

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

Factores Clave de Clasificación

Soporte de su Accionista: Las clasificaciones nacionales de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) y sus emisiones se basan en la evaluación de Fitch Ratings sobre la capacidad y propensión altas de su accionista en última instancia, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA) [BBB– Perspectiva Estable], para brindarle soporte en caso de requerirlo. Fitch opina que la capacidad y propensión fuertes de Grupo ASSA para soportar a La Hipotecaria se mantienen altas dada su importancia y la integración fuerte.

Importancia en el Grupo Proviene de Rol: El rol de la subsidiaria en la estrategia de diversificación del grupo, así como su integración con este a nivel operativo, tienen una influencia alta en la evaluación de soporte de Fitch. La integración con su accionista último impulsa la franquicia de la entidad, puesto que refuerza su modelo de negocio, a la vez que proporciona estabilidad en el fondeo y en la generación de negocios.

Limitaciones por Riesgo País: Las clasificaciones también consideran con importancia alta el techo del país de El Salvador de 'B', el cual captura los riesgos de transferencia y convertibilidad, lo que podría limitar la capacidad de La Hipotecaria para utilizar el soporte de los accionistas de manera completa y oportuna. Sin embargo, la fortaleza del grupo con respecto al soberano salvadoreño permite situar las clasificaciones nacionales de la entidad en el nivel más alto de la escala y sustentar la Perspectiva Estable.

Integración Cercana con la Matriz: Fitch considera que Grupo ASSA, propietario de alrededor de 80% de Banco La Hipotecaria, S.A., accionista total de La Hipotecaria, tiene una propensión fuerte para brindar soporte a sus subsidiarias y considera la integración significativa entre la entidad no bancaria y la matriz a través de su *holding* bancario.

Mora Estable y Rentabilidad Variable: Aunque el perfil financiero de La Hipotecaria no tiene implicaciones directas en las clasificaciones, influye moderadamente en la evaluación de Fitch sobre la propensión de soporte de Grupo ASSA. Los niveles de morosidad han tendido a decrecer y se han mantenido alineados con sus promedios históricos (junio 2023: 1.9%; promedio 2019-2022: 2.1%). La rentabilidad antes de impuestos sobre activos promedio llegó a 1.1% al 1S23.

Fondeo Diversificado y Capital Razonable: En 2023, la ausencia del pago de dividendos incidió en que el indicador de capital se redujera a 5.5x el patrimonio tangible desde 6.1x al cierre de 2022. La composición de la deuda no garantizada como porcentaje de la deuda total ha sido estable (junio 2023: 35.6%). La entidad mantiene una diversificación moderada de fondeo y vencimientos programados que le permite tener una posición modesta de liquidez que brinda una cobertura de 0.5x con respecto a su fondeo de corto plazo, y cuenta con el soporte ordinario de su casa matriz, en caso de ser necesario.

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 ante un deterioro significativo en la calidad crediticia de su accionista en última instancia;
- un deterioro en la apreciación de Fitch sobre la propensión de proporcionar soporte a su filial salvadoreña.

Clasificaciones

Escala Nacional
Nacional, Largo Plazo EAAA(slv)

Perspectivas
Nacional, Largo Plazo Estable

Metodologías Aplicables

Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias (Julio 2023)

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 2020)

Publicaciones Relacionadas

Fitch Affirms Grupo ASSA at 'BBB-'; Outlook Stable (Octubre 2023)

Fitch Takes Rating Actions on El Salvador Following Local Law Securities Debt Exchange (Mayo 2023)

Analistas

Luis Guerrero
+503 2516 6618
luis.guerrero@fitchratings.com

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

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

- las clasificaciones nacionales de La Hipotecaria y sus emisiones están en el nivel más alto de la escala nacional, por lo tanto, no existe potencial al alza.

