

**RATING ACTION COMMENTARY**

Fitch Ratifica Calificación 'AAFC2-(mex)' de Hilco Terracota como Administrador Maestro

Fri 02 Oct, 2020 - 4:37 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 02 Oct 2020: Fitch Ratings ratificó la calificación a Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V. (Hilco Terracota) como Administrador Maestro de Activos Financieros de Crédito (AM) en 'AAFC2-(mex)', la Perspectiva es Estable.

RATING ACTIONS

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

ENTITY/DEBT	RATING		PRIOR
• • ABS Master Servicer	AAFC2-(mex) Rating Outlook Stable	Afirmada	AAFC2- (mex) Rating Outlook Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Efectos de Disrupciones por Coronavirus: Fitch considera que las operaciones como AM de HilcoTerracota permanecen estables a pesar de las medidas de distanciamiento social tras la pandemia por coronavirus debido a la respuesta rápida de la compañía para implementar su plan de continuidad de negocios (BCP; business continuity plan) y llevar sus actividades de manera remota sin que se reporten disrupciones en sus sistemas o bien presente incumplimientos en sus obligaciones contractuales. Asimismo, en opinión de la agencia, las medidas de distanciamiento aplicadas en las oficinas tras el regreso paulatino de los colaboradores seguirían las medidas recomendadas por las autoridades sanitarias y no se espera representen un riesgo significativo para las operaciones de la compañía.

Compañía y Administración: Fitch considera que Hilco Terracota es uno de los administradores maestros que muestran mayor estabilidad en sus mandos directivos respecto a sus pares. A junio de 2020, la antigüedad promedio de los mandos de primer nivel es de más de 15 años en la empresa y 11 años en su puesto actual, factor positivo que refleja el compromiso de la administración de brindar una orientación estratégica para lograr los objetivos de la empresa. En opinión de Fitch, la falta de institucionalización de plan de sucesión para puestos directivos, es un componente que limita este factor.

A partir de septiembre de 2020, la compañía inició un proceso de transición ordenado y paulatino para el reemplazo de su actual Director General, este plan se espera no tome más de seis meses, su lugar será tomado por el Director General Adjunto de Operaciones que se integró el equipo de la compañía durante el mes de agosto de 2020. El actual Director General mantendrá su posición como Presidente del Consejo de Administración, rol que funge desde el pasado mes de marzo de 2020, lo cual, se espera reduzca interrupciones operativas mediante una adecuada ejecución de cambio.

La compañía mantiene estabilidad en el número de mandatos bajo su administración, en su mayoría relacionados a bursatilizaciones de cartera crediticia tanto públicas como privadas.

Al corte de junio de 2020, Hilco Terracota cuenta con 34 contratos como AM de 17 clientes diferentes y representan el seguimiento de poco más de 244 mil cuentas por un monto de MXN10,264.6 millones.

La estrategia de la compañía se mantiene enfocada en incrementar su posición como AM, misma que esperan sea reactivada para el cierre de año. Asimismo, la empresa busca promover sus servicios de administración sustituta a fin de contar con la administración paralela del sistema del originador para realizar la aplicación de pagos y conciliación de saldos de los acreditados.

Condición Financiera: Fitch tuvo a su disposición los estados financieros auditados de 2019 y los resultados trimestrales internos a junio de 2020. En opinión de Fitch, la situación financiera actual e histórica de la generación de ingresos y utilidades reflejan estabilidad. Los ingresos acumulados al cierre de junio de 2020 muestran un ligero retroceso de 3.3% respecto al mismo período del año anterior, mientras que los gastos reflejan un aumento de 10.4% que obedece a incrementos en desarrollo tecnológico, inversión mayor en temas de capacitación y gastos operativos. A pesar de que la utilidad registrada a junio de 2020 se sitúa por debajo de lo observado en el mismo periodo del año anterior, este nivel se mantiene en números positivos y la compañía espera lograr un nivel similar al registrado al cierre de 2019. Fitch considera que la empresa tiene la capacidad financiera para mantener sus operaciones en el futuro previsible, sin embargo, la renovación de mandatos permanecería expuesta a renovaciones de contratos de bursatilizaciones de cartera que podrían amortizarse en el corto plazo.

Personal y Capacitación: La plantilla de Hilco Terracota al cierre de junio de 2020 está integrada por 30 empleados, una disminución de dos en comparación con la revisión anterior. La empresa no prevé modificar su base de empleados en lo que resta del año, consideran que el nivel actual de mandatos es adecuadamente administrado con el nivel actual de personal.

Como se mencionó anteriormente, en opinión de Fitch, Hilco Terracota mantiene un equipo directivo con una experiencia suficiente y permanencia larga dentro de la empresa. De igual manera, la antigüedad de sus colaboradores es de 5.8 años aproximadamente en promedio, lo cual compara de manera positiva con otros administradores calificados por Fitch.

La rotación efectiva de personal al cierre de junio de 2020 es 12.9% y compara de manera similar con el observado en la última revisión que fue de 13.6%. Esta consistencia refleja la estabilidad en su plantilla de colaboradores lo que Fitch observa como adecuado porque brinda continuidad y pericia mayor en sus actividades diarias.

Procedimientos y Controles: Los manuales internos y procesos de Hilco Terracota se aprecian concisos y razonables a juicio de la agencia, ya que contemplan cada una de sus actividades y obligaciones que tiene como AM, mismos que se encuentran propiamente disponibles en la intranet de la compañía.

