

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

Factores Clave de Clasificación

Soporte de Grupo ASSA: Las clasificaciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) y de sus emisiones se fundamentan en la apreciación de Fitch Ratings sobre el soporte potencial que la entidad recibiría, de ser necesario, de su accionista Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA). La capacidad de soporte se manifiesta en la clasificación en escala internacional de riesgo emisor (IDR; *issuer default rating*) de largo plazo de Grupo ASSA de 'BBB-' con Perspectiva Negativa.

Riesgo de Transferencia y Convertibilidad Alto: La agencia considera que el respaldo de la matriz está limitado por los riesgos de transferencia y convertibilidad, reflejados en el techo país de El Salvador, que podría limitar la capacidad de La Hipotecaria para utilizar el apoyo de su propietario de forma completa y oportuna. Sin embargo, la fortaleza del grupo respecto al soberano salvadoreño permite situar las clasificaciones nacionales en su nivel actual y sustentar la Perspectiva Estable a pesar de la Perspectiva Negativa de su matriz.

Subsidiaria Estratégicamente Importante: La propensión de su matriz de apoyar a La Hipotecaria deriva del papel relevante de esta última en la estrategia regional del grupo. Grupo ASSA consolida las operaciones de sus subsidiarias de seguros en Centroamérica y las subsidiarias crediticias en Panamá, Nicaragua, El Salvador y Colombia. El grupo posee una franquicia fuerte en el negocio de seguros en donde opera y la ampliación hacia el segmento de crédito es natural en su estrategia de diversificación financiera. Al ser considerados segmentos de mercado complementarios, existe una sinergia fuerte entre las diferentes filiales y la matriz.

Riesgo de Reputación Alto: El incumplimiento de esta subsidiaria podría tener un impacto negativo en la percepción del mercado hacia el grupo o parte de este. De manera moderada, la opinión de soporte también contempla el nivel de integración con la matriz mediante la participación en comités y junta directiva. Además, a pesar de no haber requerido soporte, el accionista ha provisto de garantías para la emisión de deuda.

Calidad de Activos y Rentabilidad Estables: Fitch no prevé que el indicador de préstamos vencidos de 2.3%, a junio de 2021, aumente significativamente, ya que las medidas de alivio concedidas fueron mínimas y la cartera está mostrando su deterioro real. Ello podría reducir la presión sobre la rentabilidad que, a la misma fecha, mejoró a 2.5% desde 1.3% en 2020, favorecido, además, por niveles de eficiencia mejores y disminución de los gastos de provisión.

Fondeo y Liquidez Adecuado: El riesgo de refinanciación se mantiene bajo control a pesar de una posición de liquidez baja en el balance, parcialmente mitigado por el seguimiento preciso de los vencimientos programados de sus obligaciones y de los de flujos requeridos. El fondeo de La Hipotecaria se apoya en líneas de crédito con organismos multilaterales y en emisiones locales para diversificar y ajustar mejor sus plazos de activos y pasivos.

Sensibilidades de Clasificación

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

- las clasificaciones de La Hipotecaria y sus emisiones podrían bajar para reflejar cualquier cambio en el perfil de riesgo de su accionista o cambios en la evaluación de Fitch sobre su capacidad, o propensión de proporcionar soporte a su filial salvadoreña;
- Fitch considera que los efectos de la pandemia en Grupo ASSA podrían reducir su propensión o capacidad de soporte e influirían de manera negativa en las clasificaciones de La Hipotecaria.

Clasificaciones

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

Perspectivas

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

Metodologías Aplicables

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

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 2020)

Publicaciones Relacionadas

El Salvador (Junio 2021)

Monitor de Crédito de las Compañías de Financiamiento y Arrendamiento Latinoamericanas (Mayo 2021)

Perspectiva de Fitch Ratings 2021: Instituciones Financieras No Bancarias de Latinoamérica (Diciembre 2020)

Analistas

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

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

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

- acciones positivas en las clasificaciones de La Hipotecaria y en sus emisiones son poco probables dada la Perspectiva Negativa de la IDR de Grupo ASSA. Sin embargo, alzas en las clasificaciones de riesgo de La Hipotecaria reflejarían una mejora en el perfil de riesgo de su accionista o una 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	AAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO3 con garantía	AAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO4 con garantía	AAA(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía	AA+(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía	AA+(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO4 sin garantía	AA+(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