Clasificaciones de Deuda

Tipo de Clasificación	Clasificación
Largo Plazo	
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con y sin Garantía	AAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO3 con y sin Garantía	AAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO4 con y sin Garantía	AAA(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 (USD millones)	Plazo máximo	Garantía
PBLHIPO3	Papeles Bursátiles	Dólares estadounidenses	35	1 año	Patrimonial
PBLHIPO4	Papeles Bursátiles	Dólares estadounidenses	35	3 años	Patrimonial/ Fianza solidaria
CILHIPO3	Certificado de Inversión	Dólares estadounidenses	50	10 años	Patrimonial/ Préstamos Hipotecarios / Fianza solidaria
CILHIPO4	Certificado de Inversión	Dólares estadounidenses	50	10 años	Patrimonial/ Préstamos Hipotecarios / Fianza solidaria

Nota: Información a octubre de 2023.
Fuente: Fitch Ratings

Las clasificaciones de largo plazo de las emisiones de papel bursátil y de los certificados de inversión sin garantía concuerdan con las de largo plazo del emisor. Dada la ausencia de subordinación y garantías específicas, Fitch considera que la probabilidad de incumplimiento de estas es la misma que la de la entidad.

Asimismo, las clasificaciones de dichas emisiones o tramos, respaldados por cartera hipotecaria y fianzas solidarias de Grupo ASSA, están en el mismo nivel de las de largo plazo del emisor, puesto que ya están en el tope de la escala nacional pese a favorecerse de garantías ampliadas.

Las clasificaciones de corto plazo de las emisiones de papel bursátil y de los certificados de inversión coinciden con las de corto plazo del emisor.

Evaluación de Soporte Institucional

Evaluación del Soporte Institucional

Las clasificaciones de La Hipotecaria y sus emisiones se fundamentan en la opinión de Fitch sobre la capacidad y propensión de soporte potencial que recibiría, si fuese necesario, de su accionista en última instancia, Grupo ASSA. La capacidad de respaldo de este último se refleja en su clasificación en escala internacional de riesgo emisor, otorgada por Fitch, de 'BBB-' con Perspectiva Estable. Grupo ASSA es una administradora de inversiones con subsidiarias en el sector asegurador y bancario con presencia en Centroamérica, Colombia y el Caribe.

Fitch pondera con importancia alta el rol fundamental de La Hipotecaria en la diversificación financiera regional del grupo, así como el riesgo reputacional alto para este en caso de incumplimiento de alguna de sus subsidiarias. Las clasificaciones también consideran con importancia alta el techo del país de El Salvador de 'B', el cual captura los riesgos de transferencia y convertibilidad, lo cual podría limitar la capacidad de La Hipotecaria para utilizar el respaldo de los accionistas de manera completa y oportuna. Grupo ASSA posee una franquicia fuerte en el negocio de seguros y La Hipotecaria ofrece servicios financieros complementarios en un mercado considerado esencial para el potencial de crecimiento y venta cruzada. La integración con su accionista último impulsa la franquicia de la entidad, reflejado en el aumento en participación accionaria, y refuerza su modelo de negocio, a la vez que proporciona estabilidad en el fondeo y en la generación de negocios.

Cambios Relevantes

Entorno Operativo de Riesgo Sectorial (EORS) de El Salvador aún Retador

De acuerdo con la "Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias" Fitch Ratings determinó el entorno operativo de riesgo sectorial (EORS) de El Salvador en 'CCC+'. Este es el menor entre el techo de la categoría de la Evaluaciones del Riesgo Sectorial (ERS) para el segmento Administradoras de Inversiones Tradicionales, de 'aa' y el entorno operativo implícito de El Salvador, basado en el índice de riesgo operacional y el PIB per cápita, los cuales fueron de 24.4% y USD5.5 miles, respectivamente, a julio de 2023. En la evaluación del EORS influye negativamente la clasificación soberana en escala internacional (CCC+).

