

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

La Hipotecaria

Informe de Clasificación

Clasificaciones*

| Nacional | Actual | Anterior |
|---|-----------|-----------|
| Emisor | EAA+(slv) | EAA+(slv) |
| PBLHIPO3 sin Garantía Específica | N-1(slv) | N-1(slv) |
| CILHIPO1 con Fianza de Grupo ASSA | AAA(slv) | AAA(slv) |
| CILHIPO1 con Garantía de Préstamos Hipotecarios | AAA(slv) | AAA(slv) |
| CILHIPO1 sin Garantía | AAA(slv) | AA+(slv) |
| CILHIPO2 con Fianza de Grupo ASSA | AAA(slv) | AAA(slv) |
| CILHIPO2 con Garantía de Préstamos Hipotecarios | AAA/slv) | AAA(slv) |
| CILHIPO2 sin Garantía | AA+(slv) | AA+(slv) |
| Perspectiva | Estable | Estable |

Consejo Ordinario de Clasificación (Octubre 15, 2015).

*El sufijo (slv) indica que se trata de una clasificación nacional en El Salvador. Las escalas de clasificación 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. Las clasificaciones en la escala de Fitch se presentan al final de este reporte.

Resumen Financiero

La Hipotecaria S.A. de C.V.

| (USD miles) | 30 jun 2015 | 31 dic 2014 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Activo Total (USD millones) | 123.0 | 117.9 |
| Activo Total | 122,962.4 | 117,940.8 |
| Patrimonio Total | 14,170.3 | 13,140.5 |
| Utilidad Operativa | 1,538.1 | 2,745.6 |
| Utilidad Neta | 1,029.8 | 1,901.6 |
| Utilidades Integrales | 1,029.8 | 1,901.6 |
| ROAA Operativo (%) | 2.57 | 2.51 |
| ROAE Operativo (%) | 22.72 | 22.57 |
| Generación Interna de Capital (%) | 14.66 | 14.47 |
| Capital (%) | | |
| Patrimonio Común | 11.48 | 11.07 |
| Tangible/Activos Tangibles (%) | | |

Fuente: Estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Informes Relacionados

El Salvador (Julio 22, 2015).

Banco La Hipotecaria, S.A. (Mayo 25, 2015).

Perspectivas 2015: Bancos de Centroamérica y Rep. Dominicana (Diciembre 11, 2014).

Analistas

René Medrano

+503 2516-6610

rene.medrano@fitchratings.com

Marcela Galicia

+503 2516-6614

marcela.galicia@fitchatings.com

Factores Clave de las Clasificaciones

Sopporte de Grupo ASSA: Las clasificaciones asignadas a La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) reflejan el soporte que, en opinión de Fitch Ratings, recibiría de su accionista principal, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), si fuese necesario. Los tramos CILHIPO1 y CILHIPO2 respaldados por cartera hipotecaria y los tramos con fianzas solidarias de Grupo ASSA tienen clasificaciones asignadas superiores a las del emisor, debido a las garantías ampliadas que las respaldan.

Importancia Estratégica: En opinión de Fitch, La Hipotecaria es una operación estratégicamente importante para su accionista principal. La compañía participa en segmentos de mercado complementarios a los de otras subsidiarias de Grupo ASSA. Al mismo tiempo, permite potenciar la venta cruzada de productos y servicios, entre los cuales destaca la suscripción de pólizas de seguros que acompañan a los créditos hipotecarios.

Calidad de Préstamos Elevada: El cobro a través de descuento de planilla y la selección efectiva de deudores sustentan la calidad alta de la cartera de préstamos. La morosidad se mantiene baja e inferior al indicador de la industria bancaria. Al incluir las reservas especiales constituidas en el patrimonio, la cobertura de préstamos vencidos resulta adecuada. Los límites de otorgamiento bajos permiten una cartera de préstamos altamente diversificada por deudor.

Capitalización Satisfactoria: La generación de utilidades permanece sólida y superior al crecimiento de activos. En ausencia de un reparto sustancial de dividendos, la agencia considera que la relación de patrimonio sobre activos podría aproximarse a 12% en el corto plazo. Además de capital común y utilidades acumuladas, el patrimonio incluye una reserva para préstamos incobrables equivalente a 12.7% del total del capital. El escenario base de Fitch considera que las garantías existentes son suficientes para cubrir las pérdidas crediticias anticipadas.

Riesgo de Refinanciamiento Controlado: La Hipotecaria mantiene acceso a todas las fuentes de recursos disponibles para una institución financiera no bancaria. La principal fuente de recursos son líneas de crédito de mediano y largo plazo con entidades multilaterales, las cuales han aumentado su participación dentro del fondeo. La reducción en fondeo de corto plazo reduce las presiones en el flujo de efectivo. La Hipotecaria conserva una participación activa en el mercado local de capital y obtiene liquidez a través de titularizaciones de cartera hipotecaria.

Rentabilidad Buena: Fitch prevé que La Hipotecaria sostendrá niveles de rentabilidad buenos, los cuales continuarán favoreciéndose de la eficiencia operativa alta y gasto en provisiones bajo. De esta forma, el escenario base de la agencia contempla indicadores de rentabilidad superiores a los de la industria bancaria. El margen de interés neto es relativamente estrecho, por lo que la perspectiva de rentabilidad es sensible a un aumento en los costos crediticios o en los de fondos.

Sensibilidad de las Clasificaciones

Cambios en Soporte: Cambios en la clasificación de La Hipotecaria y sus emisiones resultarían de modificaciones en la capacidad o disposición de soporte por parte de Grupo ASSA.

