



LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 6 de septiembre de 2012

Clasificación	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Emisor	EA.sv	EA.sv	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.
Certificados de Inversión CILHIPO1 (US\$30 MM)* Tramos sin Garantía	A.sv	A.sv	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
Certificados de Inversión CILHIPO1 (US\$30 MM)* Tramos con Garantía	A+.sv	A+.sv	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
Certificados de Inversión CILHIPO1 (US\$30 MM)* Tramos con fianza Grupo ASSA	AA-.sv	AA-.sv	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.
Perspectiva	Estable	Estable	

"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".

MM de US\$ al 30.06.12		
ROAA: 2.0%	Activos: 104.4	Patrimonio: 12.7
ROAE: 16.7%	Utilidad: 0.9	Ingresos Operativos: 4.1

Historia: Emisor EA (07.02.12), CILHIPO1 Tramos con garantía A+ (07.02.12); CILHIPO1 Tramos sin garantía A (07.02.12); CILHIPO1 Tramos con garantía Grupo ASSA AA- (07.02.12)

La información utilizada para el presente informe comprendió los estados financieros auditados del Emisor (La Hipotecaria, S.A. de C.V.) al 31 de diciembre de 2009, 2010, 2011; no auditados al 30 de junio de 2012 y 30 de junio de 2011 e información adicional proporcionada por la Entidad.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Equilibrium S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo dictaminó mantener la calificación de La Hipotecaria S.A. de C.V. y la de sus instrumentos con base a la evaluación efectuada al cierre del primer semestre de 2012.

En la calificación otorgada se han valorado los siguientes aspectos: el perfil de negocios sustentado en una destacada posición competitiva en el mercado de hipotecas residenciales, la mayor dinámica de expansión del crédito, el nivel de eficiencia en la gestión de gastos operativos, el grado de solvencia patrimonial y el soporte de Grupo ASSA, S.A. (accionista relevante de La Hipotecaria Holding; entidad que posee el 99.9% de La Hipotecaria S.A. de C.V.). Por otra parte, la naturaleza y cobertura de las garantías otorgadas a los tramos de los certificados de inversión sustentan las calificaciones asignadas a los instrumentos financieros.

La clasificación de riesgo se ve presionada por el mayor índice de mora respecto de los promedios históricos registrados por la Entidad (aunque menor al observado en los

últimos trimestres), la moderada cobertura de reservas sobre los créditos deteriorados, las brechas de vencimiento entre activos y pasivos financieros así como por el alto porcentaje de la cartera hipotecaria otorgada como garantía de obligaciones. La perspectiva de la calificación es estable, reflejando la expectativa de que La Hipotecaria S.A. de C.V. mantendría su desempeño operativo y financiero en el corto plazo. No obstante, la misma es susceptible a deteriorarse en virtud al comportamiento de los riesgos económicos y financieros del segmento atendido frente a la situación macroeconómica del país. La evolución del balance de la Entidad en el último año ha estado determinada por la continua expansión del crédito, la tendencia al alza en la deuda financiera y el menor saldo de instrumentos financieros de corto plazo. En ese contexto, los activos registran un incremento interanual del 14.5%, equivalente a US\$13.2 millones.

En términos de negocios, la cartera crece en US\$7.3 millones en el primer semestre de 2012 versus US\$3.5 millones en similar período de 2011; debiendo señalar que si bien

La Hipotecaria aún no recupera el ritmo de crecimiento en cartera que se observó en años previos a la crisis económica global, se viene presentando un mejor desempeño en los últimos trimestres; especialmente con sus pares del mercado financiero.

En cuanto a la evolución de los activos de riesgo crediticio, se destaca el menor índice de mora respecto de trimestres previos (aunque mayor a los promedios históricos registrados por la Entidad previos a la crisis en El Salvador) y la mejor cobertura de reservas. En sintonía con la reducción de US\$268 mil en el saldo de vencidos, el índice de mora mejora a 2.3% desde 3.0% en el lapso de un año; debiendo señalar el efecto positivo que la tendencia al alza en el crédito tiene sobre la relación descrita.

En términos de cobertura, las reservas actuales garantizan un índice del 89.7% (82.4% en junio 2011) valorándose la constitución de reservas de capital en los últimos años como medida prudencial frente al riesgo del portafolio de créditos. Si bien la cobertura es menor a 100%, es de señalar que la cartera cuenta con garantía real sobre bienes inmuebles. Históricamente, la Entidad ha mostrado un moderado índice de reservas a préstamos deteriorados en virtud a los principios contables aplicados (Normas Internacionales de Información Financiera NIIF) que consideran el comportamiento histórico de la cartera y el valor de las garantías.

