

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

Factores Clave de Calificación

Calificaciones Fundamentadas en Soporte: Las calificaciones nacionales de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) se basan en la evaluación de soporte potencial de su accionista último, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), con calificación de riesgo emisor en escala internacional (IDR; *issuer default rating*) de 'BBB-' con Perspectiva Estable, otorgada por Fitch Ratings. Grupo ASSA se encuentra domiciliado en Panamá, y posee negocios relacionados con seguros y bancarios en varios países de la región.

Rol Relevante: Fitch opina que La Hipotecaria posee un rol relevante dentro de la estrategia comercial y de diversificación de negocios de su accionista, por lo que es un factor de importancia alta dentro de la propensión de soporte. Además, la subsidiaria se favorece de la generación cruzada de negocios dentro del grupo.

Integración Alta: La agencia considera como un factor muy influyente dentro de las calificaciones, la integración alta de las operaciones de la subsidiaria salvadoreña con el grupo, dada la complementariedad a nivel comercial, la integración operacional y administrativa. Además, Fitch opina que cualquier soporte requerido por La Hipotecaria, en caso de ser necesario, podría ser manejable para la matriz dado el tamaño de la subsidiaria, que representa poco menos de 4% del total de activos consolidados de Grupo ASSA a diciembre de 2023.

Riesgo País: Las calificaciones también consideran con importancia alta el techo país de El Salvador de 'B', que captura los riesgos de transferencia y convertibilidad, lo que podría limitar la capacidad de La Hipotecaria para utilizar el soporte de su accionista de manera completa y oportuna. Sin embargo, la fortaleza crediticia de Grupo ASSA con respecto al soberano salvadoreño permite situar las calificaciones nacionales de La Hipotecaria en el nivel más alto de la escala nacional.

Desempeño Estable: El desempeño financiero de La Hipotecaria, si bien no tiene implicaciones directas para sus calificaciones basadas en soporte, es uno de los factores que Fitch toma en cuenta en su apreciación de respaldo. A diciembre de 2023, la morosidad era controlada y fue de 2.8%, mientras que la utilidad antes de impuestos se acercó a 1.2%. Además, la agencia considera que su apalancamiento es estable, ya que la deuda en referencia al patrimonio tangible fue de 5.9%. Por su parte, la deuda no garantizada fue razonable y representó 45.8% de la deuda, mientras que su liquidez cubrió 0.2 veces (x) los pasivos de corto plazo.

Emisiones: Las calificaciones nacionales de la deuda sénior garantizada y no garantizada están al mismo nivel que las calificaciones nacionales de largo y corto plazo del emisor, respectivamente, debido a que Fitch evalúa que su probabilidad de incumplimiento es la misma que la de la entidad.

Calificaciones

Escala Nacional

Calificaciones Nacionales de Largo Plazo EAAA(slv)

Calificaciones Nacionales de Corto Plazo F1+(slv)

Perspectivas

Calificaciones Nacionales de 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

[Grupo ASSA, S.A. - Update \(Octubre 2023\)](#)

Analistas

Guillermo Marcenaro

+503 2516 6610

guillermo.marcenaro@fitchratings.com

Adriana Beltrán

+52 81 4161 7051

adriana.beltran@fitchratings.com

Sensibilidades de Calificación

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

- las calificaciones 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.
- la deuda sénior garantizada y no garantizada se degradarían en caso de cualquier acción de calificación negativa sobre las calificaciones de La Hipotecaria.

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

- las calificaciones 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.

Cambios Relevantes

Desempeño de Instituciones Financieras enfrenta Entorno Operativo Desafiante

De acuerdo con la "Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias", Fitch determinó el entorno operativo de riesgo sectorial (EORS) de El Salvador en 'CCC+'. Este es el más bajo entre el techo de la categoría de la evaluación de riesgo sectorial (ERS) para el segmento de compañías financieras y de arrendamiento, de 'bbb', así como el entorno operativo (EO) implícito de El Salvador, basado en el índice de riesgo operacional y el PIB per cápita, los cuales fueron de 20.8% y USD5.5 miles, respectivamente, a febrero de 2024. La calificación soberana en escala internacional [CCC+] influye de forma negativa en la evaluación del EORS.

La influencia alta de la calificación 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, así como aumentar los costos de fondeo. Además, al no existir prestamista de última instancia en el país, la flexibilidad al acceso contingente a la 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 la agencia ya consideraba dichos instrumentos como no líquidos, dada su reinversión constante.

