

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

Factores Clave de Calificación

Soporte de Último Accionista: Las calificaciones 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), calificado por Fitch Ratings internacionalmente en [BBB-; Perspectiva Estable]. Este último se encuentra domiciliado en Panamá, y posee negocios bancarios y de seguros en 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 debido al tamaño de la subsidiaria, que representa poco menos de 5% del total de activos consolidados de Grupo ASSA a junio de 2024.

Capacidad de Respaldo de la Matriz: En el análisis de la habilidad de soporte, la agencia pondera la importancia alta de los riesgos país de El Salvador, que podrían limitar la capacidad de La Hipotecaria para utilizar el soporte de su accionista. No obstante, la fortaleza crediticia de Grupo ASSA con respecto al soberano salvadoreño permite situar las calificaciones nacionales de la entidad en el nivel más alto de la escala.

Desempeño Sostenido: El desempeño financiero de La Hipotecaria es uno de los factores que Fitch toma en cuenta en su apreciación de soporte. La calidad de activos de La Hipotecaria es buena, y se refleja en su mora baja y estable que se acercó a 2% a junio de 2024 (promedio 2020-2023: 2.2%). Al 1S24, la utilidad antes de impuestos representó 1.2% de los activos promedio y el apalancamiento tangible 6.4x. La deuda no garantizada osciló en torno a 42% del total de deuda y la cobertura de liquidez de corto plazo se sostuvo en 0.1x los vencimientos de corto plazo.

Sensibilidades de Calificación

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

- 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.

Instituciones Financieras
No Bancarias
Compañías Financieras
y de Arrendamiento
El Salvador

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 \(Marzo 2024\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(Diciembre 2020\)](#)

Publicaciones Relacionadas

[Grupo ASSA, S.A. - \(Abril 2024\)](#)

Analistas

Guillermo Marcenaro
+503 2516 6610
guillermo.marcenaro@fitchratings.com

Adriana Beltrán
+52 81 4161 7051
adriana.beltran@fitchratings.com

Cambios Relevantes

Entorno Operativo de Riesgo Sectorial (EORS) de Instituciones Financieras No Bancarias (IFNB) Aún con Retos

De acuerdo con la "Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias", Fitch ha determinado que el entorno operativo de riesgo sectorial (EORS) de El Salvador es de 'ccc+'. Este es el más bajo en el límite de la categoría de evaluación de riesgo sectorial (ERS) para el segmento de compañías financieras y de arrendamiento, que es 'bbb'. Además, el EO implícito de El Salvador se basa en el índice de riesgo operacional y el PIB per cápita, los cuales fueron de 20.2% y USD5.6 miles, respectivamente, a junio de 2024.

La calificación soberana en escala internacional [CCC+] influye negativamente en la evaluación del EORS, ya que contempla aspectos como la deuda gubernamental alta, un déficit fiscal persistente y una capacidad de financiamiento limitada. La agencia opina que, en cierta medida, estos factores podrían presionar el desempeño de las instituciones financieras, y propiciar un costo de fondeo más alto y opciones de financiamiento reducidas, además de disminuir su flexibilidad e incrementar el riesgo de liquidez en un escenario de estrés.

Factores Cualitativos Clave

Perfil de Negocio de Nicho

El perfil de negocio de La Hipotecaria se caracteriza por su enfoque de nicho en el financiamiento de hipotecas, que comprendieron poco más de 95% de su portafolio de créditos al 2T24; mientras que, el resto se conformó de préstamos personales. Además, su modelo de negocio también incluye la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. A diciembre de 2023, La Hipotecaria poseía un ingreso operativo neto total (IONT) de USD3.9 millones (acumulado a junio 2024: USD1.7 millones), el cual varía de acuerdo a los crecimientos, generación y administración de cartera que van de acuerdo a las metas de la organización. Además, su franquicia mantiene participaciones relativamente pequeñas y de menos de 1% en referencia al sistema bancario de El Salvador.

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.

Prácticas de Gobernanza según Accionista

Fitch considera que los mandos directivos y gerenciales de la entidad cuentan con experiencia y trayectoria requeridos para cumplir con las metas de la organización. Asimismo, la administración se beneficia de la transferencia de conocimiento y buenas prácticas dentro del grupo al que pertenece.

El gobierno corporativo se rige por políticas y prácticas alineadas y de acuerdo a las del grupo, particularmente las del banco panameño. 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, ya que distintos ejecutivos participan en los comités de gobernanza, tanto locales como regionales, de las distintas entidades del grupo. Al 2T24, no existían operaciones de préstamos con partes relacionadas.