El mantener un nivel prudencial de reservas en adición a las registradas, mitigaría deterioros potenciales en cartera que pudieran afectar el patrimonio de la Entidad considerando su naturaleza de entidad no regulada.

La estructura de fondeo se fundamenta principalmente en líneas de crédito a mediano y largo plazo con instituciones financieras multilaterales, emisiones de corto plazo así como en recursos provenientes de bancos comerciales del exterior. La evolución de los pasivos financieros en el primer semestre del año, ha estado determinada por la disminución en el saldo de papel bursátil de corto plazo así como por la importante adquisición de deuda financiera; recursos que han sido canalizados hacia la expansión del portafolio de créditos. Al cierre del primer semestre de 2012, el saldo de créditos tomados con instituciones financieras es de US\$73.4 millones; haciendo notar que un total de US\$85.4 millones en préstamos hipotecarios por cobrar se encuentran garantizando dicha deuda.

La dependencia de líneas crediticias como fuente de fondos acorde a su modelo de negocios, el nivel de endeudamiento y el descalce sistémico de plazos son aspectos a considerar en el perfil crediticio de La Hipotecaria. En ese contexto, la emisión de valores a largo plazo coadyuvará en la reducción de las brechas entre activos y pasivos financieros; favoreciendo un mejor perfil de vencimiento.

En términos de solvencia, La Hipotecaria presenta un nivel de recursos de capital que favorecen la flexibilidad financiera y soporte para expansión en activos productivos. El nivel de capitalización se ubica en 12.2%. Es de señalar que a partir de 2009, la Administración designó una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera la cual aumentó en 2010 y posteriormente en 2011 acumulando un total de US\$1.8 millones al cierre del primer semestre de 2012.

La Hipotecaria cierra a junio 2012 con una utilidad neta de US\$888 mil, levemente menor a la registrada en similar período de 2011. Si bien se observa un mejor desempeño en términos de ingresos de intermediación, el menor aporte de los otros ingresos no operacionales sensibiliza la utilidad de operación en el período evaluado. El nivel de eficiencia, la adecuada relación utilidad neta/ingresos y el desempeño de la rentabilidad se ponderan de manera positiva en el análisis de resultados. Mientras que se observan retos en términos de ampliar el flujo operativo de ingresos, revertir la tendencia al alza en los gastos operativos, disminuir el costo promedio de fondos y mejorar la relación utilidad financiera / ingresos.

En el lapso de un año, los ingresos registran un incremento del 10.8% equivalente en términos monetarios a US\$404 mil valorándose la contribución de una mayor base de activos productivos. Mientras que los costos de igual manera crecen en US\$227 mil. En sintonía con la mayor proporción en que aumentan los ingresos, la utilidad financiera mejora en US\$177 mil respecto de junio 2012; mientras que el margen financiero disminuye a 57.8% desde 59.3%. Los gastos operativos y reservas absorben el 49% de la utilidad financiera valorándose el menor gasto en provisiones por riesgo al comparar con 2011. El efecto conjunto de mayores gastos operativos y el leve aumento en la utilidad financiera conlleva a una desmejora en el nivel de eficiencia, que en el lapso de un año pasa a 44% desde 35.3%, aunque ubicándose dentro de los estándares que se estiman favorables para instituciones financieras. Por otra parte, la rentabilidad patrimonial continúa reflejando un desempeño consistente, alcanzando un promedio de 16.7% al cierre del primer semestre de 2012.

En la actual coyuntura, se espera que los esfuerzos de La Hipotecaria continúen encaminados a mantener o ampliar el ritmo de expansión del crédito con el objetivo de mejorar el flujo operativo de ingresos. De igual manera, es importante dar seguimiento a la evolución del índice de mora, la comercialización de los bienes recibidos en pago y el registro adicional de provisiones voluntarias a fin de cautelar un potencial deterioro en cartera. La reducción del costo promedio de fondos y de la carga administrativa; son factores que harán su contribución al objetivo de mejorar el desempeño financiero de La Hipotecaria.