Factores Cualitativos Clave

Perfil de Negocio Consolidado

La Hipotecaria continúa como una institución financiera no bancaria (IFNB) de franquicia consolidada en la plaza salvadoreña, que se caracteriza por sus participaciones menores de 1% en referencia al sistema bancario. Además, Fitch considera que su modelo de negocios especializado goza de estabilidad y le confiere de ingresos constantes a través del ciclo económico, con un ingreso neto operativo en promedio de USD5 millones entre 2020 y 2023. El modelo de negocios se enfoca en la oferta de préstamos hipotecarios, a segmentos de ingresos medios a bajos, que complementa con préstamos personales, que comprenden menos del 5% de su portafolio. La Hipotecaria también se dedica a la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios residenciales.

La Hipotecaria tiene como accionista principal a Banco La Hipotecaria, S.A. (BLH), domiciliado en Panamá. BLH es a su vez propiedad de La Hipotecaria (Holding), Inc. cuyo accionista mayoritario es Grupo ASSA. Fitch opina que la pertenencia al grupo le favorece para la generación de negocios cruzados, transferencia de conocimiento y tecnología.

Gobierno Corporativo Alineado al Grupo

La agencia opina que la administración de La Hipotecaria posee trayectoria y experiencia necesaria para el desempeño bueno del negocio. Además, Fitch considera que los mandos directivos denotan la integración con la cultura de la organización, lo que promueve la ejecución y compromiso con los objetivos de esta y del grupo.

La estructura gerencial de La Hipotecaria comparte la de BLH, al igual que los miembros de la junta directiva, lo que permite alinear las estrategias y objetivos en los diferentes mercados en los que operan. El gobierno corporativo se rige por políticas y prácticas alineadas y de acuerdo a las prácticas del grupo. Además, los diferentes mandos de las entidades participan en los comités internos como regionales, a manera de monitorear el cumplimiento de metas. A diciembre de 2023 no posee operaciones de préstamos con relacionados.

Fitch opina que las estrategias son claras y elaboradas para el mediano plazo, y estas están alineadas a la estrategia general del grupo bancario. La ejecución podría ser desafiada por el EO retador del país, aunque el desempeño de la entidad ha sido estable.

Perfil de Riesgo

Fitch considera que las políticas de otorgamiento de créditos son apropiadas para el segmento atendido, lo que se refleja en su morosidad controlada y se fundamentan en el análisis exhaustivo del cliente, y se sostienen en sus herramientas tecnológicas. Además, como mitigantes del riesgo de crédito, el portafolio tiene garantías hipotecarias en su totalidad, en conjunto con un porcentaje alto de cobro por medio de descuento automático o cargo a cuenta. Asimismo, se establecen límites para sus operaciones por deudor, además de integrarlos a sus herramientas de análisis.

El control de riesgos está totalmente integrado a BLH, por lo que la gestión, políticas y monitoreo son comunes entre las entidades del grupo, y se ajustan según requerimientos locales. La gestión de riesgos ha probado su eficiencia y consistencia a través del ciclo económico, reflejado en la estabilidad de su desempeño. Al 4T23 no se reportaron pérdidas relevantes por riesgo operativo.

El crecimiento de préstamos se redujo en 2023, ya que la cartera decreció -2.7%, y Fitch estima que el crecimiento podría ser modesto para 2024, de acuerdo a los planes de la administración. Los riesgos de mercado a los que se expone la entidad son moderados. El riesgo de tasa se mide mediante sensibilidad de los portafolios a varios cambios en tasas, para lo que se calculan impactos leves y menores de 1% del patrimonio. No existe riesgo de moneda, ya que todas las operaciones se realizan en dólares estadounidenses. El riesgo de precio es muy limitado, ya que las inversiones son menos de 2% de activos.

Perfil Financiero

Calidad de Activos Controlada

Fitch considera que la calidad de activos de La Hipotecaria es buena y relativamente controlada, ya que al 4T23 la mora a más de 90 días representó 2.8% de los créditos (2020-2022: 2.0%). A la misma fecha, la cobertura para dichos vencidos fue cercana a 15%, ya que posee el total de cartera garantizada por hipotecas. La agencia estima que la morosidad continuará en niveles manejables para la entidad, de acuerdo a sus estándares de colocación efectivos. Asimismo, los préstamos refinanciados y los castigados son bajos y menores de 1%. Los 20 deudores mayores representaron un bajo 2.9% de la cartera y 16% del patrimonio. El portafolio de inversiones es pequeño, ya que representa menos de 2% de los activos y es utilizado para manejar la liquidez.

