

# FITCH AFIRMA CLASIFICACIONES A LA HIPOTECARIA

Fitch Ratings-San Salvador-11 October 2018: Fitch Ratings afirmó las clasificaciones nacionales de largo plazo de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) en 'AA+(slv)' y corto plazo en 'F1+(slv)'. La Perspectiva de la clasificación de largo plazo es Estable. Fitch también afirmó las clasificaciones de las emisiones de deuda de la financiera. El detalle de las clasificaciones se presenta al final de este comunicado.

## FACTORES CLAVE DE LAS CLASIFICACIONES

### Emisor:

Las clasificaciones otorgadas a La Hipotecaria se fundamentan en el soporte que brindaría su accionista último, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), en caso de requerirlo. La Hipotecaria, consolida con Grupo ASSA a través de su accionista inmediato Banco La Hipotecaria, S.A. (Banco La Hipotecaria). Grupo ASSA es un conglomerado financiero regional que desarrolla actividades de aseguradoras, banca, titularización de hipotecas, inmobiliarias y de servicios y tiene presencia en Panamá, Nicaragua, Costa Rica, Honduras, Guatemala, El Salvador y Colombia. Fitch clasifica internacionalmente a Grupo ASSA en 'BBB-' de largo plazo con Perspectiva Estable.

La agencia considera que el soporte se basa en la importancia alta que La Hipotecaria tiene en los planes estratégicos de su accionista último. También contempla el riesgo alto de reputación que representaría para Grupo ASSA un incumplimiento de sus filiales regionales. La Hipotecaria opera en segmentos de mercado considerados complementarios y mantienen una integración buena con el resto de las subsidiarias de la operación aseguradora al tener negocios conjuntos con en el canal de banca de seguros.

El banco panameño, Banco La Hipotecaria, consolida las operaciones de dos subsidiarias del grupo, La Hipotecaria que opera en El Salvador y no es regulada, y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. (La Hipotecaria C.F.), la cual opera en Colombia y es regulada por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

La Hipotecaria, al igual que su accionista inmediato, Banco La Hipotecaria, es una subsidiaria especializada en el financiamiento de viviendas de ingresos medios y bajos. A pesar de su tamaño, su modelo de negocio tan especializado en créditos de hipotecas y la asistencia operativa y financiera de su accionista le permiten competir con los bancos locales de manera adecuada. A la vez, este soporte representa un factor clave en el desarrollo de su negocio.

El desempeño financiero de la financiera, si bien no tiene implicaciones directas para sus clasificaciones pues estas derivan de soporte, es considerado en la apreciación de Fitch sobre la propensión de soporte de su accionista principal, en caso de que fuera necesario.

La Hipotecaria, se caracteriza por su franquicia limitada y su calidad de activos históricamente buena, a pesar que su cartera crediticia ha experimentado un deterioro como consecuencia de la desaceleración económica en el ambiente operativo. A junio de 2018, los niveles de morosidad de la financiera incrementaron a 2.14% desde 1.97% a diciembre de 2017. Adicionalmente, el deterioro en la cartera crediticia resultó en una disminución en los niveles de rentabilidad de la entidad como consecuencia de gastos por provisiones elevados y un estrechamiento del margen de interés neto debido a la

rentabilidad menor de la cartera. Los niveles de capital y perfil de fondeo continúan buenos.

#### Emisiones:

Los certificados de inversión que están respaldados por la cartera hipotecaria y por una fianza solidaria de Grupo ASSA, están un escalón (notch) por encima de la clasificación de largo plazo de La Hipotecaria.

Las series de Papeles Comerciales Bursátiles con garantía de préstamos hipotecarios, así como las series con fianza solidaria de Grupo ASSA, emitidas por La Hipotecaria, poseen una clasificación un escalón por encima de las clasificaciones de largo plazo, debido a que se benefician de las garantías ampliadas que las respaldan.

En cuanto a tramos y series sin garantía emitidos por La Hipotecaria están igualadas a sus calificaciones.

### SENSIBILIDAD DE LAS CLASIFICACIONES

Cambios en las clasificaciones de riesgo de La Hipotecaria provendrían de modificaciones en la capacidad y propensión de soporte de su accionista último, Grupo ASSA. Por otra parte, las clasificaciones de las emisiones reflejarían cualquier cambio en las clasificaciones de su respectivo emisor ya que mantendrían las relaciones actuales.

Fitch afirmó las siguientes clasificaciones para La Hipotecaria:

#### Escala regulatoria de El Salvador

- Clasificación de emisor afirmada en 'EAA+(slv)', Perspectiva Estable;
- Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía en 'AAA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 con garantía en 'AAA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO2 con garantía en 'AAA(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía en 'N-1(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'AA+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía en 'AA+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO2 sin garantía en 'AA+(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'N-1(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía en 'N-1(slv)'.