Características Principales de las Emisiones

Tipo de Clasificación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto (millones)	Plazo máximo	Garantía
PBLHIPO4	Papeles bursátiles	USD	35	3 años	Patrimonial/ Fianza solidaria
PBLHIPO3	Papeles bursátiles	USD	35	1 año	Patrimonial
CILHIPO3	Certificado de Inversión	USD	50	10 años	Patrimonial/ Préstamos Hipotecarios/ Fianza solidaria
CILHIPO4	Certificado de Inversión	USD	50	10 años	Patrimonial/ Préstamos Hipotecarios/ Fianza solidaria

USD - Dólares estadounidenses.

Fuente: Fitch Ratings; La Hipotecaria

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'.

Cambios Relevantes

Entorno Bancario Permanece con Retos Importantes

El perfil financiero de las entidades salvadoreñas está altamente influenciado por el entorno operativo (EO), el cual presentó una contracción económica en 2020 por la crisis (PIB real: -7.9%) y se espera que exhiba una recuperación de 5.5% en 2021. Fitch considera que el EO del sector bancario de El Salvador enfrenta desafíos que podrían presionar su desempeño financiero, dada la capacidad de pago disminuida de los deudores mientras se consolida la reactivación económica. Asimismo, los riesgos políticos, el déficit fiscal, las restricciones de fondeo del Gobierno y la entrada en vigor de la Ley Bitc in adicionan incertidumbre al mercado y podrían intensificar las dificultades para las instituciones financieras.

La clasificación soberana de El Salvador [B-; Perspectiva Negativa] también incide en la evaluación del EO. Esta refleja la expansión del déficit fiscal, la cual afecta las métricas de sostenibilidad de la deuda, así como las limitaciones de financiamiento del mercado local y el acceso incierto de recursos del exterior, lo que podría repercutir en los costos de fondeo de la banca y su exposición a deuda soberana. Fitch también pondera el marco regulatorio salvadoreño más rezagado frente al de otros países en Centroamérica, al contar con una adopción parcial de las recomendaciones de Basilea y estándares contables que difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Ley Bitc in

Fitch prevé que las instituciones financieras clasificadas no poseerán bitcoins; por lo tanto, los riesgos financieros y de mercado a los que las instituciones se exponen ante la implementación de la Ley Bitc in serán bajos. Además, no se espera un uso masivo del bitc in en el país, considerando la volatilidad alta de su precio y los retos en cuanto a educación financiera y cobertura de internet. Asimismo, Fitch considera que la supervisión de los proveedores de servicios de activos virtuales (*virtual asset service providers*) será un factor relevante para que, a nivel sistémico, se conserve un marco apropiado de prevención de riesgo de lavado de dinero.

Finalización de Medidas Temporales de Alivio

El impacto de la pandemia en la calidad de las carteras de préstamos se ha empezado a observar en el tercer trimestre de 2021, dada la expiración de los programas de alivio en marzo de 2021. A agosto de 2021, la razón de cartera vencida registró 2.5% (promedio 2017-2020: 1.8%), mientras que el indicador de utilidad neta a activos totales (ROAA) fue de 1.2% (2017-2020: 0.9%). No obstante, el impacto en el desempeño financiero podría ser atenuado por la normativa aprobada a inicios de 2021, con la opción de aplicar una gradualidad en la constitución de reservas para los préstamos afectados, aunada a las iniciativas prudenciales de las instituciones, como el fortalecimiento de sus equipos de cobranza y el crecimiento en las provisiones para pérdidas crediticias.

Resumen de la Compa a y Factores de Evaluación Cualitativa

Franquicia Pequeña con un Modelo de Negocio Simple

La Hipotecaria es una institución financiera no bancaria que mantiene una participación de mercado pequeña, con préstamos que representan menos de 1% del total del sistema financiero local. La Hipotecaria se especializa en financiar primeras hipotecas residenciales, a largo plazo, a clientes asalariados calificados con ingresos medios y medios bajos, en El Salvador. Cuenta con una sola sucursal para la atención de sus clientes, pero se apoya en corresponsales financieros y en canales digitales que han sido fortalecidos. Además, La Hipotecaria es de las pocas entidades en Centroamérica dedicada a la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios residenciales.

