

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Factores Clave de Clasificación

Soporte de Grupo ASSA: Las clasificaciones en escala nacional de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) y sus emisiones están fundamentadas en la apreciación de Fitch Ratings sobre la capacidad y propensión de soporte que recibiría de su accionista principal, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), si fuese necesario. Fitch también considera el riesgo alto de reputación que implicaría para el grupo un incumplimiento de su filial salvadoreña.

Operación de Importancia Estratégica Alta: En opinión de Fitch, La Hipotecaria es una operación estratégicamente importante para su accionista principal. La compañía participa en segmentos de mercado complementarios a los de otras subsidiarias de Grupo ASSA. Al mismo tiempo, permite potenciar la venta cruzada de productos y servicios, entre los cuales destaca la suscripción de pólizas de seguros que acompañan a los créditos hipotecarios otorgados por la subsidiaria.

Riesgo de Transferencia y Convertibilidad Alto: La agencia toma en cuenta, en la capacidad de Grupo ASSA de dar soporte y de La Hipotecaria de utilizarlo, las limitaciones asociadas al riesgo país y a los riesgos de convertibilidad y transferencia de El Salvador. Por otra parte, Fitch considera en su evaluación sobre la capacidad de proveer soporte de Grupo ASSA (clasificado internacionalmente por Fitch en 'BBB-' con Perspectiva Negativa) que cualquier soporte requerido sería manejable dado el tamaño relativo de La Hipotecaria respecto a su matriz (equivalente a 3.7% de los activos).

Franquicia Pequeña: La franquicia pequeña y no regulada de La Hipotecaria está especializada en el financiamiento de viviendas, segmento en el que se ha convertido en un proveedor reconocido en el país. Sin embargo, el modelo de negocio monolínea le pone en desventaja frente a otros competidores más diversificados, aunque le permite un control estrecho de sus exposiciones al riesgo.

Calidad de Activos Sensible a su Entorno: Fitch considera que, aun cuando la calidad de los activos de La Hipotecaria ha sido buena (junio 2020: mora mayor de 90 días sobre préstamos brutos de 2.6%), estará bajo presión a medio plazo. La agencia estima que los efectos de la pandemia podrían prolongarse, ya que el crecimiento del crédito continuará lento, muchos programas de diferimiento de préstamos expirarán y niveles de desempleo siguen siendo altos.

Rentabilidad Modesta: En opinión de Fitch, la rentabilidad de La Hipotecaria podría ser presionada a lo largo de 2020 y hasta 2021 como consecuencia de ingresos menores provenientes de los préstamos hipotecarios o comisiones netas y por aumento esperado en los niveles de provisión para préstamos en mora. Los indicadores de rentabilidad antes de impuestos sobre activos promedio de La Hipotecaria son modestos, 1.5% a junio de 2020. El margen de interés neto es relativamente estrecho, por lo que la perspectiva de rentabilidad es sensible a un aumento en los costos de fondeo.

Fondeo Estable: La agencia estima que el riesgo de refinanciamiento de la entidad es controlado y está sostenido por los niveles crecientes de liquidez. La Hipotecaria financia sus operaciones con fondos mayoristas a falta de autorización para captar depósitos del público.

Sensibilidades de Clasificación

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

Movimientos a la baja en la clasificación de La Hipotecaria y en sus emisiones reflejarían cambios significativos en el perfil de riesgo de su accionista o modificaciones en la percepción

Clasificaciones

Escala Nacional	
Nacional, Largo Plazo	EAA+(slv)
Nacional, Corto Plazo	F1+(slv)

Perspectiva

Nacional, Largo Plazo	Estable
-----------------------	---------

Metodologías Aplicables

Metodología de Calificación de Instituciones Financieras no Bancarias (Septiembre 2019)

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Junio 2020)

Publicaciones Relacionadas

Perspectiva del Sector IFNB en Latam Revisada a Negativa por Influencia de Coronavirus (Marzo 2020)

Información Financiera

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

(USD millones)	30 Jun 2020	31 Dic 2019
Total de Activos	125.3	121.4
Capital tangible	n.a.	21.3

n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Analistas

Nadia Calvo
+503 2516 6611
nadia.calvo@fitchratings.com

Mario Hernández
+503 2516 6614
mario.hernandez@fitchratings.com

de Fitch sobre una reducción tanto en la propensión como en la capacidad de soporte por parte de Grupo ASSA hacia su subsidiaria.