Presentación de Estados Financieros

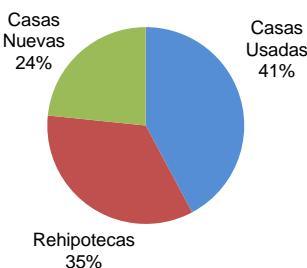
El informe se elaboró con base en los estados financieros (EEFF) de 2010 a 2014, auditados por KPMG opinión sin salvedades para todos los años.

También se utilizaron los estados financieros intermedios sin auditar, al 30 de junio de 2015, e información adicional provista por La Hipotecaria.

Los estados financieros son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El criterio de provisiones de las NIIF considera el valor de las garantías y pérdidas crecidas históricas.

Distribución de Cartera

Al 30 de junio de 2015



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

Grupo ASSA, S.A.

Grupo ASSA es un conglomerado financiero líder en el sector asegurador panameño. Cuenta también con operaciones de seguros en El Salvador, Costa Rica, Nicaragua y Colombia.

El grupo tiene operaciones dedicadas al financiamiento hipotecario en Panamá, El Salvador y Colombia, además de un banco universal en Nicaragua.

A junio de 2015, Grupo ASSA mantenía activos de USD2,160.3 millones y un capital contable de USD828.7 millones.

Metodologías Relacionadas

[Metodología Global de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias \(Mayo 29, 2015\).](#)

[Metodología de Calificaciones Nacionales \(Diciembre 13, 2013\).](#)

Soporte

Clasificaciones Basadas en Soporte de Grupo ASSA

La fuente principal de soporte, si fuese requerido, provendría de su accionista en última instancia, Grupo ASSA. Aunque no es su escenario base, Fitch prevé que el grupo le proveería apoyo financiero a través de la obtención o expansión de líneas de financiamiento. Grupo ASSA es un conglomerado financiero con activos de USD2,160.3 millones y un capital contable de USD828.7 millones.

Entorno Operativo

Dinamismo Económico Bajo

En julio de 2015, Fitch disminuyó la clasificación internacional del soberano de El Salvador hasta 'B+' desde 'BB-' y modificó la Perspectiva a Estable desde Negativa, lo que refleja el endeudamiento creciente y un desempeño económico débil en comparación con sus pares. Existen factores como la polarización política y los niveles bajos de inversión que continúan retrasando las reformas necesarias para contener el deterioro de las finanzas públicas.

Fitch prevé que la economía de El Salvador crecerá en promedio 2.2% entre 2015 y 2017. Dicha proyección se fundamenta en la recuperación en la economía de Estados Unidos y en el efecto positivo de los precios bajos del petróleo en consumo interno y comercio exterior. No obstante, las debilidades estructurales, como la competitividad baja del sector transable, el capital humano débil y la criminalidad alta, continúan limitando las perspectivas de crecimiento respecto a sus pares.

Presiones en Calidad de Activos

Fitch anticipa que el crecimiento económico bajo y el predominio de los préstamos de consumo intensificarán el deterioro en la calidad crediticia en el sistema financiero. Sin embargo, la capacidad de absorción de pérdidas del sistema es suficiente para respaldar la expansión y concentración en préstamos personales no garantizados.

Perfil de la Empresa

La Hipotecaria es una institución financiera no bancaria dedicada a originar, administrar y titularizar préstamos hipotecario-residenciales (ver Distribución de Cartera). La compañía otorga sus créditos a personas asalariadas en los gremios de educación, salud y otros sectores públicos y privados. La oferta de valor que la distingue de sus competidores es la rapidez en el otorgamiento de créditos, la cual es producto de su especialización y tamaño. Cuenta con dos oficinas de colocación: una en San Salvador y otra en Santa Ana.

Su accionista en última instancia es Grupo ASSA, empresa líder en seguros con una franquicia sólida en Centroamérica que, a su vez, posee 69.01% de La Hipotecaria (Holding), Inc. En abril de 2014, esta última transfirió el capital de La Hipotecaria al banco panameño de licencia general, Banco La Hipotecaria, S.A., por lo que quedó sujeta a la regulación consolidada de dicha institución bancaria.

Administración

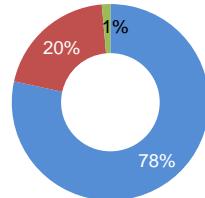
La gerencia de La Hipotecaria tiene un buen grado de profundidad, estabilidad y experiencia en la industria. La transferencia del conocimiento acumulado por Grupo ASSA en la región favorece la gestión administrativa. La fuerza laboral relativamente pequeña indica cierta dependencia de personal clave. No obstante, la integración de algunas áreas administrativas con estructuras regionales de Grupo ASSA y la rotación muy baja en la historia de la compañía mitigan lo anterior.

La Junta Directiva, la cual incluye dos directores de Grupo ASSA, define una estrategia clara que refleja metas comerciales y financieras de mediano plazo. Para 2015, la estrategia se centra en

Distribución de Pagos

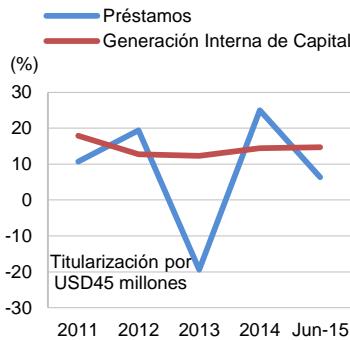
Al 30 de junio de 2015

- Descuento de Nómina
- Pago Voluntario
- Débito a Cuenta



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

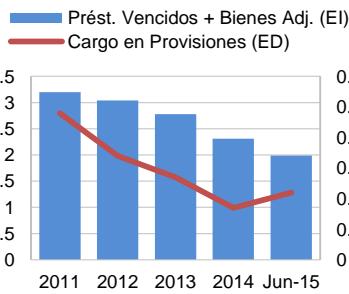
Crecimiento de Préstamos



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

Calidad de Préstamos

(% Préstamos Brutos)



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

mejorar la eficiencia operativa a través de un uso mayor de canales digitales de contacto. Una de las iniciativas claves es el desarrollo de una plataforma regional de comunicación centralizada en El Salvador. Fitch destaca el cumplimiento efectivo de los objetivos comerciales y financieros de la institución, aun en un entorno poco dinámico.