Fitch opina que las estrategias son claras para el mediano plazo, y son concebidas a nivel de grupo. Entre los objetivos estratégicos están el fortalecimiento de su modelo de negocio, mejora de la eficiencia y de resultados. Para 2024 las metas financieras son conservadoras y se enfocan en mantener la estabilidad del portafolio de créditos y rentabilidad. Por otro lado, La Hipotecaria alcanza sus metas adecuadamente, por lo que su ejecución se considera buena y denota el compromiso de su administración.

Apetito de Riesgo Moderado

El marco de control de riesgo de La Hipotecaria persigue los lineamientos generales de su grupo bancario, pero considerando los matices del mercado local. Además, la agencia considera que los estándares de colocación de préstamos logran mantener controlada su calidad de activos. Los préstamos con garantía hipotecaria cubren todo el portafolio. Además, la entidad cuenta con medios efectivos de cobranza, como lo son el descuento automático en cuenta y planilla, lo que abarca casi 70% del total de cartera. La entidad establece límites para sus operaciones por deudor individual, además de integrar sus tolerancias a sus herramientas de análisis de clientes. Por su parte, el portafolio de inversiones se utiliza para el manejo de liquidez y no superaba 2% de los activos a junio de 2024.

Los reportes son continuos, y las herramientas de software facilitan la pronta disposición de la información para agilizar la toma de decisiones, a nivel local y regional. La gestión de riesgos ha probado su eficiencia y consistencia a

través del ciclo económico, reflejado en la estabilidad de su desempeño. Para junio de 2024, no se reportaron pérdidas acumuladas significativas por riesgo operativo.

Fitch opina que el crecimiento los créditos de La Hipotecaria seguirá moderado en el corto plazo, de acuerdo a las perspectivas de crecimiento de la economía, y a junio de 2024 alcanzó 10.3% interanual.

Los riesgos de mercado de La Hipotecaria son moderados. El riesgo de tasa de interés se mide mediante la sensibilidad de los portafolios a varios cambios en tasas, para lo que se calculan impactos leves y menores de 1% del patrimonio, para el 4T23. No existe riesgo de moneda, ya que todas las operaciones se realizan en dólares estadounidenses. El riesgo de precio es limitado, ya que las inversiones son menos de 2% de los activos.

Perfil Financiero

Morosidad Estable

La agencia opina que la calidad de activos de La Hipotecaria es buena, y se refleja en su mora estable que se acercó a 2% a junio de 2024 (promedio 2020 a 2023: 2.2%). Además, la cobertura para estos préstamos incobrables fue de 17%, la cual se complementa con garantías hipotecarias. Fitch estima que la morosidad continuará en niveles manejables para la entidad, de acuerdo a sus estándares de colocación efectivos. Por su parte, al 2T24, las reestructuraciones o refinanciamientos y los castigados se mantuvieron irrelevantes, en 0.3% y 0.1% respectivamente. Los 20 deudores mayores representaron un bajo 2.9% de la cartera y 20.5% del patrimonio.

Rentabilidad Modesta

A junio de 2024, la utilidad antes de impuestos representó 1.2% de los activos promedio, y Fitch espera que esta continúe similar en el horizonte de la calificación, dado el crecimiento modesto de su cartera. A la misma fecha, el margen de interés neto (MIN) fue de 2.9%, cercano a su promedio de 2020 a 2023 de 3.0%; y, mostró mejoría desde diciembre de 2023 (2.2%), ya que la gestión del MIN comprende revisiones de tasas y negociaciones con proveedores de fondos para afrontar las subidas de tasas en el mercado.

Al 2T24, el gasto administrativo se mantuvo controlado, y se denota en su eficiencia que fue de 56%, frente al promedio de 2020-2023 de 49%. El gasto de reserva exhibió reversiones, consistente al comportamiento bueno de su cartera, al registrar -1.5% sobre la utilidad antes de estos cargos.

Apalancamiento Tangible Razonable

El apalancamiento tangible a junio de 2024 fue 6.4x (2020 a 2023: 5.6%), y Fitch estima 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 Hipotecaria paga dividendos de acuerdo a los requerimientos del grupo, dependiendo del nivel de utilidad generada.

Fondeo Relativamente Diversificado

La agencia opina que los perfiles de fondeo y liquidez de La Hipotecaria son consistentes y se benefician de las gestiones de su accionista BLH. A junio de 2024, la deuda no garantizada conformó en torno a 42% del total de deuda. A la misma fecha, la deuda se compuso de préstamos institucionales (76%) y de emisiones (24%). La cobertura de liquidez de corto plazo se sostuvo en 0.1x los vencimientos de corto plazo; y, su calce de plazos tiene brechas acumuladas positivas hasta la banda de 60 días. Además, los vencimientos de pasivos son programados de acuerdo su política interna, y para su gestión se utilizan la disponibilidad modesta de sus líneas crediticias y de sus programas de emisiones. En años previos, la entidad ha logrado financiarse también mediante titularizaciones de su cartera hipotecaria.