La alta influencia de la clasificación soberana se debe a que algunos de sus factores clave, como la posición de liquidez externa aún ajustada, el acceso al mercado restringido y la dependencia alta a deuda de corto plazo, podrían presionar la liquidez del sistema financiero en momentos adversos, y aumentar los costos de fondeo. Además, al no existir prestamista de última instancia en el país, la flexibilidad al acceso contingente a liquidez podría ser limitada durante eventos de estrés. Fitch considera que el recientemente anunciado reperfilamiento de plazos de la deuda soberana en tenencia de la banca, tendrá un impacto limitado debido a que dichos instrumentos ya eran considerados por la agencia como no líquidos debido a su constante *roll-over*.

Fitch subió las clasificaciones de largo plazo de El Salvador, en moneda local y moneda extranjera, a 'CCC+' el 5 de mayo de 2023. Para más información, consulte el comunicado "[Fitch Takes Rating Actions on El Salvador Following Local Law Securities Debt Exchange](#)".

Resumen de la Compañía y Factores de Evaluación Cualitativa

Perfil de Negocios Especializado en Hipotecas Residenciales

La Hipotecaria es una entidad financiera no bancaria y no regulada, domiciliada en El Salvador, cuyo accionista en última instancia es Grupo ASSA (Panamá). La entidad se especializa en el otorgamiento de créditos hipotecarios, principalmente financiando primeras hipotecas residenciales a clientes clasificados con ingresos medios y medios bajos. Su participación de mercado es pequeña, menos de 1% del total del sistema financiero local. No obstante, su posición de mercado modesta, su modelo de negocio está suficientemente desarrollado para sostener su desempeño. Su modelo de negocio consolidado y bien definido le permite mantener una generación de ingresos estable y una posición de mercado que ronda 3.5% en este segmento. La Hipotecaria se ha caracterizado por ser la única institución en Centroamérica, dedicada a la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios residenciales.

A pesar de su tamaño, la entidad se beneficia de un grado de integración alto con Banco La Hipotecaria (BLH) en Panamá, su accionista directo, al atender un mismo nicho de mercado y ofrecer un mismo portafolio de productos hipotecarios, lo cual le permite competir con los bancos locales de manera adecuada. Asimismo, se apoya en las plataformas operativas del banco. La entidad también se beneficia del liderazgo de Grupo ASSA en el negocio de los seguros y representa un factor clave en el desarrollo de negocios cruzados.

Gobierno Corporativo Integrado

Fitch considera que el gobierno corporativo de La Hipotecaria es, en general, sólido y proporciona una protección razonable a los acreedores. La estructura de gobierno ha sido diseñada para abarcar las operaciones en Panamá, El Salvador y Colombia, además es proporcional al tamaño y complejidad de la operación consolidada. Su desempeño se ha reflejado en la definición y ejecución adecuadas de sus estrategias.

La estructura gerencial de la Hipotecaria deriva de BLH y se comparte con su empresa hermana en Colombia. Esa estructura permite alinear la cultura organizacional, así como definir y monitorear de forma eficiente las estrategias en los diferentes mercados en los que operan. Las tres entidades comparten un equipo gerencial con un grado alto de profundidad y experiencia, con una trayectoria probada en la industria. 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.

Perfil de Riesgo Moderado

La gestión de riesgo de La Hipotecaria se integra en el marco de gestión de riesgo de BLH. Al igual que la administración, la gestión de riesgo manejada de manera grupal. Las políticas de otorgamiento reflejan su apetito de riesgo moderado. BLH provee las herramientas de control y políticas de colocación, además centraliza el monitoreo. Las normas de colocación conservadoras siguen los lineamientos definidos, están muy alineadas a las condiciones del mercado local con una relación préstamo-valor (LTV; *loan-to-value*) de 90%, plazo de hasta 30 años y deducción de nómina.

Para la gestión de los demás riesgos, a nivel consolidado, La Hipotecaria cuenta con diferentes comités que se reúnen periódicamente, en los que participan miembros de la junta directiva y miembros independientes. La gestión de riesgos 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.