Los controles internos existentes son soportados por el supervisor de administración maestra, quien busca asegurar que sus procesos sean implementados conforme a lo establecido en sus manuales. Este puesto, tiene como objetivo primordial verificar que cada una de las actividades que realizan los ejecutivos sean llevadas a cabo conforme a sus políticas internas y estén apegadas estrictamente a sus obligaciones contractuales.

El control de incidencias es realizado por medio de bitácoras por mandato y de manera general. Una mejora respecto a la última revisión es la automatización de este reporte, el cual después de las respectivas validaciones, es generado de manera automática y en caso de encontrar discrepancias en la base de datos, genera el reporte de incidencias automáticamente. Con este mecanismo, Hilco Terracota tiene un control y seguimiento más preciso del mismo, evitando errores u omisiones, lo que Fitch ve como positivo al reducir el error humano y poder tener un mayor control y seguimiento sobre estas incidencias.

Administración de Cartera: Fitch considera que la compañía mantiene una estructura adecuada para realizar actividades como AM al asegurar la consistencia e integridad de sus bases de datos, así como el apego a sus obligaciones contractuales. Los sistemas en los que apoya su operación son suficientes y prueban ser flexibles a los diferentes tipos de activos que tiene bajo su mandato, entre los que destacan arrendamiento y créditos de nómina.

Hilco Terracota trabaja en el desarrollo de una plataforma para ampliar la generación de reportes, y así, incrementar la flexibilidad y dinamismo para el usuario. La compañía también está diseñando una plataforma para usuarios externos para la consulta y descarga de información y está desarrollando una aplicación como módulo de recepción de archivos. Como primera fase, el sistema se utiliza como medio de comunicación con los clientes a través de recordatorios, acorde a fechas contractualmente establecidas, para el envío de la información. Fitch mantendrá un seguimiento sobre estos desarrollos para conocer el alcance real y el potencial que Hilco Terracota espera pueda.

Tecnología: La agencia considera que el riesgo en tecnología ha sido abordado de manera adecuada por Hilco Terracota al migrar sus actividades de forma remota desde marzo de 2020, a consecuencia de las medidas de distanciamiento social aplicadas en México. Esta situación refleja la efectividad de sus planes para la recuperación de información en caso de desastre y/o recuperación de negocio.

La empresa cuenta con sistemas que Fitch considera apropiados y suficientes para llevar a cabo sus actividades. Sus plataformas diversas son de desarrollo propio, lo que le permite tener una flexibilidad mayor para adaptarse a las necesidades y tipo de activos que requiere su operación. La compañía cuenta con procesos y manuales de BCP y recuperación ante desastres debidamente documentados, mismos que han sido puestos a prueba ante la contingencia sanitaria actual (última prueba en mayo de 2019).

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

La calificación pudiera bajar de exhibirse una condición financiera volátil y débil en el corto plazo que pudiese comprometer la operación de la compañía, si existen retrasos en la entrega de informes, así como una desviación significativa de su estrategia, plan de negocios y estabilidad en su plantilla actual directiva, de modo que cambie el curso de su operación actual ante la transición hacia un Director General nuevo.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

La calificación podría subir al apreciarse un alcance mayor del comité de auditoría interna, apoyado en una estructura sólida de control interno independiente al área de AM. Lo anterior acompañado de un crecimiento de su portafolio administrado y una posición financiera sostenida, combinado con un plan formal de sucesión.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud de los emisor(es), entidad(es) u operadora(s) calificado(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 (Febrero 25, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 09/septiembre/2019

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 2019, 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 30/junio/2020.

REGULATORY INFORMATION II

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

Ana Katalina Trevino Mendoza

Associate Director

Analista Líder

+52 81 4161 7007

Fitch Mexico S.A. de C.V.

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

Elsa Segura

Associate Director

Analista Secundario

+52 81 4161 7025

Rene Ibarra

Senior Director

Presidente del Comité de Clasificación

+52 81 4161 7030

MEDIA CONTACTS

Liliana Garcia

Monterrey

+52 81 4161 7066

liliana.garcia@fitchratings.com

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

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito \(pub. 25 Feb 2020\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)[Endorsement Policy](#)**ENDORSEMENT STATUS**

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

DISCLAIMER

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:

WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGIAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERES, BARRERAS PARA LA INFORMACION PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIEN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CODIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTA BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNION EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

[READ LESS](#)**COPYRIGHT**

Derechos de autor © 2020 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. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. 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.

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.

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”.

Fitch Ratings, Inc. está registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Califica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Aunque algunas de las agencias calificadoras subsidiarias de NRSRO están listadas en el apartado 3 del Formulario NRSRO y, como tal, están autorizadas a emitir calificaciones en nombre de la NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están listadas en el Formulario NRSRO (no NRSRO) y, por lo tanto, las calificaciones emitidas por esas subsidiarias no se realizan en representación de la NRSRO. Sin embargo, el personal que no pertenece a NRSRO puede participar en la determinación de la(s) calificación(es) emitida(s) por o en nombre de NRSRO.

[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 approach to ratings endorsement so that ratings produced outside the EU may be used by regulated entities within the EU for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU Regulation with respect to credit rating agencies, can be found on the [EU Regulatory Disclosures](#) page. The endorsement status of all International ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for all structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

Structured Finance	Structured Finance: RMBS	Latin America	Mexico
--------------------	--------------------------	---------------	--------