Calificaciones de Deuda

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

Nivel de Calificación	Calificación
Deuda Sénior Garantizada de Largo Plazo	AAA(slv)
Deuda Sénior Garantizada de Corto Plazo	N-1(slv)
Deuda Sénior No Garantizada de Largo Plazo	AAA(slv)
Deuda Sénior No Garantizada de Corto Plazo	N-1(slv)

Fuente: Fitch Ratings

Características Principales de las Emisiones

Tipo de Calificación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto (USD millones)	Plazo Máximo (años)	Garantía
PBLHIPO3	Papeles Bursátiles	Dólares estadounidenses	35	1	Patrimonial
PBLHIPO4	Papeles Bursátiles	Dólares estadounidenses	35	3	Patrimonial/Fianza solidaria
CILHIPO3	Certificado de Inversión	Dólares estadounidenses	50	10	Patrimonial/Préstamos Hipotecarios/Fianza solidaria
CILHIPO4	Certificado de Inversión	Dólares estadounidenses	50	10	Patrimonial/Préstamos Hipotecarios/Fianza solidaria

Nota: Información a junio de 2024.
 Fuente: Fitch Ratings

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 debido a Fitch evalúa que su probabilidad de incumplimiento es la misma que la de la entidad.

Resumen de Información Financiera e Indicadores Clave

	30 jun 2024 6 meses - Interino (USD millones)	31 dic 2023 Cierre de año (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.	n.a.
Ingresos por Intereses sobre Préstamos y Rentas	4.6	9.1	9.1	9.4	9.1
Ingresos por Arrendamientos Financieros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos Operativos Brutos Totales	5.2	10.4	10.4	11.4	10.7
Gastos por Intereses	3.5	6.5	5.3	5.0	5.5
Ingresos Operativos Netos Totales	1.7	3.9	5.1	6.4	5.2
Nota: Ingreso Neto por Intereses	1.7	2.6	3.8	4.4	3.6
Total Ingresos Operativos No Provenientes de Intereses	0.0	1.3	1.2	2.0	1.5
Gastos					
Total de Gastos Operativos	1.0	2.4	2.4	2.1	2.8
Utilidad Operativa antes de Provisiones	0.8	1.5	2.7	4.2	2.4
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos	-0.0	-0.1	0.2	0.3	0.8
Cargo por Provisiones para Títulos de Valores y Otros Préstamos	-0.0	0.0	0.0	0.0	n.a.
Utilidad Operativa	0.8	1.5	2.4	3.9	1.6
Utilidad antes de Impuestos	0.8	1.5	2.4	3.9	1.6
Utilidad Neta	0.5	0.9	1.6	2.7	0.9
Utilidad Integral según Fitch	0.5	0.9	0.7	3.3	0.9
EBITDA Ajustado	4.3	8.1	7.8	9.1	7.2
Estado de Resultados de los Últimos 12 Meses (UDM)					
Ingresos Operativos Brutos Totales	10.5	10.4	10.4	11.4	10.7
Depreciación de Activos de Arrendamiento y Rentas (UDM)	n.a.	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.	n.a.
Gastos por Intereses (UDM)	6.8	6.5	5.3	5.0	5.5
Ingreso Neto por Intereses (UDM)	3.0	2.6	3.8	4.4	3.6
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos (UDM)	-0.1	-0.1	0.2	0.3	0.8
Utilidad antes de Impuestos (UMD)	1.6	1.5	2.4	3.9	1.6
EBITDA Ajustado (UDM)	8.4	8.1	7.8	9.1	7.2
Tipo de cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1