La entidad se beneficia de 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 hipotecarios. Asimismo, la entidad se apoya en las plataformas operativas del banco. La entidad también se beneficia de su relación con Grupo ASSA, su accionista en última instancia, que tiene el liderazgo del mercado en Panamá asociado al negocio de los seguros.

Administración y Estrategia Regional

La estructura gerencial de la Hipotecaria deriva de BLH y es compartida con su empresa hermana en Colombia. Esa estructura permite alinear la cultura organizacional, y definir y monitorear eficientemente las estrategias en los diferentes mercados en los que operan. Las tres entidades comparten un equipo gerencial con un alto grado de profundidad y experiencia, con una trayectoria probada en la industria, y se benefician además del intercambio de conocimientos con su accionista final, Grupo ASSA. El gobierno corporativo se rige por políticas y prácticas alineadas en los tres países, las cuales proporcionan una protección razonable de los intereses de los acreedores.

Apetito de Riesgo Consistente con sus Pares

La Hipotecaria, a pesar de no ser regulada, mantiene una gestión integral de riesgos similar a la de bancos locales. Lo anterior se debe a que el marco de gestión de riesgos, las herramientas de control y políticas de colocación son provistas por BLH, el cual además centraliza la gestión. La Hipotecaria cuenta con diferentes comités de riesgo que se reúnen periódicamente, en los que participan miembros de la junta directiva y miembros independientes. El riesgo operativo se encuentra controlado y las pérdidas materializadas han sido marginales.

En respuesta a la crisis provocada por la pandemia, La Hipotecaria puso a disposición medidas de alivio que fueron solicitadas por una pequeña porción de cartera total y desde abril de 2021 toda la cartera está bajo condiciones normales. Pese a lo anterior, la entidad mantiene un enfoque fuerte en la gestión de riesgos crediticios que ha probado su eficiencia y consistencia a través del ciclo económico, reflejado en la estabilidad relativa de sus indicadores de morosidad y de su desempeño, ante el entorno actual más desafiante.

Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes

Calidad de Activos Resiliente

La calidad de los activos de La Hipotecaria ha sido resiliente en un entorno presionado. Sin embargo, aumento del desempleo y del empleo informal podrían conducir a un incremento de la morosidad de la entidad. Fitch no prevé que el indicador aumente significativamente, ya que las medidas de alivio concedidas fueron mínimas y, a junio de 2021, toda la cartera estaba en condiciones de pago normales, mostrando su comportamiento de pago real.

A junio de 2021, los préstamos con mora mayor de 90 días representaron 2.3% de la cartera bruta, un nivel similar al de 2019, previo a la pandemia. La mora ajustada por castigos y adjudicaciones mantiene su promedio histórico de 2.5%. La estabilidad de su indicador a lo largo de los años respalda la definición del modelo de negocios de La Hipotecaria y refleja sus estándares de colocación y controles de riesgo, que en general, son consistentes con los de sus pares locales regulados.

Fitch valora positivamente el nivel alto de garantías reales, que supone un factor mitigante de una posible reducción de la capacidad de pago de los deudores. A raíz de esto el indicador de reservas a cartera vencida se mantiene bajo en relación con sus pares. Durante 2020, la Hipotecaria constituyó reservas voluntarias adicionales, triplicando sus niveles de cobertura. A junio de 2021, la cobertura de reservas fue de 31.2% (2020: 31.5%). Durante 2021 se han revertido algunas reservas; sin embargo, la entidad no descarta una constitución en caso de ser necesario por un deterioro muy pronunciado. Por otra parte, la cartera de préstamos se encuentra bastante atomizada y los 20 mayores deudores representaron 2.5% de la cartera total, a junio de 2021.

Rentabilidad Mejora, Persisten Presiones

A junio de 2021, la rentabilidad antes de impuestos sobre activos promedio de La Hipotecaria fue de 2.5%, superior a la reportada en 2020 (1.3%). Lo anterior es resultado de una mejora significativa de la eficiencia junto con un gasto en provisiones menor. Además, la reactivación de la economía ha beneficiado a la generación de negocios, por lo que Fitch estima que los resultados podrían mantener estos niveles al cierre de 2021.

Por otra parte, Fitch considera que los resultados de La Hipotecaria podrían continuar limitados principalmente por el margen de interés neto estrecho, relacionado con su modelo de negocios.