La gestión de gobierno corporativo es estable y se adecúa al modelo de negocios y escala de operaciones. La información financiera se divulga de manera periódica y transparente. Las transacciones con partes relacionadas son poco relevantes y se registran a valor de mercado.

Apetito de Riesgo

Criterios de Colocación Conservadores y Mecanismo de Cobro Efectivo

Las normas de colocación crediticia son buenas y consistentes a través del ciclo. La capacidad de pago del deudor, evaluada con base en el salario mensual y estabilidad laboral, es el principal criterio de selección. No obstante, la cobertura de garantías hipotecarias supera la cartera de créditos (114%). Las solicitudes de crédito se evalúan individualmente y requieren la aprobación de al menos dos miembros del Comité de Crédito, el cual incluye al Gerente General de la compañía.

El cobro a través de descuento de planilla (ver Distribución de Pagos) reduce notablemente el riesgo de incumplimiento. Los límites de aprobación son relativamente bajos: USD150 mil para préstamos hipotecarios y USD20 mil para préstamos personales con garantía hipotecaria.

Similar al comportamiento de la industria, el crecimiento de la cartera en libros se ha reducido notablemente en 2015 (ver Crecimiento de Préstamos), luego de registrar un crecimiento de 25% en 2014. Fitch anticipa que la expansión de la cartera se acelerará al cierre del ejercicio, aunque se mantendrá acorde con la generación de capital y recursos de financiamiento disponibles.

Exposición Moderada a Riesgo de Mercado

El margen de interés neto (MIN) relativamente estrecho indica una sensibilidad moderada a las variaciones de mercado. Pese a que toda la cartera tiene tasas ajustables, la competencia elevada limita sustancialmente dicha capacidad. No obstante, la estabilidad del MIN denota una mitigación adecuada del riesgo de tasa de interés. La gestión de riesgo operativo está en desarrollo. La Hipotecaria cuenta con un modelo de administración de riesgo para identificar las exposiciones principales, reportar eventos de pérdida y desarrollar planes de mitigación y contingencia.

Perfil Financiero

Calidad de Activos

Calidad de Activos Alta

Morosidad de Cartera Continua Disminuyendo

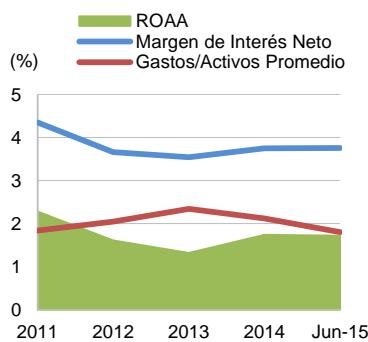
| (%) | Jun 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|----------|-------|----------|-------|
| Crecimiento de los Préstamos Brutos | 6.31 | 24.98 | (19.38)* | 19.37 |
| Préstamos Mora + 90 Días / Préstamos Brutos | 1.88 | 1.91 | 2.29 | 2.56 |
| Reservas para Préstamos / Préstamos Vencidos | 9.41 | 10.61 | 12.11 | 9.96 |
| Préstamos Vencidos - Reservas / Capital Base según Fitch | 14.13 | 14.44 | 15.95 | 18.57 |
| Cargo por Provisión / Préstamos Brutos Promedio | 0.22 | 0.17 | 0.27 | 0.34 |

*Producto de la titularización de préstamos hipotecarios por USD45 millones en abril de 2013

Fuente: Estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

La calidad de préstamos es alta y sostenible, producto de una selección de deudores adecuada y un mecanismo de cobro efectivo. La mora superior a 90 días continuó reduciéndose en términos absolutos 4.0% respecto a junio de 2014, mientras que el indicador de morosidad registró un punto históricamente bajo. La proporción de bienes adjudicados representa 0.1% de los activos, mientras que las reestructuraciones y castigos corresponden a menos de 0.5% de la cartera.

Rentabilidad



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

La cartera está altamente diversificada. A junio de 2015, los 20 mayores deudores representaron 2.3% de la misma (18.2% del capital). Los 20 mayores empleadores correspondían a menos de 30% de la cartera total y ninguno superó 5% de esta.

Aplicación de NIIF Limita Reservas Aplicadas contra Resultados

La aplicación de los criterios de las NIIF, basados en pérdidas históricas y garantías, restringen el gasto por constitución de provisiones. No obstante, La Hipotecaria cuenta con una reserva especial de USD1.8 millones dentro de su patrimonio para respaldar pérdidas crediticias. Al incluir estas, la cobertura representa 91% de la cartera vencida y 1.7% de la cartera, niveles satisfactorios, en opinión de la agencia.