#### Escala Fitch

- Clasificación de emisor de largo plazo en 'AA+(slv)', Perspectiva Estable;
- Clasificación de emisor de corto plazo en 'F1+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía en 'AAA(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 con garantía en 'AAA(slv)';

- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO2 con garantía en 'AAA(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía en 'F1+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'AA+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía en 'AA+(slv)';
- Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO2 sin garantía en 'AA+(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'F1+(slv)';
- Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía en 'F1+(slv)'.

#### Contactos Fitch Ratings:

Francesco Dell'Arciprete (Analista Líder)

Analista

+503 2516 6632

Fitch Centroamérica, S.A.

Edificio Plaza Cristal, Tercer Nivel 79

Ave. Sur y Calle Cuscatlán

Col. Escalón. San Salvador, El Salvador

Rolando Martínez (Analista Secundario)

Director Sénior

+503 2516 6619

Claudio Gallina (Presidente de Comité de Clasificación)

Director Sénior

+55 11 4504 2216

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.

Información adicional disponible en [www.fitchratings.com/site/centralamerica](http://www.fitchratings.com/site/centralamerica).

El sufijo (slv) indica que se trata de una clasificación nacional en El Salvador. Las escalas de clasificación regulatorias utilizadas en El Salvador son las establecidas en la Ley del Mercado de Valores y en las Normas Técnicas Sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de riesgo. Las definiciones de las clasificaciones en escala Fitch se encuentran disponibles en [www.fitchratings.com/site/centralamerica](http://www.fitchratings.com/site/centralamerica).

#### Metodologías aplicadas en escala nacional:

- Metodología de Calificación Global de Bancos (Enero 09, 2017);
- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Agosto 2, 2018).

#### INFORMACIÓN REGULATORIA

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

FECHA DEL CONSEJO DE CLASIFICACIÓN: 10 de octubre de 2018

NÚMERO DE SESIÓN: 086-2018

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

AUDITADA: 31/12/2017

NO AUDITADA: 30/06/2018

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CLASIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

Largo Plazo: 'EAA+(slv)'

Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía Largo Plazo: 'AAA(slv)' Corto Plazo: 'N-1(slv)'

Certificado de Inversión CILHIPO3 con garantía Largo Plazo: 'AAA(slv)'

Certificado de Inversión CILHIPO2 con garantía Largo Plazo: 'AAA(slv)' Corto Plazo: 'F1+(slv)'

Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía Largo Plazo: 'AA+(slv)' Corto Plazo: 'N-1(slv)'

Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía Largo Plazo: 'AAA(slv)' Corto Plazo: 'N-1(slv)'

Certificado de Inversión CILHIPO2 sin garantía Largo Plazo: 'AA+(slv)'

Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía Largo Plazo: 'AA+(slv)'

Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía Corto Plazo: 'N-1(slv)'

LINK SIGNIFICADO DE LA CLASIFICACIÓN:

<https://www.fitchratings.com/site/dam/jcr:6a0e5ed1-7dc1-4305-9d18-1d35fcd451e9/Definiciones%20de%20Calificaci%C3%B3n%20de%20El%20Salvador.pdf>

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 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."

Media Relations: Elizabeth Fogerty, New York, Tel: +1 212 908 0526, Email: [elizabeth.fogerty@fitchratings.com](mailto:elizabeth.fogerty@fitchratings.com).

Additional information is available on [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)

TODAS LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CLASIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/CENTRALAMERICA](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/CENTRALAMERICA). LAS CLASIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, 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 ESTA BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Esta clasificación es emitida por una clasificadora de riesgo subsidiaria de Fitch Ratings, Inc. Esta última es la entidad registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Clasifica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Sin embargo, la subsidiaria que emite esta clasificación no está listada dentro del Apartado 3 del Formulario NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>) y, por lo tanto, no está autorizada a emitir clasificaciones en representación de la NRSRO.

## Applicable Criteria

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (pub. 02 Aug 2018)

<https://www.fitchratings.com/site/re/10038720>

Metodología de Calificación Global de Bancos (pub. 09 Jan 2017)

<https://www.fitchratings.com/site/re/892947>

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK: [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEB SITE AT [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). PUBLISHED RATINGS, CRITERIA, AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE, AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE CODE OF CONDUCT SECTION OF THIS SITE. DIRECTORS AND SHAREHOLDERS RELEVANT INTERESTS ARE AVAILABLE AT [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/REGULATORY](https://www.fitchratings.com/site/regulatory). FITCH MAY HAVE PROVIDED ANOTHER PERMISSIBLE SERVICE TO THE RATED ENTITY OR ITS RELATED THIRD PARTIES. DETAILS OF THIS SERVICE FOR RATINGS FOR WHICH THE LEAD ANALYST IS BASED IN AN EU-REGISTERED ENTITY CAN BE FOUND ON THE ENTITY SUMMARY PAGE FOR THIS ISSUER ON THE FITCH WEBSITE.