Asimismo, la agencia no descarta que los desafíos relacionados con la recuperación económica podrían seguir pesando en la generación y estabilización del empleo, conduciendo al incremento en provisiones por el deterioro de sus activos, incidiendo en sus resultados.

La entidad mantiene un margen de interés neto estrecho. A junio de 2021 este llegó a 3.3% desde 3.0% en 2020, favorecido por mejores costos de fondos. Durante 2020, a raíz de la incertidumbre provocada por la pandemia, La Hipotecaria incrementó su gasto en provisiones. Sin embargo, los escenarios de deterioro no se cumplieron y, para 2021, han revertido algunas provisiones, lo que favoreció sus resultados antes de impuestos y mejoró levemente su capacidad de absorber deterioros de cartera antes de pérdidas operativas.

Posición de Capital Sólida

Fitch estima que el indicador de capital, de 4.3x a junio de 2021, es razonable para los riesgos del balance y tendería a ser estable favorecido por la rentabilidad generada y el crecimiento moderado de la cartera. La entidad está evaluando el pago de dividendos a partir de 2021. Fitch estima que La Hipotecaria podría sostener sus índices de apalancamiento tangible actuales debido a su recurrente generación de capital interno. En la evaluación de la capitalización, Fitch considera de forma favorable el soporte que podría proporcionar su matriz en caso de ser necesario.

Perfil de Fondo Estable, Liquidez Adecuada

El fondeo de La Hipotecaria se apoya en líneas de crédito con instituciones multilaterales, fondos de impacto, bancos comerciales internacionales y en emisiones locales que permiten diversificar y ajustar mejor sus plazos de activos y pasivos. Fitch no espera ningún cambio en el perfil de fondeo de la entidad en el próximo año. Varias líneas crediticias han sido contratadas con entidades de desarrollo y se encuentran completamente garantizadas por cartera de préstamos. Además, el potencial soporte de casa matriz complementa el buen perfil de fondeo de la institución.

Por otra parte, la composición de la deuda no garantizada de la entidad como porcentaje de la deuda total ha sido estable en los últimos períodos, siendo de 53.5% a junio de 2021. En opinión de Fitch, esta composición es favorable ya que proporciona una flexibilidad razonable en tiempos de estrés, al disponer de activos libres que podría pignorar para generar liquidez adicional.

El riesgo de refinanciamiento de la entidad sigue estando controlado a pesar de una posición baja de liquidez en el balance. A junio de 2021, los activos líquidos representaron 5.1% de los activos totales (2020: 5.3%) para hacer frente a los vencimientos de las obligaciones a corto y mediano plazo. Asimismo, a la misma fecha, la cobertura de pasivos de corto plazo incrementó a 25% de los activos líquidos desde 9% en 2019. Si bien la entidad opera con descalces estructurales de plazo, lleva un seguimiento preciso de 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 2021		31 dic 2020		31 dic 2019		31 dic 2018	
	6 meses – Interino		Cierre de año		Cierre de año		Cierre de año	
	USD mill.		USD mill.		USD mill.		USD mill.	
	No auditado	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Reporte No Visto	Auditado - Sin Salvedades				
Ingresos								
Ingresos por Arrendamientos Operativos y Financieros Netos de Depreciación	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.				
Ingresos Brutos por Intereses, Arrendamiento y Dividendos	4.7	9.1	8.5	9.4				
Total de Gastos por Intereses	2.7	5.5	5.1	5.4				
Ingreso Neto por Intereses	2.1	3.6	3.4	4.0				
Total de Ingresos Operativos Distintos de Intereses	0.7	1.5	1.8	1.9				
Gastos								
Total de Gastos No Financieros	1.2	2.8	2.8	2.8				
Utilidad Operativa antes de Provisiones	1.5	2.4	2.5	3.1				
Cargo por Provisiones	-0.1	0.8	0.2	0.3				
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.				
Utilidad Operativa	1.6	1.6	2.2	2.8				
Utilidad antes de Impuestos	1.6	1.6	2.2	2.8				
Utilidad Neta	1.1	0.9	1.4	1.8				
Utilidad Integral según Fitch	1.1	0.9	1.4	1.8				
Nota: EBITDA	4.4	7.2	7.4	8.4				
Tipo de Cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1				