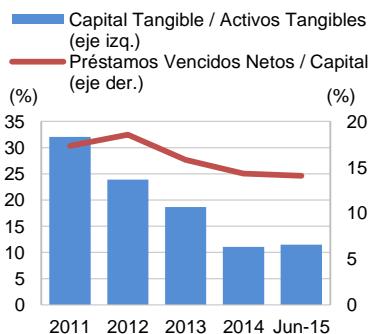
Ganancias y Rentabilidad

Eficiencia Operativa Alta Compensa Márgenes Estrechos

| (%) | Jun 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|----------|-------|-------|-------|
| Ingreso Neto por Intereses / Activos Productivos Promedio | 3.76 | 3.75 | 3.54 | 3.66 |
| Gastos Operativos / Ingresos Operativos Netos | 39.34 | 44.29 | 53.67 | 44.59 |
| Provisiones para Préstamos / Utilidad Operativa antes de Provisiones | 7.58 | 5.73 | 11.89 | 12.43 |
| Utilidad Operativa / Activos Totales Promedio | 2.57 | 2.51 | 1.78 | 2.24 |
| Utilidad Neta / Patrimonio Promedio | 15.21 | 15.63 | 11.42 | 13.62 |

Fuente: Estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Capitalización



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

Fitch prevé que La Hipotecaria mantendrá niveles de rentabilidad buenos, los cuales continuarán favoreciéndose de la eficiencia operativa alta y gasto en provisiones limitado. De esta forma, el escenario base de la agencia contempla indicadores de rentabilidad superiores a los de la industria bancaria.

Los esfuerzos de la compañía en control de gastos administrativos resultaron en mejoras importantes en eficiencia operativa. El peso de la carga administrativa se redujo a niveles inferiores a 40% de los ingresos operativos y de 2% de los activos totales. Los costos crediticios registraron un aumento leve por el crecimiento de la cartera, misma que incidió en el incremento de los ingresos netos, pese a que el MIN fue estable.

Capitalización y Apalancamiento

Capitalización Satisfactoria

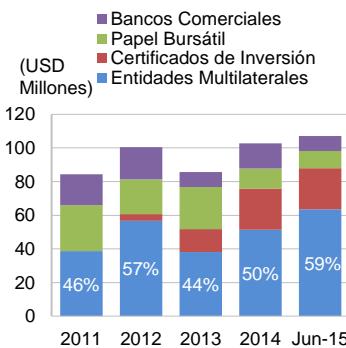
Fitch anticipa que la capitalización de La Hipotecaria permanecerá satisfactoria y suficiente para soportar las proyecciones de crecimiento de corto plazo. La generación de utilidades se mantiene sólida y superior al crecimiento de activos. En ausencia de un reparto sustancial de dividendos, la agencia considera que la relación de patrimonio sobre activos podría aproximarse a 12%. Además de capital común y utilidades acumuladas, el patrimonio incluye una reserva para préstamos incobrables equivalente a 12.7% del total del capital. El escenario base de Fitch considera que las garantías existentes son suficientes para cubrir pérdidas crediticias.

Fondeo y Liquidez

Fondeo Estable y Descalce de Plazos Estructurales

La Hipotecaria financia sus operaciones con fondos mayoristas a falta de autorización para captar depósitos del público. No obstante, Fitch considera que la compañía mantiene una diversificación adecuada de alternativas de financiamiento, las cuales seguirán siendo suficientes para acompañar el crecimiento de activos. La principal fuente de recursos son líneas de créditos con entidades multilaterales de mediano y largo plazo. Desde 2014, la entidad ha reducido significativamente la proporción de fondeo de corto plazo, mientras que la pionoración es estable, aunque presenta niveles altos.

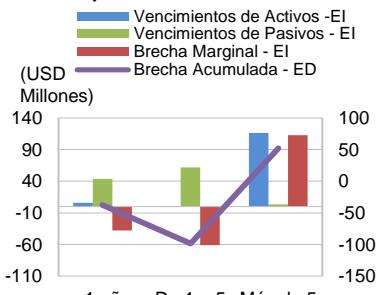
Evolución de Fondeo



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

Calce de Plazos

Al 30 de junio de 2015



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

La compañía también obtiene recursos a través de titularizaciones de préstamos hipotecarios a valor en libros, las cuales se trasladan a un fideicomiso independiente, sin recurso de sustitución. Los fondos de las titularizaciones se utilizan para pagar líneas de crédito en función de los requerimientos de fondeo y reducen el plazo efectivo de las hipotecas en libros. La Hipotecaria está preparando una titularización por aproximadamente USD40 millones para el primer trimestre de 2016, cuyos fondos utilizaría para continuar reduciendo el financiamiento de costo plazo.

La Hipotecaria opera con descalces estructurales de vencimientos debido a que financia su cartera hipotecaria de largo plazo con pasivos de corto y mediano plazo. Sin embargo, sus pasivos principales tienen vencimientos predecibles que permiten una programación precisa de pagos. La administración revisa mensualmente la estructura de vencimiento de pasivos y activos, además de desarrollar planes de contingencia ante escenarios de estrés.

Indicadores de Cobertura de Deuda

| | Jun 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|----------|--------|-------|--------|
| Deuda de Corto Plazo / Pasivo Financiero (%) | 19.76 | 40.58 | 43.74 | 58.62 |
| Activos Líquidos / Deuda de Corto Plazo (%) | 21.20 | 15.21 | 12.78 | 11.42 |
| Deuda Financiera / EBITDA (x) | 15.32 | 15.32 | 15.64 | 12.63 |
| EBITDA / Gasto por Intereses (x) | 1.12 | 1.75 | 1.55 | 1.68 |
| Flujo Neto Provisto por Actividades de Operación / Deuda (x) | (0.15) | (0.20) | 0.26 | (0.20) |
| Préstamos Pignorados / Cartera Total (%) | 76.37 | 74.20 | 49.16 | 79.82 |

EBITDA: Ganancias antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones

Fuente: Estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Clasificación de Deuda

Las clasificaciones de las emisiones de papel bursátil PBLHIPO3 coinciden con las de corto plazo del emisor. Las clasificaciones de los tramos del certificado de inversión (CI) sin garantía específica concuerdan con las clasificaciones de largo plazo del emisor debido a la ausencia de subordinación y garantías específicas. Las clasificaciones de los tramos de CIs, respaldados por cartera hipotecaria y por las fianzas solidarias de Grupo ASSA, están un escalón (*notch*) por encima de las de largo plazo del emisor, al favorecerse de garantías ampliadas.