n.a. - No aplica

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

	30 jun 2024 6 meses - Interino (USD millones)	31 dic 2023 Cierre de año (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	127.7	113.8	117.0	120.8	119.4
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	0.4	0.5	0.6	0.5	1.0
Arrendamiento Operativo Neto y Activos en Alquiler					
Préstamos por Arrendamiento Financiero	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos Generadores de Intereses	n.a.	n.a.	n.a.	8.7	n.a.
Total de Activos Productivos	129.1	115.2	118.2	131.1	118.4
Activos Totales	135.5	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.	n.a.
Total de Fondeo de Corto Plazo	62.4	37.9	11.0	21.6	32.6
Total de Fondeo de Largo Plazo	53.2	66.9	98.6	91.5	71.3
Deuda Subordinada de Largo Plazo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda por Préstamos Totales	115.5	104.8	109.6	113.2	104.0
Total de Deuda y Depósitos	115.5	104.8	109.6	113.2	104.0
Pasivos Totales	117.5	106.6	112.1	115.6	106.0
Capital Total (Excluyendo Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio)	18.1	18.0	18.1	19.4	23.1
Total de Patrimonio	18.1	18.0	18.1	19.4	23.1
Total de Pasivos y Patrimonio	135.5	124.6	130.2	135.0	129.1
Saldos Promedio de los Últimos 12 Meses (UDM)					
Activos Promedio (UDM)	129.2	127.4	132.6	132.0	125.2
Activos Productivos Promedio (UDM)	123.1	116.7	124.6	124.7	118.9
Patrimonio Promedio (UDM)	18.3	18.0	18.7	21.2	22.6
Préstamos Brutos y Arrendamientos Financieros Promedio (UDM)	121.8	115.4	118.9	120.1	117.1
Tipo de cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1

n.a. - No aplica

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

	30 jun 2024	31 dic 2023	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020
	6 meses – Interino	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
Indicadores de Calidad de Activos (%)					
Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Brutos	2.0	2.8	1.8	2.4	1.8
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Brutos (interanual)	10.3	-2.7	-3.1	1.2	4.0
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Vencidos	16.9	14.7	28.5	15.4	44.6
Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Capital Tangible	11.6	15.1	8.5	13.0	5.3
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos Promedio (%)	-0.0	-0.0	0.2	0.3	0.7
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Brutos Promedio	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1
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.	n.a.
Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)					
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	1.2	1.2	1.8	3.0	1.3
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio (UDM)	1.2	1.2	1.8	3.0	1.3
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales (%)	81.9	77.4	75.5	79.7	68.0
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales (%) (UDM)	n.a.	77.4	75.5	79.7	68.0
Gastos de Operación/Ingresos Netos Totales	56.2	62.4	47.3	33.6	53.6
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	8.5	8.3	13.0	16.7	7.2
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	-1.5	-3.6	8.5	7.3	32.4
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Utilidad antes de Impuestos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicadores de Capitalización y Apalancamiento					
Deuda Más Depósitos/Patrimonio Tangible	6.4	5.9	6.1	5.9	4.6
Deuda Más Depósitos/EBITDA Ajustado (x)	13.5	13.0	14.0	12.4	14.4
Deuda Más Depósitos/EBITDA Ajustado (UDM) (x)	13.8	13.0	14.0	12.4	14.4
Deuda Corporativa/EBITDA Ajustado (x)	13.5	13.0	14.0	12.4	14.4
Patrimonio Tangible/Activos Tangibles	13.3	14.3	13.8	14.2	17.7
(Utilidad Neta - Dividendos - Recompra de Acciones)/Patrimonio Inicial	n.a.	-0.6	-2.3	11.5	4.1
Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura					
Deuda No Garantizada/Deuda Total Más Depósitos	41.8	45.8	35.6	39.8	28.9
EBITDA ajustado/ Gasto por interés + Dividendos Preferentes (x)	1.2	1.2	1.5	1.8	1.3
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (x)	1.2	1.2	1.5	1.8	1.3
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (x) (UDM)	1.2	1.2	1.5	1.8	1.3
(Activos líquidos + Líneas Comprometidas No Dispuestas)/Fondeo de Corto Plazo (x)	0.1	0.2	0.8	0.0	0.2
(Activos líquidos + Líneas Comprometidas No Dispuestas + EBITDA Ajustado)/Fondeo de Corto Plazo (x)	0.2	0.4	1.5	0.4	0.4
Deuda Más Depósitos de Corto Plazo/Deuda Más Depósitos Total	54.0	36.2	10.1	19.1	31.4
Deuda Corporativa de Corto Plazo/Deuda Corporativa Total (%)	54.0	36.2	10.1	19.1	31.4
Activos sin Gravamen/Deuda No Garantizada (x)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividendos en Efectivo Pagados y Declarados/Utilidad Neta	85.2	113.1	128.9	n.a.	n.a.

n.a. - No aplica

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria

Información Regulatoria

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

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

FECHA DEL CONSEJO DE CALIFICACIÓN: 4/octubre/2024

NÚMERO DE SESIÓN: SLV_2024_69

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

- **AUDITADA:** 31/diciembre/2023;
- **NO AUDITADA:** 30/junio/2024.

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"

"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 Calificadora 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 calificaciones 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.