Las clasificaciones también podrían bajar ante un cambio en la percepción de Fitch sobre una propensión menor de soporte derivado de la contingencia actual del coronavirus o bien debido a un deterioro continuo de la subsidiaria en El Salvador, o del entorno operativo.

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

Acciones positivas en las clasificaciones son poco probables dada la Perspectiva Negativa en las clasificaciones internacionales de su casa matriz, debido al riesgo país Panamá. Sin embargo, alzas en las clasificaciones de riesgo de La Hipotecaria reflejarían una mejora en el perfil de riesgo de su accionista o mejora en la percepción de la capacidad o la propensión para brindar soporte por parte de su casa matriz.

Clasificaciones de Deuda

Tipo de Clasificación	Clasificación
Largo Plazo	
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía	EAAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO3 con garantía	EAAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO4 con garantía	EAAA(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía	EAA+(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía	EAA+(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO4 sin garantía	EAA+(slv)
Corto Plazo	
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía	N-1(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía	N-1(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía	N-1(slv)

Fuente: Fitch Ratings

Evaluación del Soporte Institucional

En opinión de Fitch, la fuente principal de soporte, si fuese requerido, provendría de su accionista en última instancia, Grupo ASSA. La Hipotecaria comparte sinergias fuertes con su matriz dada su participación en segmentos de mercado complementarios para muchas de sus filiales, incluido el segmento de seguros. La agencia también considera el riesgo de reputación alto para Grupo ASSA que el incumplimiento de una de sus filiales podría tener en su negocio. Por otro lado, considera que el riesgo país tiene una importancia alta ya que refleja el riesgo alto de transferencia y convertibilidad de El Salvador, incorporado en su bajo techo país de 'B'.

Resumen de la Compañía y Factores de Evaluación Cualitativa

Entorno Operativo

El desempeño financiero de las instituciones financieras salvadoreñas está altamente influenciado por la contracción económica causada por la crisis internacional de salud. Fitch estima que este ambiente impactará principalmente la calidad de activos y la rentabilidad de las instituciones, debido al crecimiento menor de los préstamos y el deterioro en la capacidad de pago de los deudores, factores que aumentarán los costos crediticios en el corto plazo. No obstante, aún existe incertidumbre respecto a la magnitud que los efectos negativos tendrán en el desempeño financiero de las entidades, ya que se han mitigado actualmente por la aplicación de medidas de alivio establecidas por el Gobierno y el banco central.

En la evaluación del entorno operativo, Fitch considera el PIB per cápita de El Salvador y el índice de facilidad para hacer negocios del Banco Mundial, además de la clasificación soberana del país en escala internacional de 'B-' con Perspectiva Negativa. Esta última refleja el deterioro

en las métricas de sostenibilidad de la deuda, como resultado de la ampliación del déficit fiscal y la contracción económica, así como por las restricciones de financiamiento en el mercado local y el acceso incierto a recursos externos. Asimismo, la agencia pondera el marco regulatorio salvadoreño más rezagado en comparación con el de otros países en la región, dado que las recomendaciones de Basilea han sido adoptadas parcialmente, mientras que los estándares contables difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Perfil de la Compañía

La Hipotecaria es un participante relativamente pequeño en el sistema financiero de El Salvador, con participaciones de mercado inferiores a 1% para préstamos. Su franquicia pequeña y no regulada está especializada en el financiamiento de viviendas, segmento en el que se ha convertido en un proveedor reconocido en el país (junio 2020: participación cercana a 4%). A pesar de la desaceleración económica actual y entorno adverso, la agencia no prevé una disminución relevante en el perfil de la compañía. La Hipotecaria mantiene un grado de integración alto con Banco La Hipotecaria (BLH) en Panamá, al atender un mismo nicho de mercado y ofrecer un mismo portafolio de productos. La entidad también se beneficia de su relación con el Grupo ASSA, su accionista en última instancia, que tiene el liderazgo del mercado en Panamá asociado al negocio de los seguros.