Principales Características de las Emisiones

| Denominación | Tipo de Instrumento | Moneda | Monto Autorizado | Plazo | Garantía | Series* |
|--------------|---------------------------|--------|------------------|--------------------------|--|---------------------------|
| PBLHIPO3 | Papel Bursátil | USD | 35 millones | 360 días por tramo | Fianza Solidaria de Grupo ASSA | 7,8,9,10,11,12 |
| CILHIPO1 | Certificados de Inversión | USD | 30 millones | De 2 a 10 años por tramo | Fianza Solidaria de Grupo ASSA Cartera Hipotecaria Sin Garantía Específica | 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 |
| CILHIPO2 | Certificados de Inversión | USD | 30 millones | De 2 a 10 años por tramo | Fianza Solidaria de Grupo ASSA Cartera Hipotecaria Sin Garantía Específica | 1, 2,3,4 |

*Series vigentes al 30 de junio de 2015

Fuente: Estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y Superintendencia del Sistema Financiero (SSF)

Clasificaciones en Escala de Fitch

Las clasificaciones de riesgo vigentes en escala de Fitch se detallan a continuación:

- Clasificación de emisor de largo plazo: 'AA+(slv)';
- Clasificación de emisor de corto plazo: 'F1+(slv)';
- Clasificación de emisiones de largo plazo sin garantía de CILHIPO1: 'AA+(slv)';
- Clasificación de emisiones de largo plazo con garantía de CILHIPO1: 'AAA(slv)';
- Clasificación de emisiones de largo plazo con fianza de CILHIPO1: 'AAA(slv)';
- Clasificación de emisiones de largo plazo sin garantía de CILHIPO2: 'AA+(slv)';
- Clasificación de emisiones de largo plazo con garantía de CILHIPO2: 'AAA(slv)';
- Clasificación de emisiones de largo plazo con fianza de CILHIPO2: 'AAA(slv)';
- Clasificación de emisiones de corto plazo sin garantía de PBLHIPO3: 'F1+(slv)';

Perspectiva Estable.

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

Estado de Resultados

| | 30 jun 2015 6 Meses | 31 dic 2014 Cierre Fiscal | 31 dic 2013 Cierre Fiscal | 31 dic 2012 Cierre Fiscal | 31 dic 2011 Cierre Fiscal | 31 dic 2010 Cierre Fiscal |
|--|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| (USD miles) | | | | | | |
| 1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos | 4,232.3 | 7,584.9 | 6,740.5 | 7,381.7 | 6,666.3 | 6,393.5 |
| 2. Otros Ingresos por Intereses | 2.4 | 127.1 | 272.4 | 4.3 | 3.1 | 16.0 |
| 3. Ingresos por Dividendos | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 4. Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos | 4,234.7 | 7,711.9 | 7,012.9 | 7,386.1 | 6,669.4 | 6,409.5 |
| 5. Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 6. Otros Gastos por Intereses | 2,011.6 | 3,777.6 | 3,513.3 | 3,616.1 | 2,770.6 | 2,522.6 |
| 7. Total Gastos por Intereses | 2,011.6 | 3,777.6 | 3,513.3 | 3,616.1 | 2,770.6 | 2,522.6 |
| 8. Ingreso Neto por Intereses | 2,223.1 | 3,934.3 | 3,499.5 | 3,770.0 | 3,898.7 | 3,886.9 |
| 9. Ganancia (Pérdida) Neta en Venta de Títulos Valores y Derivados | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 10. Ganancia (Pérdida) Neta en Otros Títulos Valores | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 11. Ganancia (Pérdida) Neta en Activos a Valor Razonable a través del Estado de Resultados | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 12. Ingreso Neto por Seguros | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 13. Comisiones y Honorarios Netos | 305.2 | 742.6 | 886.5 | 965.9 | 694.3 | 599.0 |
| 14. Otros Ingresos Operativos | 215.2 | 550.9 | 191.3 | 212.0 | 306.5 | 58.8 |
| 15. Total de Ingresos Operativos No Financieros | 520.4 | 1,293.5 | 1,077.9 | 1,177.9 | 1,000.8 | 657.8 |
| 16. Gastos de Personal | 408.0 | 818.1 | 779.3 | 783.0 | 592.7 | 405.6 |
| 17. Otros Gastos Operativos | 671.2 | 1,497.4 | 1,677.5 | 1,423.1 | 1,119.9 | 966.5 |
| 18. Total Gastos Operativos | 1,079.2 | 2,315.4 | 2,456.8 | 2,206.1 | 1,712.6 | 1,372.1 |
| 19. Utilidad/Pérdida Operativa Tomada como Patrimonio | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 20. Utilidad Operativa antes de Provisiones | 1,664.3 | 2,912.4 | 2,120.6 | 2,741.8 | 3,186.9 | 3,172.6 |
| 21. Cargo por Provisiones para Préstamos | 126.2 | 166.8 | 252.0 | 340.7 | 416.3 | 617.8 |
| 22. Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 23. Utilidad Operativa | 1,538.1 | 2,745.6 | 1,868.6 | 2,401.1 | 2,770.6 | 2,554.8 |
| 24. Utilidad/Pérdida No Operativa Tomada como Patrimonio | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 25. Ingresos No Recurrentes | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 26. Gastos No Recurrentes | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 27. Cambio en Valor Razonable de Deuda Propia | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 28. Otros Ingresos y Gastos No Operativos | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 29. Utilidad Antes de Impuestos | 1,538.1 | 2,745.6 | 1,868.6 | 2,401.1 | 2,770.6 | 2,554.8 |
| 30. Gastos de Impuestos | 508.3 | 843.9 | 490.0 | 671.9 | 650.2 | 546.4 |
| 31. Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 32. Utilidad Neta | 1,029.8 | 1,901.6 | 1,378.6 | 1,729.2 | 2,120.4 | 2,008.4 |
| 33. Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta | n.a. | n.a. | (25.7) | n.a. | n.a. | n.a. |
| 34. Revaluación de Activos Fijos | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 35. Diferencias en Conversión de Divisas | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 36. Ganancia/(Pérdida) en Otros Ingresos Integrales (OII) | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 37. Ingreso Integral de Fitch | 1,029.8 | 1,901.6 | 1,352.9 | 1,729.2 | 2,120.4 | 2,008.4 |
| 38. Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 39. Nota: Utilidad Neta Despues de Asignación a Intereses Minoritarios | 1,029.8 | 1,901.6 | 1,378.6 | 1,729.2 | 2,120.4 | 2,008.4 |
| 40. Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 4,600.0 |
| 41. Nota: Dividendos Preferentes Relacionados al Período | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |

Fuente: Estados financieros intermedios y estados financieros anuales auditados de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

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

Balance General

| (USD miles) | 30 jun 2015 6 Meses | 31 dic 2014 Cierre Fiscal | 31 dic 2013 Cierre Fiscal | 31 dic 2012 Cierre Fiscal | 31 dic 2011 Cierre Fiscal | 31 dic 2010 Cierre Fiscal |
|--|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Activos | | | | | | |
| A. Préstamos | | | | | | |
| 1. Préstamos Hipotecarios Residenciales | 111,889.7 | 104,482.8 | 82,847.9 | 104,462.6 | 86,835.3 | 76,384.9 |
| 2. Otros Préstamos Hipotecarios | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 3. Otros Préstamos al Consumo/Personales | 5,170.9 | 5,626.5 | 5,256.2 | 4,816.2 | 4,709.0 | 6,343.3 |
| 4. Préstamos Corporativos y Comerciales | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 5. Otros Préstamos | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 6. Menos: Reservas para Préstamos | 207.2 | 223.5 | 244.0 | 278.7 | 263.3 | 362.9 |
| 7. Préstamos Netos | 116,853.5 | 109,885.7 | 87,860.1 | 109,000.1 | 91,281.0 | 82,365.3 |
| 8. Préstamos Brutos | 117,060.6 | 110,109.3 | 88,104.1 | 109,278.8 | 91,544.3 | 82,728.3 |
| 9. Nota: Préstamos con Mora + 90 días Incluidos Arriba | 2,200.5 | 2,106.8 | 2,015.4 | 2,797.4 | 2,313.2 | 2,371.1 |
| 10. Nota: Préstamos a Valor Razonable Incluidos Arriba | 131,230.8 | 123,908.6 | 101,907.6 | 116,635.4 | 91,631.4 | 77,201.2 |
| B. Otros Activos Productivos | | | | | | |
| 1. Préstamos y Operaciones Interbancarias | 4,480.5 | 6,165.8 | 1,832.0 | 3,230.6 | 2,606.4 | 3,005.0 |
| 2. Repos y Colaterales en Efectivo | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 3. Títulos Valores Negociables y su Valor Razonable a través de Resultados | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 4. Derivados | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 5. Títulos Valores Disponibles para la Venta | n.a. | n.a. | 3,754.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 6. Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 7. Inversiones en Empresas Relacionadas | 234.5 | 200.1 | 231.0 | 29.4 | 11.4 | 11.4 |
| 8. Otros Títulos Valores | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 9. Total Títulos Valores | 234.5 | 200.1 | 3,985.0 | 29.4 | 11.4 | 11.4 |
| 10. Nota: Títulos Valores del Gobierno Incluidos Arriba | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 11. Nota: Total Valores Pignorados | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 12. Inversiones en Propiedades | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 13. Activos de Seguros | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 14. Otros Activos Productivos | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 15. Total Activos Productivos | 121,568.5 | 116,251.7 | 93,677.1 | 112,260.2 | 93,898.8 | 85,381.7 |
| C. Activos No Productivos | | | | | | |
| 1. Efectivo y Depósitos en Bancos | 1.7 | 1.7 | 2,873.8 | 1,859.0 | 2,123.8 | 1,407.0 |
| 2. Nota: Reservas Obligatorias Incluidas Arriba | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 3. Bienes Adjudicados | 126.2 | 448.5 | 441.9 | 540.6 | 637.1 | 409.2 |
| 4. Activos Fijos | 184.7 | 185.9 | 188.4 | 154.0 | 173.4 | 210.9 |
| 5. Plusvalía | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 6. Otros Intangibles | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 7. Activos por Impuesto Corriente | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 8. Activos por Impuesto Diferido | 62.1 | 100.7 | 107.7 | 82.6 | 64.6 | 90.7 |
| 9. Operaciones Descontinuadas | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 10. Otros Activos | 1,019.2 | 952.3 | 1,005.7 | 810.9 | 855.9 | 917.1 |
| 11. Total Activos | 122,962.4 | 117,940.8 | 98,294.5 | 115,707.3 | 97,753.5 | 88,416.7 |