La exposición a riesgos de mercado es moderada. Las variaciones en tasa de interés representan el riesgo principal dado el margen de interés neto (MIN) relativamente estrecho. Los indicadores internos de exposición por riesgo de mercado no muestran una exposición significativa o que pueda poner presión en resultados y capital.

Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes

Calidad de Cartera Estable

Los indicadores de calidad de cartera de La Hipotecaria han sido resistentes en los últimos tres años, debido a su modelo de negocios basado en el descuento de planilla, la prudencia en la constitución de garantías y del monitoreo permanente del riesgo. A junio de 2023, los préstamos en mora de más de 90 días representaron 1.9% de la cartera total (promedio 2019-2022: 2.1%), y muestran una tendencia de recuperación, reflejando indicadores de morosidad incluso menores que sus registros previos a la pandemia, superiores a 2%. Los castigos se han mantenido históricamente bajos, puesto que la entidad no suele ejecutar castigos en forma relevante a través de los ejercicios evaluados y que representaron solo 0.05% a junio de 2023.

La cartera está bastante atomizada y los 20 deudores mayores representaron un bajo 3.3% de la cartera total al 1S23. La cobertura baja de reservas a la cartera vencida está relacionada con el nivel alto de garantías reales, de cerca de 90% de su cartera, lo cual supone un factor mitigante ante una posible reducción de la capacidad de pago de los deudores. A junio de 2023, la cobertura de reservas fue de 28.7%, similar a los períodos previos.

Rentabilidad Acorde a Modelo de Negocios

Los niveles de rentabilidad de La Hipotecaria se relacionan con su modelo de negocios que inciden en márgenes estrechos, aunque con ingresos estables. A junio de 2022, la rentabilidad antes de impuestos sobre activos promedio fue de 1.1%, inferior a la reflejada al cierre de 2022 de 1.8% (promedio 2019-2022: 2.0%). Esto ha sido el efecto de la contracción del MIN (junio 2023: 2.3%; diciembre 2022: 3.1%; 2021: 3.5%) y el peso de los gastos operativos que no lograron compensarse por el gasto en provisiones bajo. Fitch espera que este indicador mantenga su estabilidad, al ir convergiendo con los promedios históricos. Aunque no descarta que los desafíos relacionados con la recuperación económica, podrían seguir pesando en la generación de negocios. Se anticipa una recuperación potencial en la actividad crediticia que, si bien se mantendría modesta, contrastaría con la contracción de 2022, permitiéndole la recuperación en la generación de resultados además de un manejo mejor de sus costos de fondeo.

Capitalización Estable

A junio de 2023, el indicador de capitalización fue de 5.51x (deuda más depósitos respecto a patrimonio tangible), inferior al de 2022 de 6.1x, favorecido por la ausencia de pago de dividendos durante el 1S22 (diciembre 2022: USD2 millones en el 1S23; USD7 millones en 2021). Sin embargo, Fitch considera que este valor es razonable para los riesgos del balance y tendería a ser estable favorecido por la rentabilidad generada y el crecimiento moderado de la cartera. Asimismo, estima que La Hipotecaria podría sostener sus índices de apalancamiento tangible actuales debido a su generación de capital interno que ha mostrado ser estable. En la evaluación de la capitalización, Fitch considera de forma favorable el respaldo que su matriz podría proporcionar en caso de ser necesario. No obstante, no hay requerimientos regulatorios de capital de la institución.

Fondeo Estable

El fondeo de La Hipotecaria se reparte entre líneas de crédito con instituciones multilaterales y emisiones locales, lo que ofrece una diversificación moderada y además permite ajustar mejor su calce de plazos de activos y pasivos. La entidad también ha obtenido liquidez a través de titularizaciones de préstamos hipotecarios a valor en libros con una aceptación amplia en el mercado internacional. La composición de la deuda no garantizada como porcentaje de la deuda total ha sido relativamente estable en los últimos períodos, de 34.1% a junio de 2023. Esta porción de deuda no garantizada ha tendido a ampliarse, por lo cual Fitch considera que proporciona una flexibilidad razonable en tiempos de estrés, al disponer de activos libres que podrían pignorararse para generar liquidez adicional.