Copyright © 2018 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. 33 Whitehall Street, NY, NY 10004. Telephone: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. Reproduction or retransmission in whole or in part is prohibited except by permission. All rights reserved. In issuing and maintaining its ratings and in making other reports (including forecast information), Fitch relies on factual information it receives from issuers and underwriters and from other sources Fitch believes to be credible. Fitch conducts a reasonable investigation of the factual information relied upon by it in accordance with its ratings methodology, and obtains reasonable verification of that information from independent sources, to the extent such sources are available for a given security or in a given jurisdiction. The manner of Fitch's factual investigation and the scope of the third-party verification it obtains will vary depending on the nature of the rated security and its issuer, the requirements and practices in the jurisdiction in which the rated security is offered and sold and/or the issuer is located, the availability and nature of relevant public information, access to the management of the issuer and its advisers, the availability of pre-existing third-party verifications such as audit reports, agreed-upon procedures letters, appraisals, actuarial reports, engineering reports, legal opinions and other reports provided by third parties, the availability of independent and competent third-party verification sources with respect to the particular security or in the particular jurisdiction of the issuer, and a variety of other factors. Users of Fitch's ratings and reports should understand that neither an enhanced factual investigation nor any third-party verification can ensure that all of the information Fitch relies on in connection with a rating or a report will be accurate and complete. Ultimately, the issuer and its advisers are responsible for the accuracy of the information they provide to Fitch and to the market in offering documents and other reports. In issuing its ratings and its reports, Fitch must rely on the work of experts, including independent auditors with respect to financial statements and attorneys with respect to legal and tax matters. Further, ratings and forecasts of financial and other information are inherently forward-looking and embody assumptions and predictions about future events that by their nature cannot be verified as facts. As a result, despite any verification of current facts, ratings and forecasts can be affected by future events or conditions that were not anticipated at the time a rating or forecast was issued or affirmed.

The information in this report is provided "as is" without any representation or warranty of any kind, and Fitch does not represent or warrant that the report or any of its contents will meet any of the requirements of a recipient of the report. A Fitch rating is an opinion as to the creditworthiness of a security. This opinion and reports made by Fitch are based on established criteria and methodologies that Fitch is continuously evaluating and updating. Therefore, ratings and reports are the collective work product of Fitch and no individual, or group of individuals, is solely responsible for a rating or a report. The rating does not address the risk of loss due to risks other than credit risk, unless such risk is specifically mentioned. Fitch is not engaged in the offer or sale of any security. All Fitch reports have shared authorship. Individuals identified in a Fitch report were involved in, but are not solely responsible for, the opinions stated therein. The individuals are named for contact purposes only. A report providing a Fitch rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. Ratings may be changed or withdrawn at any time for any reason in the sole discretion of Fitch. Fitch does not provide investment advice of any sort. Ratings are not a recommendation to buy, sell, or hold any security. Ratings do not comment on the adequacy of market price, the suitability of any security for a particular investor, or the tax-exempt nature or taxability of payments made in respect to any security. Fitch receives fees from issuers, insurers, guarantors, other obligors, and underwriters for rating securities. Such fees generally vary from US\$1,000 to US\$750,000 (or the applicable currency equivalent) per issue. In certain cases, Fitch will rate all or a number of issues issued by a particular issuer, or insured or guaranteed by a particular insurer or guarantor, for a single annual fee. Such fees are expected to vary from US\$10,000 to US\$1,500,000 (or the applicable currency equivalent). The assignment, publication, or dissemination of a rating by Fitch shall not constitute a consent by Fitch to use its name as an expert in connection with any registration statement filed under the United States securities laws, the Financial Services and Markets Act of 2000 of the United Kingdom, or the securities laws of any particular jurisdiction. Due to the relative efficiency of electronic publishing and distribution, Fitch research may be available to electronic subscribers up to three days earlier than to print subscribers.

For Australia, New Zealand, Taiwan and South Korea only: Fitch Australia Pty Ltd holds an Australian financial services license (AFS license no. 337123) which authorizes it to provide credit ratings to wholesale clients only. Credit ratings information published by Fitch is not intended to be used by persons who are retail clients within the meaning of the Corporations Act 2001.

Fitch Ratings, Inc. is registered with the U.S. Securities and Exchange Commission as a Nationally Recognized Statistical Rating Organization (the "NRSRO"). While certain of the NRSRO's credit rating subsidiaries are listed on Item 3 of Form NRSRO and as such are authorized to issue credit ratings on behalf of the NRSRO (see <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), other credit rating subsidiaries are not listed on Form NRSRO (the "non-NRSROs") and therefore credit ratings issued by those subsidiaries are not issued on behalf of the NRSRO. However, non-NRSRO personnel may participate in determining credit ratings issued by or on behalf of the NRSRO.