Fuente: Estados financieros intermedios y estados financieros anuales auditados de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

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

Balance General

| (USD miles) | 30 jun 2015 6 Meses | 31 dic 2014 Cierre Fiscal | 31 dic 2013 Cierre Fiscal | 31 dic 2012 Cierre Fiscal | 31 dic 2011 Cierre Fiscal | 31 dic 2010 Cierre Fiscal |
|---|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Pasivos y Patrimonio | | | | | | |
| D. Pasivos que Devengan Intereses | | | | | | |
| 1. Depósitos en Cuenta Corriente | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 2. Depósitos en Cuenta de Ahorro | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 3. Depósitos a Plazo | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 4. Total Depósitos de Clientes | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 5. Depósitos de Bancos | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 6. Repos y Colaterales en Efectivo | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 7. Otros Depósitos y Obligaciones de Corto Plazo | 21,147.0 | 40,543.4 | 36,813.8 | 44,562.0 | 53,985.8 | 37,815.9 |
| 8. Depósitos Totales, Mercados de Dinero y Obligaciones de Corto Plazo | 21,147.0 | 40,543.4 | 36,813.8 | 44,562.0 | 53,985.8 | 37,815.9 |
| 9. Obligaciones Senior a más de un Año | 85,848.6 | 62,066.7 | 48,507.1 | 55,354.7 | 30,179.8 | 38,203.1 |
| 10. Obligaciones Subordinadas | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 11. Otras Obligaciones | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 12. Total Fondeo a Largo Plazo | 85,848.6 | 62,066.7 | 48,507.1 | 55,354.7 | 30,179.8 | 38,203.1 |
| 13. Derivados | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 14. Obligaciones Negociables | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 15. Total Fondeo | 106,995.6 | 102,610.0 | 85,320.9 | 99,916.6 | 84,165.6 | 76,019.0 |
| E. Pasivos que No Devengan Intereses | | | | | | |
| 1. Porción de la Deuda a Valor Razonable | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 2. Reservas por Deterioro de Créditos | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 3. Reservas para Pensiones y Otros | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 4. Pasivos por Impuesto Corriente | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 5. Pasivos por Impuesto Diferido | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 6. Otros Pasivos Diferidos | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 7. Operaciones Descontinuadas | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 8. Pasivos de Seguros | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 9. Otros Pasivos | 1,796.5 | 2,190.2 | 1,760.5 | 2,230.4 | 1,756.9 | 1,787.1 |
| 10. Total Pasivos | 108,792.1 | 104,800.3 | 87,081.4 | 102,147.0 | 85,922.5 | 77,806.0 |
| F. Capital Híbrido | | | | | | |
| 1. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 2. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| G. Patrimonio | | | | | | |
| 1. Capital Común | 14,170.3 | 13,140.5 | 11,238.9 | 13,560.3 | 11,831.1 | 10,610.7 |
| 2. Interés Minoritario | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 3. Reservas por Revaluación de Títulos Valores | n.a. | n.a. | (25.7) | n.a. | n.a. | n.a. |
| 4. Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 5. Revaluación de Activos Fijos y Otras Acumulaciones OIA | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 6. Total Patrimonio | 14,170.3 | 13,140.5 | 11,213.1 | 13,560.3 | 11,831.1 | 10,610.7 |
| 7. Total Pasivos y Patrimonio | 122,962.4 | 117,940.8 | 98,294.5 | 115,707.3 | 97,753.5 | 88,416.7 |
| 8. Nota: Capital Base según Fitch | 14,108.2 | 13,039.8 | 11,105.5 | 13,477.7 | 11,831.1 | 10,610.7 |
| 9. Nota: Capital Elegible según Fitch | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |

Fuente: Estados financieros intermedios y estados financieros anuales auditados de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