El riesgo de refinanciamiento está mitigado por su diversificación y distribución de vencimientos, a pesar de una posición baja de liquidez en el balance. A junio de 2023, los activos líquidos representaron 4.3% de los activos productivos (2022: 9.2%). Al igual que el resto de

factores financieros, los riesgos de liquidez se mitigan del potencial del grupo, el cual aportaría fuentes de liquidez en caso de requerirse por la entidad.

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 'AAA(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, por cartera hipotecaria; y sin garantía en 'AAA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria, por cartera hipotecaria; y sin garantía en 'AAA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria y sin garantía en 'AAA(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía en 'F1+(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria y 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 www.fitchratings.com/es/region/central-america.

Estado de Resultados

	30 jun 2023 6 meses – Interino USD millones	31 dic 2022 Cierre de Año USD millones	31 dic 2021 Cierre de Año USD millones	31 dic 2020 Cierre de Año USD millones
Ingresos				
Ingresos Netos por Arrendamientos Operativos y Rentas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos por Intereses sobre Préstamos	4.5	9.1	9.4	9.1
Otros Ingresos por Intereses	0.0	0.0	0.0	0.0
Ingresos por Arrendamientos Financieros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos Operativos Brutos Totales	5.2	10.4	11.4	10.7
Gastos por Intereses Totales	3.2	5.3	5.0	5.5
Ingresos Operativos Netos Totales	1.9	5.1	6.4	5.2
Nota: Ingreso Neto por Intereses	1.3	3.8	4.4	3.6
Gastos				
Total de Gastos Operativos	1.2	2.4	2.1	2.8
Utilidad Operativa antes de Provisiones	0.8	2.7	4.2	2.4
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos	0.1	0.2	0.3	0.8
Cargo por Provisiones para Títulos de Valores y Otros Préstamos	0.0	0.0	0.0	n.a.
Utilidad Operativa	0.7	2.4	3.9	1.6
Utilidad antes de Impuestos	0.7	2.4	3.9	1.6
Utilidad Neta	0.4	1.6	2.7	0.9
Utilidad Integral según Fitch	0.5	0.7	3.3	0.9
EBITDA Ajustado	4.0	7.8	9.1	7.2
Estado de Resultados de los Últimos 12 Meses (UDM)				
Ingresos Operativos Brutos Totales (UDM)	10.4	10.4	11.4	10.7
Depreciación de Activos en Renta y Arrendamiento (UDM)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancias Netas sobre Préstamos y Activos Arrendados Vendidos (UDM)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos por Intereses (UDM)	6.1	5.3	5.0	5.5
Ingreso Neto por Intereses (UDM)	3.0	3.8	4.4	3.6
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos (UDM)	0.3	0.2	0.3	0.8
Utilidad antes de Impuestos (UMD)	1.6	2.4	3.9	1.6
EBITDA Ajustado (UDM)	7.7	7.8	9.1	7.2
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 2023 6 meses – Interino USD millones	31 dic 2022 Cierre de Año USD millones	31 dic 2021 Cierre de Año USD millones	31 dic 2020 Cierre de Año USD millones
Activos				
Préstamos y Arrendamientos				
Préstamos Brutos y Arrendamientos Financieros	115.8	117.0	120.8	119.4
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos, Arrendamientos y Cuentas por Cobrar	0.6	0.6	0.5	1.0
Préstamos y Arrendamientos Netos	115.2	116.4	120.3	118.4
Arrendamiento Operativo Neto y Activos en Alquiler	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Activos Productivos	117.0	118.2	131.1	118.4
Total de Activos	122.8	130.2	135.0	129.1
Pasivos y Patrimonio				
Deuda y Depósitos				
Total de Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo de Corto Plazo	6.1	11.0	21.6	32.6
Total de Fondeo de Largo Plazo	94.3	98.6	91.5	71.3
Deuda Subordinada de Largo Plazo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda por Préstamos Totales	100.4	109.6	113.2	104.0
Total de Deuda y Depósitos	100.4	109.6	113.2	104.0
Total de Pasivos	104.3	112.1	115.6	106.0
Capital Total Excluyendo Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	18.5	18.1	19.4	23.1
