólidos, mejoras en el gobierno corporativo, una condición financiera sólida, una plataforma tecnológica continuamente actualizada y niveles estables de rotación de alta dirección y del personal, entre otros factores.

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 (Mayo 12, 2026).

INFORMACIÓN REGULATORIA – MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 9/mayo/2025

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 2025, estados financieros trimestrales al primer trimestre de 2026, reportes internos de operación, presentaciones de la compañía y datos provistos por la entidad con diversas fechas de corte para la información en forma de datos.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: del 31/diciembre/2016 al 31/marzo/2026.

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

Associate Director

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

Fernanda Cavazos

Senior Analyst

Analista Secundario

+52 81 8625 9817

fernanda.cavazos@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 \(pub. 12 May 2026\)](#)

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 la FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo con el 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 la FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en la página de 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 una 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. Para más detalles sobre las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario, consulte el apartado de "Best and Worst-Case Measures" en la página de Rating Performance del sitio web de Fitch.

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 con 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 valor. 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” del Reino Unido, 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.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Sur: 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”. 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.

dv01, una empresa de Fitch Solutions y afiliada de Fitch Ratings, puede actuar ocasionalmente como agente de datos de préstamos en ciertas transacciones de finanzas estructuradas calificadas por Fitch Ratings.

Derechos de autor © 2026 por Fitch Ratings, Inc., 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.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Las calificaciones crediticias internacionales producidas fuera de la Unión Europea (EU; European Union) o del Reino Unido (UK; United Kingdom), según aplique, son endosadas para su uso por los emisores regulados dentro de EU o UK respectivamente. Para fines regulatorios, en cumplimiento con los términos de la regulación de EU o la Regulación de UK, según sea el caso. El enfoque de Fitch sobre el endoso en EU y UK se encuentra en el apartado [Regulatory Affairs](#) dentro del sitio web de Fitch. El estado respecto a la política de endoso regulatorio de todas las calificaciones internacionales se proporciona dentro de la

página de resumen de la entidad para cada entidad calificada y en las páginas de detalle de la transacción para todas las transacciones de finanzas estructuradas en el sitio web de Fitch. Esta información se actualiza diariamente.