n.a. – No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria

Balance General

	30 jun 2021 6 meses – Interino USD mill.	31 dic 2020 Cierre de año USD mill.	31 dic 2019 Cierre de año USD mill.	31 dic 2018 Cierre de año USD mill.
Activos				
Préstamos y Arrendamientos				
Préstamos Brutos	123.0	119.4	114.8	130.9
Préstamos Netos	122.1	118.4	114.5	130.7
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	123.0	119.4	114.8	130.9
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	0.9	1.0	0.3	0.2
Préstamos y Arrendamientos Netos	122.1	118.4	114.5	130.7
Otros Activos Productivos	1.0	0.4	0.4	0.4
Total de Activos Productivos	130.2	126.1	120.2	135.4
Total de Activos	132.3	129.1	121.4	136.4
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	26.9	36.1	46.4	73.5
Total de Fondeo de Largo Plazo	78.7	67.8	50.7	38.3
Total de Deuda y Depósitos	105.6	104.0	97.1	111.8
Total de Pasivos que Devengan Intereses	105.6	104.0	97.1	111.8
Total de Pasivos	107.4	106.0	99.2	115.7
Total de Patrimonio	24.9	23.1	22.1	20.7
Total de Patrimonio Menos Intereses Minoritarios	24.9	23.1	22.1	20.7
Total de Pasivos y Patrimonio	132.3	129.1	121.4	136.4
Tipo de Cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1

n.a. – No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria

Resumen Analítico

	30 jun 2021 6 meses – Interino	31 dic 2020 Cierre de año	31 dic 2019 Cierre de año	31 dic 2018 Cierre de año
Indicadores de Calidad de Activos (%)				
Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Brutos	2.3	2.6	2.4	2.2
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Brutos (interanual)	5.0	4.0	-12.3	17.1
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Vencidos	31.2	31.5	11.8	7.6
Indicador de Préstamos Vencidos sobre Capital	n.a.	9.4	11.3	13.3
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Brutos Promedio	0.0	0.1	0.1	0.2
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo /Valor Depreciado de los Activos Vendidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)				
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	2.5	1.3	1.9	2.2
EBITDA/Ingresos Totales	80.4	68.0	72.2	74.4
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	22.6	26.0	26.8	24.4
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	13.6	7.2	10.4	14.3
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	-5.9	32.4	9.5	8.3
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	1.3	1.3	1.3	1.1
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Utilidad Neta Reportada	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicadores de Capitalización y Apalancamiento				
Deuda Más Depósitos/Patrimonio Tangible	4.3	4.6	4.4	5.4
Deuda Más Depósitos/EBITDA	12.0	14.4	13.0	13.3
Capital Base según Fitch/Activos Tangibles	18.6	17.7	18.2	15.1
Deuda Más Fondeo fuera del Balance/Capital Base según Fitch	4.3	4.6	4.4	5.4
Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura				
Deuda No Garantizada/Deuda Total	1.9	1.9	0.0	0.0
Deuda No Garantizada/Total de Pasivos que Devengan Intereses	1.9	1.9	0.0	0.0
EBITDA/Gasto por Interés	1.6	1.3	1.5	1.5
Deuda de Corto Plazo/Fondeo Total	25.5	34.8	47.8	65.7
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: 12/octubre/2021

NÚMERO DE SESIÓN: 087-2021

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

--AUDITADA: 31/diciembre/2020;

--NO AUDITADA: 30/junio/2021

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CLASIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

--Clasificación de Emisor 'EAA+(slv)', Perspectiva Estable;

--Clasificación de Emisiones Garantizadas de largo plazo 'AAA(slv)' y de corto plazo 'N-1(slv)';

--Clasificación de Emisiones No Garantizadas de largo plazo 'AA+(slv)' y de corto plazo 'N1(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 Clasificación 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 Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones siguiendo este enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de clasificación de Fitch para cada escala de clasificación y categorías de clasificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Clasificación. Las clasificaciones 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 clasificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de clasificación 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 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.

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 Clasificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; *Nationally Recognized Statistical Rating Organization*). Aunque ciertas subsidiarias de clasificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir clasificaciones 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 clasificaciones 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 clasificaciones 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 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".

Derechos de autor © 2021 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.