Su modelo de negocios poco diversificado, en opinión de Fitch, se centra principalmente en el segmento minorista y se especializa en la concesión, administración y titularización de préstamos hipotecarios. La entidad otorga préstamos de vivienda principal al segmento de ingresos medio-bajo. A junio de 2020, este segmento representó 91% del total del portafolio, completado con una pequeña cartera de consumo (9%) que cuentan en buena proporción con segunda garantía hipotecaria.

Administración y Estrategia

La Hipotecaria comparte equipo gerencial con BLH desde que el grupo, transformó su estructura organizativa hacia un concepto regional con cuatro vicepresidencias regionales ubicadas principalmente en Panamá, junto con algunas en Colombia y manteniendo el centro de contacto en El Salvador. El equipo gerencial tiene un grado alto de profundidad y experiencia. El equipo cuenta con una larga trayectoria en la industria y se beneficia del intercambio de conocimientos de su accionista final, el Grupo ASSA. El gobierno corporativo compartido con BLH es sólido y proporciona una protección razonable de los intereses de los acreedores. La junta directiva es la máxima autoridad y está compuesta por ocho miembros, en representación de Grupo ASSA, International Finance Corporation (IFC) y dos directores independientes.

Los objetivos estratégicos son comunes entre las filiales y forman parte de un plan quinquenal. Ante la emergencia sanitaria, la entidad reaccionó de manera ágil adecuando sus políticas y sistemas a los planes de alivio definidos por el gobierno. Frente al entorno operativo desafiante, la entidad ha modificado su estrategia a corto plazo para mantener su liquidez a fin de hacer frente a los pagos cercanos. Fitch considera que La Hipotecaria ha tenido un cumplimiento alto de sus objetivos estratégicos, reflejado en su desempeño financiero. Sin embargo, la entidad considera que el nivel de cumplimiento que podría alcanzar al cierre de 2020 sería inferior a lo presupuestado originalmente, afectado por la contracción económica y el incremento en el desempleo ocasionado por la pandemia.

Apetito de Riesgo

En opinión de Fitch, las políticas de colocación definidas por La Hipotecaria han probado ser buenas y consistentes a través del ciclo económico, proporcionando un cierto grado de cobertura necesaria ante el entorno actual más desafiante. La Hipotecaria cuenta con políticas de colocación alineadas con las de su casa matriz. Ante la crisis sanitaria, la entidad ha mantenido en general sus políticas, limitando su apetito hacia sectores considerados de riesgo mayor como turismo.

La agencia considera que el marco de control de riesgo de La Hipotecaria es apropiado y está centralizada en BLH. El seguimiento periódico se lleva a cabo en diferentes comités de riesgo que cuentan con la participación de miembros de la junta directiva y los miembros independientes. La actividad de La Hipotecaria se desarrolla con normalidad a pesar de las restricciones de movilidad que se observaron.

A junio de 2020, La Hipotecaria creció 11.5% respecto al del cierre de 2019. Sin embargo, ese año estuvo marcado por la titularización de una parte de la cartera. Las nuevas colocaciones corresponden al flujo de préstamos que había sido aprobado antes del cierre de la actividad económica. La entidad considera que el crecimiento al cierre de 2020 mantendrá un nivel similar al del primer semestre de 2020 dado que continúan orientados a preservar la liquidez y su perfil financiero.

El riesgo de mercado al que La Hipotecaria está expuesta principalmente es a las variaciones en la tasa de interés, el cual es moderado dado el margen de interés neto relativamente estrecho. Aunque la compañía tiene la posibilidad de ajustar las tasas de sus préstamos, Fitch considera que la competencia en el mercado limita dicha capacidad. La Hipotecaria no tiene una exposición al riesgo de precio, ya que no tiene inversiones en títulos valores de terceros. La entidad cuenta con un modelo de administración de riesgo para identificar las exposiciones principales, reportar eventos de pérdida y desarrollar planes de mitigación y contingencia.

Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes

Calidad de Activos

La Hipotecaria mantiene una calidad de préstamos buena, fundamentada en el cobro a través de descuento de planilla principalmente y en una selección efectiva de deudores. A junio de 2020, mostró una leve mejora respecto a 2019, con un indicador de mora mayor de 90 días a préstamos brutos de 2.6% (2019: 2.7%). En buena medida, esto recoge el efecto de las medidas de alivio que le permiten diferir el pago de cuotas por hasta tres meses, trasladando el impacto en la capacidad de pago de los deudores hasta 2021. Fitch considera que dicho indicador podría aumentar en el corto plazo, al igual que el de otras instituciones financieras, aunque de una manera más controlada dado que el sector que atiende La Hipotecaria es menos sensible al deterioro que otros segmentos de crédito.

A septiembre de 2020, 6% de la cartera aún cuenta con el diferimiento de pago (contra 28% en su punto máximo). La Hipotecaria estima que podría cerrar el año con un nivel similar o levemente superior, debido a que podría haber un incremento en las solicitudes de reestructuraciones y el deterioro de una parte de su cartera, que podrían ser parcialmente compensadas con la mejora en la capacidad de pago de los deudores ante la reactivación económica.

La cartera de préstamos está bastante atomizada, y los 20 mayores deudores representaron 3.3% de la cartera total a junio de 2020. Las provisiones para préstamos deteriorados son deterioradas son bajas, de 22% a junio de 2020. Esto se debe a la cobertura alta de garantía real. La Hipotecaria ha empezado a constituir reservas voluntarias para hacer frente al posible deterioro de su cartera. Para final del año espera haberlas incrementado en USD746 mil, favoreciendo su nivel de cobertura.

Ganancias y Rentabilidad

La rentabilidad de La Hipotecaria mantuvo una tendencia a la baja, reflejo de un margen de interés neto estrecho. Su indicador de rentabilidad antes de impuestos a activos promedio fue a junio de 2020 de 1.5% (2019:1.9%). Fitch estima que sus ingresos poco diversificados, provenientes de su cartera de préstamos y de comisiones, podrían verse presionados durante 2020 e incluso durante 2021, afectados por un entorno operativo menos favorable. Asimismo, el incremento en el gasto de provisiones para cartera deteriorada, estaría reduciendo los ya estrechos márgenes y la rentabilidad de la entidad.

La capacidad de absorber un deterioro de la cartera antes de pérdidas operativas ha venido disminuyendo en los últimos años. Con base en los datos a junio de 2020, la entidad podría absorber un deterioro adicional de hasta 1.9% (2019: 2.1%) de su cartera antes de pérdidas operativas, lo que significaría duplicar su nivel de morosidad actual sin considerar el efecto de la mitigación de las garantías (recuperación actual cercana a 92%), un escenario que Fitch considera poco probable.

Capitalización y Apalancamiento

Fitch estima que el indicador de capital, de 4.3 veces (x) a junio de 2020, tendería a ser estable, favorecido de la rentabilidad generada, aunque decreciente, y de la ausencia de pago de dividendos. Fitch no espera que cambie esta situación a corto o mediano plazo.

En opinión de la agencia, bajo un escenario de estrés, una situación prolongada de emergencia en el país que amplíe la posible desaceleración económica en El Salvador podría derivar en un deterioro importante de cartera y en un desempeño menor de la entidad, lo que podría tender a impactar los niveles patrimoniales de La Hipotecaria. Sin embargo, Fitch estima que el impacto podría llegar a ser poco incidente, considerando el nivel bueno de capitalización.

Fondeo y Liquidez

La Hipotecaria financia sus operaciones con fondos mayoristas. Fitch considera que la compañía mantiene una diversificación adecuada de alternativas de financiamiento mediante líneas de crédito con instituciones multilaterales (65%) y emisiones de deuda de mediano plazo (35%). Anteriormente, La Hipotecaria también obtuvo financiamiento a través de titularizaciones de préstamos hipotecarios a valor en libros con una aceptación amplia en el mercado internacional. Las líneas crediticias han sido contratadas con entidades de desarrollo y están completamente garantizadas por cartera de préstamos.