Fortalezas

1. Respaldo de Grupo ASSA
2. Manejo corporativo de procesos de cobranzas, recuperaciones, políticas de créditos y cobros.
3. Nivel de rentabilidad y eficiencia operativa

Debilidades

1. Alto porcentaje de cartera hipotecaria comprometida con acreedores financieros
2. Moderada cobertura de reservas
3. Descalce de plazos sistemático

Oportunidades

1. Potencial de crecimiento a través del otorgamiento de rehipotecas

2. Mayor demanda de recursos para el financiamiento de hipotecas residenciales

Amenazas

1. Moderada oferta de viviendas nuevas para el segmento atendido
2. Efectos de la crisis internacional y entorno económico local

ANTECEDENTES GENERALES

La Hipotecaria, S.A. de C.V. fue constituida el 3 de junio de 2002, bajo las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública No. 106, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio, iniciando sus operaciones en octubre de 2003. Su principal actividad es el otorgamiento, administración y titularización de créditos hipotecarios residenciales. La Institución es subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. que posee el 99.9% de su patrimonio. La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. está compuesta de la siguiente manera:

Presidente: John D. Rauschkolb
Vicepresidente: Alfredo de la Guardia
Secretario: Nicolás Pelyhe V.
Director: Salomón V. Hanomo

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una institución especializada en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. Desde sus inicios en el año de 2003, la Compañía ha llegado a formar parte del mercado de hipotecas para el segmento residencial de largo plazo, con clientes calificados con ingresos medio y medio bajo, los cuales cumplen con los estándares establecidos por la Entidad para la generación, administración y titularización de créditos hipotecarios.

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Clase	Certificados de Inversión
Denominación:	CILHIPO1
Monto de la Emisión:	US\$ 30,000,000
Forma de Pago:	El capital se pagará al vencimiento y los intereses se pagarán mensualmente.
Plazo:	De 2 a 10 años.
Destino de los Recursos:	Financiamiento de Operaciones crediticias a largo plazo.
Garantía:	En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos podrá no tener garantía especial ó estar garantizados con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" hasta por el 125% del monto comprendido en el tramo a negociar. De igual manera, se podrán emitir tramos con garantía de fianza de Grupo ASSA.
Tasa de Interés:	Podrá ser fija o variable

ANÁLISIS DE RIESGO

Activos y calidad de activos

El menor índice de mora y la mejor cobertura de reservas, son los aspectos que determinan la evolución de los activos de riesgo respecto de junio 2011. Sobre el particular, el índice de vencidos mejora a 2.3% desde 3.0% en el lapso

de un año acorde a la reducción de US\$268 mil en el saldo de operaciones deterioradas; debiendo señalar adicionalmente el efecto positivo que la tendencia al alza en el crédito tiene sobre la relación descrita. A esta misma fecha, la mora del sector bancario es de 3.4%.

Cabe destacar que el nivel de morosidad resulta mayor a los promedios históricos observados antes de la crisis global; pero menor al de los últimos trimestres. En ese contexto, el monitoreo permanente sobre los deudores que han experimentado deterioro en su capacidad de pago; se convierte en un factor clave en la gestión de los activos de riesgo.

Aspectos como la atomización de la cartera, los mecanismos de cobro implementados (descuento directo), la baja concentración por empleador así como el seguimiento a políticas conservadoras para el otorgamiento de créditos, han permitido controlar un mayor deterioro en el portafolio de La Hipotecaria. En términos de cobertura, las reservas actuales garantizan un índice del 89.7% (82.4% en junio 2011) valorándose la constitución de reservas de capital en los últimos años como medida prudencial frente al riesgo del portafolio de créditos.

Si bien la cobertura es menor a 100%, es de señalar que la cartera cuenta con garantía real sobre bienes inmuebles. Históricamente, la Entidad ha mostrado un moderado índice de reservas a préstamos deteriorados en virtud a los principios contables aplicados (Normas Internacionales de Información Financiera NIIF) que consideran el comportamiento histórico de la cartera y el valor de las garantías. El mantener un nivel prudencial de reservas en adición a las registradas, mitigaría deterioros potenciales en cartera que pudieran afectar el patrimonio de la Entidad; considerando su naturaleza de entidad no regulada.

Por otra parte, el índice de inmovilización (cartera vencida neta + bienes recibidos en pago / patrimonio) se ubica en 7.0% al cierre de junio 2012 (1.0% promedio del mercado). El seguimiento a iniciativas que favorezcan la comercialización de los bienes recibidos en pago y la mejora en la cobertura de reservas sobre la cartera vencida coadyuvarán en la reducción del grado de exposición del patrimonio respecto de los activos improductivos.

