

Fitch Ratings

Fitch Afirma Calificaciones a La Hipotecaria y sus Emisiones; Perspectiva Estable

27 de agosto de 2013

Fitch Ratings-San Salvador/San José- 27 de agosto de 2013: Fitch Ratings afirmó las calificaciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) en 'AA-(slv)'. La perspectiva es Estable. El detalle completo de las calificaciones afirmadas se presenta al final del comunicado.

FACTORES CLAVES DE LAS CALIFICACIONES - EMISOR

Las calificaciones asignadas La Hipotecaria y sus emisiones se fundamentan en el soporte que recibiría de su accionista en última instancia, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), en caso de ser requerido. En opinión de Fitch, el soporte de que Grupo ASSA proveería a La Hipotecaria sería oportuno y suficiente dado que ésta es considerada estratégicamente importante para los planes de expansión regional de Grupo ASSA, operando en segmentos de mercado complementarios. Así mismo, La Hipotecaria muestran un elevado nivel de integración operativa y en administración con las demás subsidiarias del grupo en la región.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES - EMISOR

La perspectiva Estable indica una alta probabilidad que La Hipotecaria mantenga su perfil de riesgo sin variaciones materiales en el horizonte de la calificación. Movimientos en las calificaciones reflejarían cambios más allá de lo anticipado en la capacidad y/o disposición de Grupo ASSA para brindar soporte a las operaciones de La Hipotecaria.

FACTORES CLAVES Y SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES - EMISIONES

Las calificaciones del tramo CILHIPO1, respaldado por cartera hipotecaria, son superiores a las del emisor al favorecerse de la garantía ampliada que respalda dichas emisiones. Así mismo, las calificaciones de las emisiones de corto plazo PBLHIPO2 y del tramo CILHIPO1, respaldados con fianzas solidarias de Grupo ASSA a favor de los tenedores de dichos títulos son las más altas. Por su parte, las calificaciones de las emisiones de corto plazo PBLHIPO3 y del tramo CILHIPO1 sin garantías específicas se corresponden a las calificaciones del emisor de corto y largo plazo, respectivamente.

PERFIL

Grupo ASSA es líder en el sector asegurador panameño y tiene también operaciones de seguros en Nicaragua, Costa Rica, El Salvador y próximamente en Colombia, además de un banco universal en Nicaragua. A Jun/13, los activos de Grupo ASSA ascienden a los USD 1,789 millones, manteniendo un capital contable de USD 721 millones.

La Hipotecaria es una institución financiera no regulada que desde su fundación en 2002 se especializa en colocar, administrar y titularizar

préstamos hipotecario-residenciales, siendo uno de los participantes más activos en el financiamiento de hipotecas en segmentos medios y bajos en el país.

Fitch proyecta que la posición patrimonial de La Hipotecaria continuará ofreciendo un sólido respaldo a los principales riegos de su balance. Los buenos niveles de capitalización son soportados por una adecuada generación de utilidades, la cual es consistente y se mantiene en línea con el crecimiento de los activos.

La reducción en los indicadores de rentabilidad a Jun/13 son producto, principalmente, de un gasto relevante en la titularización de USD45 millones en cartera de préstamos. Al mismo tiempo, el volumen de ingresos operativos estuvo impactado por la disminución de cartera en balance y, en menor medida, por un aumento en los costos de fondos. No obstante, Fitch anticipa que la rentabilidad de La Hipotecaria podría experimentar ciertas mejoras al cierre del año conforme se recupere el ritmo de colocaciones de préstamos.

La buena calidad de la cartera de préstamos es sostenible y se fundamenta en el efectivo mecanismo de cobranza a través de descuento directo de planilla. Los préstamos vencidos muestran una reducción en términos absolutos, al tiempo que las reestructuraciones y castigos se mantienen en niveles inferiores al 1% de la cartera.

Fitch afirmó las siguientes calificaciones a La Hipotecaria:

--Calificación de largo plazo en 'AA-(slv)'; Perspectiva Estable
--Calificación de corto plazo en 'F1+(slv)';
--Calificación de Papel Bursátil con Garantía de Grupo ASSA en 'F1+(slv)';
--Calificación de Papel Bursátil con Garantía Patrimonial en 'F1+(slv)';
--Calificación a Certificados de Inversión con Garantía de Grupo ASSA en 'AA+(slv)'
--Calificación a Certificados de Inversión con Garantía de Préstamos Hipotecarios en 'AA(slv)'
--Calificación a Certificados de Inversión con Garantía Patrimonial en 'AA-(slv)'.

Contactos:

Analista Primario
Luis Mauricio Ayala
Analista
+503 2516 6622
Edificio Plaza Cristal, Tercer Nivel
79 Avenida Sur y Calle Cuscatlán
San Salvador, El Salvador

Analista Secundario
Marcela Galicia
Director
+503 2516 6616

Más información disponible en www.fitchratings.com o www.fitchcentroamerica.com

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

Metodología aplicada:

-- 'Metodología de Calificación Global de Instituciones Financieras'.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP: / / FITCHRATINGS.COM / UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACION Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PUBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGIAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERES, BARRERAS PARA LA INFORMACION PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIEN DISPONIBLES EN LA SECCION DE CODIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTA BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNION EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.