Rentabilidad Modesta

La agencia opina que la utilidad antes de impuestos de la entidad es modesta, y a diciembre de 2023 fue de 1.2% (2020 a 2022: 2.0%) en referencia a los activos promedio, y experimentó una leve disminución debido a la reducción de su margen de interés neto (MIN), lo que Fitch estima que podría continuar en el horizonte de la calificación, aunque en menor medida. Al 4T23 el MIN fue de 2.2% desde un promedio de 3.2% de 2020 a 2022, como consecuencia de las presiones en las tasas de financiamiento en los mercados. No obstante, la administración mantiene estrategias de revisiones de tasas y negociaciones con financistas para compensar parcialmente el MIN. Por otro lado, los gastos de reserva fueron negativos y de casi -4% de la utilidad antes de estos cargos, de acuerdo al comportamiento bueno de sus préstamos.

Apalancamiento Estable

Fitch considera que el apalancamiento de La Hipotecaria es estable, ya que la deuda en referencia al patrimonio tangible fue de 5.9% al 4T23 (2020-2022: 5.5%). Además, la agencia anticipa que este seguirá similar durante el horizonte de la calificación debido al crecimiento modesto proyectado. Su patrimonio se beneficia de su modelo de negocio consolidado; no obstante, la rentabilidad menor le implica generación más lenta de capital. La entidad paga dividendos de acuerdo a los requerimientos del grupo, dependiendo del nivel de utilidad generada.

Fondeo Diversificado

El perfil fondeo de la entidad se beneficia de las gestiones de BLH, y a diciembre de 2023 la deuda no garantizada ascendió a cerca de 45.8% del total (promedio 2020-2022: 34.5%). Además, el financiamiento se conformó de líneas de crédito (77%) con variedad de instituciones dedicadas al desarrollo, y el resto (23%) de emisiones en el mercado

local. Por su parte, considerando que la entidad no maneja pasivos a la demanda sino con fechas programadas de vencimiento, la liquidez continuó baja ya que cubre 0.2x los vencimientos de deuda de corto plazo, y su brecha de plazos muestra descalces hasta la banda de 90 días, lo que logra gestionar con su disponibilidad de líneas (37% del fondeo) y posibilidad de emisiones en el mercado local. En años previos, la entidad ha logrado financiarse también mediante titularizaciones de su cartera hipotecaria, brindándole cierta flexibilidad para navegar en el entorno prevaleciente.

Calificaciones de Deuda

Calificaciones de Deuda: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Nivel de Calificación	Calificación
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 Calificación	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 diciembre de 2023.

Fuente: Fitch Ratings

Resumen de Información Financiera e Indicadores Clave

Estado de Resultados

(USD millones)	31 dic 2023 Cierre de año	31 dic 2022 Cierre de año	31 dic 2021 Cierre de año	31 dic 2020 Cierre de año
Ingresos				
Ingresos Netos por Arrendamientos Operativos y Rentas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos por Intereses sobre Préstamos	9.1	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	10.4	10.4	11.4	10.7
Gastos por Intereses Totales	6.5	5.3	5.0	5.5
Ingresos Operativos Netos Totales	3.9	5.1	6.4	5.2
Nota: Ingreso Neto por Intereses	2.6	3.8	4.4	3.6
Gastos				
Total de Gastos Operativos	2.4	2.4	2.1	2.8
Utilidad Operativa antes de Provisiones	1.5	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	1.5	2.4	3.9	1.6
Utilidad antes de Impuestos	1.5	2.4	3.9	1.6
Utilidad Neta	0.9	1.6	2.7	0.9
Utilidad Integral según Fitch	0.9	0.7	3.3	0.9
EBITDA Ajustado	8.1	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)	6.5	5.3	5.0	5.5
Ingreso Neto por Intereses (UDM)	2.6	3.8	4.4	3.6
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos (UDM)	-0.1	0.2	0.3	0.8
Utilidad antes de Impuestos (UMD)	1.5	2.4	3.9	1.6
EBITDA Ajustado (UDM)	8.1	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 y La Hipotecaria.