Gestión de Negocios

La Hipotecaria ha basado su gestión de negocios en atender el segmento hipotecario residencial de clase media y media-baja, apoyándose en el cumplimiento del manual de políticas de crédito que busca mitigar los riesgos al momento de otorgar nuevos desembolsos; estableciendo de igual forma términos y condiciones que debe cumplir cada uno de los financiamientos otorgados.

En términos comparativos, en el período junio 2011- junio 2012, la cartera registra un incremento del 14.7% equivalente a US\$12.7 millones; mientras que en el período inter-anual previo (junio 2010-junio 2011) la cartera creció a un menor ritmo (US\$6.0 millones). Mantener o ampliar el

ritmo de expansión crediticia se convierte en un reto para la Entidad en un entorno económico desfavorable y de creciente competencia. Inherentemente, el flujo operativo de ingresos se ha visto beneficiado con la ampliación de la base de activos productivos.

Por otra parte, el riesgo de concentración de deudores resulta bajo en virtud a una adecuada atomización de la cartera dada la naturaleza del negocio. El número de préstamos administrados resulta de 4,397 con un saldo vigente promedio de US\$22.5 mil para créditos hipotecarios y US\$7.1 mil para préstamos personales.

Fondeo

La estructura de fondeo se fundamenta principalmente en líneas de crédito a mediano y largo plazo con instituciones financieras multilaterales así como en bancos comerciales del exterior y emisiones de corto plazo. La dependencia de líneas crediticias como fuente de fondos acorde a su modelo de negocios, el nivel de endeudamiento y el descalce sistémico de plazos son aspectos a considerar en el perfil crediticio de La Hipotecaria.

La contratación de deuda financiera a largo plazo en sintonía con la necesidad operativa de fondos para ser colocados en nuevos créditos; ha determinado la evolución de los pasivos financieros en el primer semestre del año. En ese contexto, el saldo de créditos con instituciones financieras pasa a US\$73.4 millones desde US\$56.9 millones en el primer semestre del año.

Por otra parte, la emisión de papel bursátil de corto plazo ha sido una fuente permanente de fondeo en los últimos años; aunque con un menor peso en la estructura de pasivos financieros. Al cierre del período evaluado, se registra un monto vigente de US\$16.5 millones con un costo promedio para cada tramo que va de 3.5% a 4.25%; tasas relativamente mayores a las registradas en el año previo dadas las condiciones actuales del corto plazo en el mercado salvadoreño.

Es de señalar que La Hipotecaria registra un descalce de plazos (menor al promedio del mercado) en virtud a que el 94.6% de los activos registran un vencimiento mayor a un año frente al 52% de los pasivos ubicados en dicho rango de plazo. Promover la búsqueda de recursos a largo plazo que mitiguen las brechas de vencimiento es una de las iniciativas que deben continuar siendo implementadas por la Entidad. A la fecha, se reconocen los esfuerzos que para mejorar el perfil de vencimiento de sus pasivos, viene ejecutando La Hipotecaria.

Solvencia y Liquidez

La Hipotecaria registra un nivel de recursos de capital que favorecen la flexibilidad financiera y soporte para expansión en activos productivos. La relación patrimonio/activos se ubica en 12.2%, (12.7% promedio del mercado bancario en El Salvador); relación que se ve favorecida por la no distribución de dividendos.

Es de señalar que a partir de 2009, la Administración designó una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera la cual aumentó en 2010 y posteriormente en 2011 acumulando un total de US\$1.8 millones al cierre del primer semestre de 2012. Como hecho relevante, a partir de diciembre 2009, International Finance Corporation (IFC), miembro del Grupo del Banco Mundial obtuvo el 15% de la participación accionaria de La Hipotecaria Holding Inc. (accionista de La Hipotecaria S.A. de C.V.).

En términos de liquidez, los fondos disponibles (caja bancos e inversiones en valores) representan el 4.0% de los activos totales al cierre de junio 2012, niveles relativamente ajustados respecto de los promedios observados en otras instituciones financieras. Al respecto, es de señalar que dada su naturaleza de entidad financiera no regulada, la Compañía no capta depósitos del público; razón por la cual entre sus principales políticas está manejar la liquidez de forma eficiente como resultado de la programación precisa de sus necesidades de financiamiento sobre la base de las amortizaciones de deuda y pago de intereses, lo cual mitiga el riesgo de liquidez.

Promover el fortalecimiento del saldo en disponibilidades es una de las iniciativas que favorecerán la gestión de tesorería y mitigarán de mejor forma el riesgo de liquidez; más allá del hecho que no se tengan obligaciones en depósitos, pero si las programadas con inversionistas y acreedores financieros.