El fondeo de La Hipotecaria ha exhibido estabilidad en los últimos años, y el acercamiento con los fondeadores ante la situación de crisis sanitaria actual ha sido favorable para mantener una cobertura de liquidez moderada. El riesgo de refinanciamiento de La Hipotecaria sigue estando controlado y se ve mitigado por los crecientes niveles de liquidez que hasta agosto de 2020 se habían triplicado para hacer frente a los vencimientos de las obligaciones a corto y mediano plazo. La Hipotecaria cuenta con un plan de contingencia de liquidez, definido por su casa matriz y está en la capacidad de ser activado en caso de ser necesario. Si bien la entidad opera con descalces estructurales de plazo, lleva un seguimiento preciso los vencimientos de sus obligaciones y de los de flujos requeridos.

Clasificaciones en Escala de Fitch

Las clasificaciones de riesgo vigentes en escala de Fitch se detallan a continuación:

- Clasificación de emisor de largo plazo en 'AA+(slv)', Perspectiva Estable;
- Clasificación de emisor de corto plazo en 'F1+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 garantizado por fianza solidaria de Grupo ASSA o Banco La Hipotecaria en 'AAA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 garantizado por cartera hipotecaria en 'AAA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria en 'AAA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 garantizado por cartera hipotecaria en 'AAA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria en 'AAA(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria en 'F1+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía en 'AA+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 sin garantía en 'AA+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'AA+(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'F1+(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía en 'F1+(slv)'.

Las escalas de clasificación regulatorias utilizadas en El Salvador son las establecidas en la Ley del Mercado de Valores y en las Normas Técnicas Sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo. Conforme a lo anterior, las clasificaciones empleadas por Fitch se

modifican de la siguiente manera: a las de riesgo emisor de largo plazo se les agrega el prefijo E y a las de títulos de deuda de corto plazo se les modifica la escala a una que va de N-1 a N-5. El sufijo (slv) indica que se trata de una clasificación nacional en El Salvador. Las definiciones de las clasificaciones se encuentran disponibles en <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america>

Estado de Resultados

	30 Jun 2020	31 Dic 2019	31 Dic 2018	31 Dic 2017
	6 meses - Interino	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	USD millones	USD millones	USD millones	USD millones
	No auditado	Auditado - Reporte No Visto	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades
Ingresos				
Ingresos por Arrendamientos Operativos y Financieros Netos de Depreciación	0.0	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos Brutos por Intereses, Arrendamiento y Dividendos	4.5	8.5	9.4	8.4
Total de Gastos por Intereses	2.7	5.1	5.4	4.3
Ingreso Neto por Intereses	1.8	3.4	4.0	4.2
Total de Ingresos Operativos Distintos de Intereses	0.7	1.8	1.9	1.5
Gastos				
Total de Gastos No Financieros	1.4	2.8	2.8	2.7
Utilidad Operativa antes de Provisiones	1.1	2.5	3.1	3.0
Cargo por Provisiones	0.2	0.2	0.3	0.1
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Operativa	0.9	2.2	2.8	2.9
Utilidad antes de Impuestos	0.9	2.2	2.8	2.9
Utilidad Neta	0.5	1.4	1.8	1.9
Utilidad Integral según Fitch	0.5	1.4	1.8	1.9
Nota: EBITDA	3.7	7.4	8.4	7.3

n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Balance General

	30 Jun 2020 6 meses – Interino USD millones	31 Dic 2019 Cierre de año USD millones	31 Dic 2018 Cierre de año USD millones	31 Dic 2017 Cierre de año USD millones
Activos				
Préstamos y Arrendamientos				
Préstamos Brutos	117.2	114.8	130.9	111.7
Préstamos Netos	116.7	114.5	130.7	111.5
Arrendamientos Operativos, Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Inversión en Financiamiento Directo y Arrendamiento Capitalizable, Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos y Arrendamientos Brutos	117.2	114.8	130.9	111.7
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	0.5	0.3	0.2	0.2
Préstamos y Arrendamientos Netos	116.7	114.5	130.7	111.5
Otros Activos Productivos	2.4	0.8	0.8	0.8
Total de Activos Productivos	124.3	120.6	135.8	118.6
Total de Activos	125.3	121.4	136.4	119.1
Pasivos y Patrimonio				
Deuda y Depósitos				
Total de Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Depósitos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo de Corto Plazo	52.8	53.2	73.5	19.8
Total de Fondeo de Largo Plazo	43.3	43.8	38.3	77.6
Total de Deuda y Depósitos	96.1	97.0	111.8	97.4
Total de Pasivos que Devengan Intereses	96.1	97.0	111.8	97.4
Total de Pasivos	102.7	99.2	115.7	100.1
Total de Patrimonio	22.6	22.1	20.7	19.0
Total de Patrimonio Menos Intereses Minoritarios	22.6	22.1	20.7	19.0
Total de Pasivos y Patrimonio	125.3	121.4	136.4	119.1