Total de Patrimonio	18.5	18.1	19.4	23.1
Total de Pasivos y Patrimonio	122.8	130.2	135.0	129.1
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 2023 6 meses – Interino	31 dic 2022 Cierre de Año	31 dic 2021 Cierre de Año	31 dic 2020 Cierre de Año
Indicadores de Calidad de Activos (%)				
Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos	1.9	1.8	2.4	1.8
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos (interanual)	-2.5	-3.1	1.2	4.0
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos	28.7	28.5	15.4	44.6
Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Capital Tangible	8.7	8.5	13.0	5.3
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos Promedio	0.1	0.1	0.1	0.1
Pérdida o Ganancia en Valor Residual/Valor en Libros de los Activos Vendidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)				
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	1.1	1.8	3.0	1.3
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio (UDM)	1.2	1.8	3.0	1.3
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales	76.6	75.5	79.7	68.0
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales (UDM)	73.8	75.5	79.7	68.0
Gastos Operativos/Ingresos Netos Totales	59.7	47.3	33.6	53.6
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	8.0	13.0	16.7	7.2
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	7.7	8.5	7.3	32.4
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida o Ganancia por Valor Residual/Utilidad antes de Impuestos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicadores de Capitalización y Apalancamiento				
Deuda y Depósitos/Patrimonio Tangible (x)	5.5	6.1	5.9	4.6
Deuda y Depósitos/EBITDA Ajustado (x)	12.6	14.0	12.4	14.4
Deuda y Depósitos/EBITDA Ajustado (UDM) (x)	13.1	14.0	12.4	14.4
Patrimonio Tangible/Activos Tangibles	14.9	13.8	14.2	17.7
(Utilidad neta - Dividendos - Recompra de acciones)/Patrimonio inicial	n.a.	-2.3	11.5	4.1
Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura				
Deuda No Garantizada/Total de Deuda y Depósitos	34.1	35.6	39.8	28.9
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (x)	1.2	1.5	1.8	1.3
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (UDM) (x)	1.3	1.5	1.8	1.3
(Activos líquidos + Líneas comprometidas no dispuestas)/Fondeo de Corto Plazo (x)	0.5	0.8	0.0	0.2
(Activos líquidos + Líneas comprometidas no dispuestas + EBITDA Ajustado)/Fondeo de Corto Plazo (x)	1.8	1.5	0.4	0.4
Deuda y Depósitos de Corto Plazo/Total de Deuda y Depósitos	6.0	10.1	19.1	31.4
Activos sin Gravamen/Deuda No Garantizada (x)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividendos/Utilidad Neta	n.a.	128.9	n.a.	n.a.

n.a. - No aplica. x - Veces.

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: 13/octubre/2023

NÚMERO DE SESIÓN: SLV_2023_75

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

--AUDITADA: 31/diciembre/2022;

--NO AUDITADA: 30/junio/2023.

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CLASIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

--Clasificación de Emisor 'EAAA(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 'AAA(slv)' y de corto plazo 'N-1(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."

ESTADO DE LA SOLICITUD Y PARTICIPACIÓN

Para obtener información sobre el estado de solicitud de las clasificaciones incluidas en este informe, consulte el estado de solicitud que figura en la página de resumen de la entidad correspondiente en el sitio web de Fitch Ratings.

Para obtener información sobre el estado de participación en el proceso de clasificación de un emisor incluido en este informe, consulte el comentario de acción de clasificación más reciente del emisor correspondiente, disponible en el sitio web de Fitch Ratings.

AVISO LEGAL Y DIVULGACIÓN

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 la 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 © 2023 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.