Análisis de Resultados

Si bien se observa un mejor desempeño en términos de ingresos de intermediación, el menor aporte de los otros ingresos no operacionales sensibiliza la utilidad de operación en el período evaluado; conllevando a una reducción en la utilidad neta respecto de la obtenida en similar período de 2011.

En el interanual, los ingresos registran un incremento del 10.8% equivalente en términos monetarios a US\$404 mil valorándose la contribución de una mayor base de activos productivos. Mientras que los costos de igual manera crecen en US\$227 mil. Acorde a la mayor proporción en que aumentan los ingresos, la utilidad financiera mejora en US\$177 mil respecto de junio 2012; mientras que el margen financiero disminuye a 57.8% desde 59.3%.

Iniciativas que favorezcan la ampliación de los ingresos operativos (vía incremento de cartera y/o generación de ingresos complementarios) así como la reducción del costo de fondeo deben continuar siendo implementadas por la Entidad a fin de mejorar su desempeño en términos de márgenes financieros. Al cierre de junio 2012, los gastos operativos y reservas absorben el 49% de la utilidad financiera; valorándose el menor gasto en provisiones por riesgo de comparar con 2011.

El efecto conjunto de mayores gastos operativos y el leve aumento en la utilidad financiera conlleva a una desmejora en el nivel de eficiencia, que en el lapso de un año pasa a 44% desde 35.3%; no obstante ubicarse dentro de los estándares que se estiman favorables para instituciones fi-

nancieras. Por otra parte, la rentabilidad patrimonial continúa reflejando un desempeño consistente, alcanzando un promedio de 16.7% al cierre del primer semestre de 2012.

El nivel de eficiencia, la adecuada relación utilidad neta/ingresos y el desempeño de la rentabilidad se ponderan

de manera positiva en el análisis de resultados. Mientras que se observan retos en términos de ampliar el flujo operativo de ingresos, revertir la tendencia al alza en los gastos operativos, disminuir el costo promedio de fondos y mejorar la relación utilidad financiera / ingresos.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.

BALANCE GENERAL

(MILES DE US\$)

	DIC.09	%	DIC.10	%	JUN.11	%	DIC.11	%	JUN.12	%
ACTIVOS										
Caja Bancos	3,544	4.2%	4,412	5.0%	3,512	3.8%	4,730	4.8%	4,216	4.0%
Inversiones en valores	223	0.3%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Préstamos Brutos	78,981	94.1%	82,728	93.6%	86,189	94.5%	91,544	93.6%	98,787	94.6%
Hipotecarios residenciales	71,031	84.6%	76,385	86.4%	80,826	88.6%	86,835	88.8%	94,081	90.1%
Personales y otros	7,950	9.5%	6,343	7.2%	5,363	5.9%	4,709	4.8%	4,706	4.5%
Menos:										
Reserva de saneamiento	213	0.3%	363	0.4%	303	0.3%	263	0.3%	249	0.2%
Préstamos Netos de reservas	78,768	93.8%	82,365	93.2%	85,886	94.1%	91,281	93.4%	98,538	94.3%
Activos adjudicados para la venta	312	0.4%	409	0.5%	644	0.7%	637	0.7%	649	0.6%
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	271	0.3%	211	0.2%	184	0.2%	173	0.2%	159	0.2%
Inversiones en afiliadas	11	0.0%	11	0.0%	11	0.0%	11	0.0%	18	0.0%
Otras cuentas por cobrar	553	0.7%	712	0.8%	764	0.8%	721	0.7%	603	0.6%
Otros activos	263	0.3%	296	0.3%	245	0.3%	201	0.2%	267	0.3%
TOTAL ACTIVOS	83,945	100.0%	88,416	100.0%	91,246	100.0%	97,754	100.0%	104,450	100.0%
PASIVOS										
Porción corriente de préstamos a largo plazo	23,000	27.4%	5,000	5.7%	5,000	5.5%	13,500	13.8%	13,500	12.9%
Papel bursátil	6,981	8.3%	19,966	22.6%	20,453	22.4%	27,218	27.8%	16,457	15.8%
Cuentas por pagar relacionadas	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Total pasivo corriente	29,981	35.7%	24,966	28.2%	25,453	27.9%	40,718	41.7%	29,957	28.7%
Préstamos por pagar de largo plazo	42,077	50.1%	51,053	57.7%	53,029	58.1%	43,447	44.4%	59,910	57.4%
Otros pasivos	1,785	2.1%	1,787	2.0%	1,538	1.7%	1,757	1.8%	1,864	1.8%
TOTAL PASIVO	73,843	88.0%	77,806	88.0%	80,020	87.7%	85,922	87.9%	91,731	87.8%
PATRIMONIO NETO										
Capital Social	5,098	6.1%	5,098	5.8%	5,098	5.6%	5,099	5.2%	5,099	4.9%
Reserva legal	461	0.5%	640	0.7%	740	0.8%	839	0.9%	924	0.9%
Resultados acumulados	2,544	3.0%	2,864	3.2%	4,374	4.8%	3,774	3.9%	5,808	5.6%
Utilidad del ejercicio	1,999	2.4%	2,008	2.3%	1,014	1.1%	2,120	2.2%	888	0.9%
TOTAL PATRIMONIO NETO	10,102	12.0%	10,610	12.0%	11,226	12.3%	11,832	12.1%	12,719	12.2%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	83,945	100.0%	88,416	100.0%	91,246	100.0%	97,754	100.0%	104,450	100.0%