Balance General

(USD millones)	31 dic 2023 Cierre de año	31 dic 2022 Cierre de año	31 dic 2021 Cierre de año	31 dic 2020 Cierre de año
Activos				
Préstamos y Arrendamientos				
Préstamos Brutos y Arrendamientos Financieros	113.8	117.0	120.8	119.4
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos, Arrendamientos y Cuentas por Cobrar	0.5	0.6	0.5	1.0
Préstamos y Arrendamientos Netos	113.4	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	115.2	118.2	131.1	118.4
Total de Activos	124.6	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	37.9	11.0	21.6	32.6
Total de Fondeo de Largo Plazo	66.9	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	104.8	109.6	113.2	104.0
Total de Deuda y Depósitos	104.8	109.6	113.2	104.0
Total de Pasivos	106.6	112.1	115.6	106.0
Capital Total Excl. Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	18.0	18.1	19.4	23.1
Total de Patrimonio	18.0	18.1	19.4	23.1
Total de Pasivos y Patrimonio	124.6	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 y La Hipotecaria.

Resumen Analítico

(%)	31 dic 2023 Cierre de año	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	2.8	1.8	2.4	1.8
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos (interanual)	-2.7	-3.1	1.2	4.0
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos	14.7	28.5	15.4	44.6
Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Capital Tangible	15.1	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	1.2	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	77.4	75.5	79.7	68.0
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales (UDM)	77.4	75.5	79.7	68.0
Gastos Operativos/Ingresos Netos Totales	62.4	47.3	33.6	53.6
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	8.3	13.0	16.7	7.2
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	-3.6	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)	5.9	6.1	5.9	4.6
Deuda y Depósitos/EBITDA Ajustado (x)	13.0	14.0	12.4	14.4
Deuda y Depósitos/EBITDA Ajustado (UDM) (x)	13.0	14.0	12.4	14.4
Patrimonio Tangible/Activos Tangibles	14.3	13.8	14.2	17.7
(Utilidad neta - Dividendos - Recompra de acciones)/Patrimonio inicial	-0.6	-2.3	11.5	4.1
Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura				
Deuda No Garantizada/Total de Deuda y Depósitos	45.8	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)	1.2	1.5	1.8	1.3
(Activos líquidos + Líneas comprometidas no dispuestas)/Fondeo de Corto Plazo (x)	0.2	0.8	0.0	0.2
(Activos líquidos + Líneas comprometidas no dispuestas + EBITDA Ajustado)/Fondeo de Corto Plazo (x)	0.4	1.5	0.4	0.4
Deuda y Depósitos de Corto Plazo/Total de Deuda y Depósitos	36.2	10.1	19.1	31.4
Activos sin Gravamen/Deuda No Garantizada (x)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividendos/Utilidad Neta	113.1	128.9	n.a.	n.a.

n.a. - No Aplica. UDM - Últimos 12 meses.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions y La Hipotecaria.

Información Regulatoria

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

FECHA DEL CONSEJO DE CALIFICACIÓN: 20/marzo/2024

NÚMERO DE SESIÓN: SLV_2024_16

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

- AUDITADA: 31/diciembre/2023;
- NO AUDITADA: N.A.

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CALIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

- Calificación de Emisor 'EAAA(slv)'; Perspectiva Estable;
- Calificación de Emisiones Garantizadas de largo plazo 'AAA(slv)' y de corto plazo 'N-1(slv)';
- Calificación de Emisiones No Garantizadas de largo plazo 'AAA(slv)' y de corto plazo 'N-1(slv)'.

LINK SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN: Las definiciones de calificación 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 calificación (RAC/Reporte) se alude a calificación debe entenderse incluido el término clasificación.

"La opinión del Consejo de Calificación 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."

Calificaciones en Escala de Fitch

Las calificaciones de riesgo vigente en escala de Fitch se detallan a continuación:

- Calificación de emisor de largo plazo en 'AAA(slv)', Perspectiva Estable;
- Calificación de emisor de corto plazo en 'F1+(slv)';
- Calificación 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)';
- Calificación 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)';
- Calificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria y sin garantía en 'AAA(slv)';
- Calificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía en 'F1+(slv)';
- Calificación 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 calificación 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 Calificadoras de Riesgo. Conforme a lo anterior, las calificaciones 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 calificación nacional en El Salvador. Las definiciones de las calificaciones se encuentran disponibles en <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america>.

Se aclara que cuando se alude a calificación debe entenderse incluido el término clasificación.

ESTADO DE LA SOLICITUD Y PARTICIPACIÓN

Para obtener información sobre el estado de solicitud de las calificaciones 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 calificación de un emisor incluido en este informe, consulte el comentario de acción de calificación más reciente del emisor correspondiente, disponible en el sitio web de Fitch Ratings.

AVISO LEGAL Y DIVULGACIÓN

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente. Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o 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 calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2024 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. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.