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

Resumen Analítico

| | 31 dic 2014 Cierre Fiscal | 31 dic 2013 Cierre Fiscal | 31 dic 2012 Cierre Fiscal | 31 dic 2011 Cierre Fiscal | 31 dic 2010 Cierre Fiscal | 31 dic 2009 Cierre Fiscal |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| A. Indicadores de Intereses | | | | | | |
| 1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos / Préstamos Brutos Promedio | 7.46 | 7.62 | 7.17 | 7.41 | 7.65 | 7.91 |
| 2. Gastos por Int. sobre Depósitos de Clientes / Depósitos de Clientes Prom. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 3. Ingresos por Intereses / Activos Productivos Promedio | 7.17 | 7.35 | 7.09 | 7.16 | 7.44 | 7.69 |
| 4. Gastos por Intereses / Pasivos que Devengan Intereses Prom. | 3.86 | 3.98 | 3.90 | 3.90 | 3.46 | 3.41 |
| 5. Ingreso Neto por Intereses / Activos Productivos Promedio | 3.76 | 3.75 | 3.54 | 3.66 | 4.35 | 4.66 |
| 6. Ing. Neto por Int. – Cargo por Prov. para Préstamos / Activos Prod. Prom. | 3.55 | 3.59 | 3.28 | 3.33 | 3.88 | 3.92 |
| 7. Ing. Neto por Int. – Dividendos de Acciones Preferentes / Act. Prod. Prom. | 3.76 | 3.75 | 3.54 | 3.66 | 4.35 | 4.66 |
| B. Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa | | | | | | |
| 1. Ingresos No Financieros / Ingresos Operativos Netos | 18.97 | 24.74 | 23.55 | 23.81 | 20.43 | 14.47 |
| 2. Gastos Operativos / Ingresos Operativos Netos | 39.34 | 44.29 | 53.67 | 44.59 | 34.95 | 30.19 |
| 3. Gastos Operativos / Activos Promedio | 1.80 | 2.12 | 2.34 | 2.05 | 1.84 | 1.59 |
| 4. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Patrimonio Promedio | 24.58 | 23.94 | 17.57 | 21.60 | 28.40 | 30.63 |
| 5. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Totales Promedio | 2.78 | 2.66 | 2.02 | 2.55 | 3.42 | 3.68 |
| 6. Prov. para Préstamos y Títulos Valores / Util. Oper. antes de Prov. | 7.58 | 5.73 | 11.89 | 12.43 | 13.06 | 19.47 |
| 7. Utilidad Operativa / Patrimonio Promedio | 22.72 | 22.57 | 15.48 | 18.92 | 24.69 | 24.67 |
| 8. Utilidad Operativa / Activos Totales Promedio | 2.57 | 2.51 | 1.78 | 2.24 | 2.98 | 2.96 |
| 9. Impuestos / Utilidad antes de Impuestos | 33.05 | 30.74 | 26.22 | 27.98 | 23.47 | 21.39 |
| 10. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Ponderados por Riesgo | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 11. Utilidad Operativa / Activos Ponderados por Riesgo | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| C. Otros Indicadores de Rentabilidad | | | | | | |
| 1. Utilidad Neta / Patrimonio Promedio | 15.21 | 15.63 | 11.42 | 13.62 | 18.90 | 19.39 |
| 2. Utilidad Neta / Activos Totales Promedio | 1.72 | 1.74 | 1.32 | 1.61 | 2.28 | 2.33 |
| 3. Ingreso Integral de Fitch / Patrimonio Promedio | 15.21 | 15.63 | 11.21 | 13.62 | 18.90 | 19.39 |
| 4. Ingreso Integral de Fitch / Activos Totales Promedio | 1.72 | 1.74 | 1.29 | 1.61 | 2.28 | 2.33 |
| 5. Utilidad Neta / Act. Totales Prom. + Act. Titularizados Administrados Prom. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 6. Utilidad Neta / Activos Ponderados por Riesgo | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 7. Ingreso Integral de Fitch / Activos Ponderados por Riesgo | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| D. Capitalización | | | | | | |
| 1. Capital Base según Fitch / Activos Ponderados por Riesgo | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 2. Capital Elegible según Fitch / Activos Ponderados por Riesgo | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 3. Patrimonio Común Tangible / Activos Tangibles | 11.48 | 11.07 | 11.31 | 11.66 | 12.10 | 12.00 |
| 4. Indicador de Capital Primario Regulatorio | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 5. Indicador de Capital Total Regulatorio | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 6. Indicador de Capital Primario Base Regulatorio | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 7. Patrimonio / Activos Totales | 11.52 | 11.14 | 11.41 | 11.72 | 12.10 | 12.00 |
| 8. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Utilidad Neta | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 229.04 |
| 9. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Ingreso Ajustado por Fitch | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 229.04 |
| 10. Dividendos en Efectivo y Recompra de Acciones / Utilidad Neta | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 229.04 |
| 11. Utilidad Neta – Dividendos en Efectivo / Patrimonio Total | 14.66 | 14.47 | 12.29 | 12.75 | 17.92 | (24.42) |
| E. Calidad de Activos | | | | | | |
| 1. Crecimiento del Activo Total | 4.26 | 19.99 | (15.05) | 18.37 | 10.56 | 5.33 |
| 2. Crecimiento de los Préstamos Brutos | 6.31 | 24.98 | (19.38) | 19.37 | 10.66 | 4.74 |
| 3. Préstamos Mora + 90 días / Préstamos Brutos | 1.88 | 1.91 | 2.29 | 2.56 | 2.53 | 2.87 |
| 4. Reservas para Préstamos / Préstamos Brutos | 0.18 | 0.20 | 0.28 | 0.25 | 0.29 | 0.44 |
| 5. Reservas para Préstamos / Préstamos Mora + 90 días | 9.41 | 10.61 | 12.11 | 9.96 | 11.38 | 15.31 |
| 6. Préstamos Mora + 90 días – Reservas para Préstamos / Patrimonio | 14.07 | 14.33 | 15.80 | 18.57 | 17.33 | 18.93 |
| 7. Cargo por Provisión para Préstamos / Préstamos Brutos Promedio | 0.22 | 0.17 | 0.27 | 0.34 | 0.48 | 0.76 |
| 8. Castigos Netos / Préstamos Brutos Promedio | 0.25 | 0.19 | 0.31 | 0.33 | 0.59 | 0.58 |
| 9. Préstamos Mora + 90 días + Act. Adjudicados / Préstamos Brutos + Act. Adjud. | 1.99 | 2.31 | 2.78 | 3.04 | 3.20 | 3.34 |
| F. Fondeo | | | | | | |
| 1. Préstamos / Depósitos de Clientes | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 2. Activos Interbancarios / Pasivos Interbancarios | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 3. Depósitos de Clientes / Total Fondeo excluyendo Derivados | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |

Fuente: Estados financieros intermedios y estados financieros anuales auditados de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Las clasificaciones 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 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.

Categoría EAA: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece y en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.

Categoría AAA: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 1 (N-1): Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo "-" indica un nivel mayor de riesgo.

TODAS LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CLASIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CLASIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CLASIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CLASIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2015 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. En la asignación y el mantenimiento de sus clasificaciones, 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 lleva 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 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 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, 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 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 pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una clasificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una clasificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las clasificaciones son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la clasificación. 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 comprometida 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 substituto 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, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las clasificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las clasificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las clasificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1.000 a USD750.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch clasificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10.000 y USD1.500.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o disseminación 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.