n.a. – No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Resumen Analítico

	30 Jun 2020 6 meses – Interino	31 Dic 2019 Cierre de año	31 Dic 2018 Cierre de año	31 Dic 2017 Cierre de año
Indicadores de Calidad de Activos (%)				
Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Brutos	2.6	2.4	2.2	2.0
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Brutos (interanual)	12.8	-12.3	17.1	13.9
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Vencidos	22.0	11.8	7.7	8.5
Indicador de Préstamos Vencidos sobre Capital	n.a.	11.2	13.3	11.2
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Brutos Promedio	0.1	0.1	0.2	0.1
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Valor Depreciado de los Activos Vendidos	n.a.	-204.5	-184.2	-218.4
Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)				
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	1.5	1.9	2.2	2.6
EBITDA/Ingresos Totales	71.0	72.2	74.4	73.1
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	26.6	26.8	24.4	26.7
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	8.1	10.4	14.3	16.2
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	21.2	9.5	8.3	3.7
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	2.2	1.3	1.1	1.0
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Utilidad Neta Reportada	n.a.	-14,271.1	-10,473.7	-11,615.1
Indicadores de Capitalización y Apalancamiento				
Deuda Más Depósitos/Patrimonio Tangible	4.3	4.4	5.4	5.2
Deuda Más Depósitos/EBITDA	12.8	13.0	13.3	13.3
Capital Base según Fitch/Activos Tangibles	18.0	18.2	15.1	15.9
Deuda Más Fondeo fuera del Balance/Capital Base según Fitch	4.3	4.4	5.4	5.2
Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura				
Deuda No Garantizada/Deuda Total	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda No Garantizada/Total de Pasivos que Devengan Intereses	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
EBITDA/Gasto por Interés	1.4	1.5	1.5	1.7
Deuda de Corto Plazo/Fondeo Total	55.0	54.8	65.7	20.4
Activos sin Gravamen/Deuda No Garantizada	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividendos en Efectivo Pagados y Declarados/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a. – No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Información Regulatoria

NOMBRE EMISOR O SOCIEDAD ADMINISTRADORA: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

FECHA DEL CONSEJO DE CLASIFICACIÓN: 11/septiembre/2020

NÚMERO DE SESIÓN:089-2020

FECHA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA EN QUE SE BASÓ LA CLASIFICACIÓN:

--AUDITADA: 31/diciembre/2019;

--NO AUDITADA: 30/junio/2020.

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CLASIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

--Largo Plazo: 'EAA+(slv)', Perspectiva Estable;

--Corto Plazo: 'F1+(slv)'.

LINK SIGNIFICADO DE LA CLASIFICACIÓN: Las definiciones de clasificación de El Salvador las pueden encontrar en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de "Definiciones de Calificación de El Salvador".

Se aclara que cuando en los documentos que sustentan la clasificación (RAC/Reporte) se alude a calificación debe entenderse incluido el término clasificación.

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión, sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."

Las clasificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor clasificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

TODAS LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CLASIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CLASIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CLASIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CLASIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

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 clasificaciones, 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 clasificación, 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 clasificada 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 clasificaciones 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 clasificación 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 clasificaciones 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 clasificaciones 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 clasificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una clasificación 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 clasificación 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 clasificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una clasificación o un informe. La clasificación 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 clasificación 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 clasificaciones 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 clasificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las clasificaciones 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 clasificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch clasificará 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 clasificación 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 clasificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de clasificaciones 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".