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

(MILES DE US\$)

	DIC.09	%	DIC.10	%	JUN.11	%	DIC.11	%	JUN.12	%
Ingresos de Operación	7,437	100.0%	7,417	100.0%	3,735	100.0%	7,840	100.0%	4,139	100.0%
Ingresaos sobre préstamos	6,401	86.1%	6,394	86.2%	3,234	86.6%	6,666	85.0%	3,534	85.4%
Intereses de inversiones	15	0.2%	16	0.2%	3	0.1%	3	0.0%	2	0.0%
Comisiones de préstamos y otros	1,021	13.7%	1,007	13.6%	498	13.3%	1,171	14.9%	603	14.6%
Costos de operación	3,298	44.3%	2,930	39.5%	1,519	40.7%	3,247	41.4%	1,746	42.2%
Intereses y comisiones de préstamos	3,231	43.4%	2,854	38.5%	1,519	40.7%	3,128	39.9%	1,746	42.2%
Comisiones por colocación de hipotecas	67	0.9%	76	1.0%	-	0.0%	119	1.5%	-	0.0%
UTILIDAD FINANCIERA	4,139	55.7%	4,487	60.5%	2,216	59.3%	4,593	58.6%	2,393	57.8%
GASTOS OPERATIVOS	1,577	21.2%	1,990	26.8%	1,022	27.4%	2,129	27.2%	1,176	28.4%
Generales y administración	1,203	16.2%	1,372	18.5%	783	21.0%	1,713	21.8%	1,057	25.5%
Reservas de saneamiento	374	5.0%	618	8.3%	239	6.4%	416	5.3%	119	2.9%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,562	34.4%	2,497	33.7%	1,194	32.0%	2,464	31.4%	1,217	29.4%
Otros ingresos y (Gastos) no operacionales	80	1.1%	58	0.8%	155	4.1%	306	3.9%	5	0.1%
UTILIDAD(PERD.)ANTES IMP.	2,642	35.5%	2,555	34.4%	1,349	36.1%	2,770	35.3%	1,222	29.5%
Impuesto sobre la renta	643	8.6%	547	7.4%	335	9.0%	650	8.3%	334	8.1%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	1,999	26.9%	2,008	27.1%	1,014	27.1%	2,120	27.0%	888	21.5%

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
RAZONES FINANCIERAS

	DIC.09	DIC.10	JUN.11	DIC.11	JUN.12
Capital					
Pasivo/patrimonio	7.31	7.33	7.13	7.26	7.21
Pasivo / activo	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
Deuda financiera /patrimonio	6.44	5.28	5.17	4.81	5.77
Patrimonio /Préstamos brutos	12.79%	12.83%	13.02%	12.92%	12.88%
Patrimonio/activos	12.03%	12.00%	12.30%	12.10%	12.18%
Liquidez					
Caja + inversiones financieras/ deuda financ.	0.05	0.06	0.04	0.06	0.05
Caja + inversiones/ deuda financiera	0.05	0.06	0.04	0.06	0.05
Préstamos brutos/ deuda financiera total	1.10	1.09	1.10	1.09	1.10
Rentabilidad					
ROAE	22.32%	19.39%	20.37%	18.89%	16.65%
ROAA	2.38%	2.33%	2.50%	2.28%	2.04%
Margen fin.neto	55.65%	60.50%	59.33%	58.58%	57.82%
Utilidad neta /ingresos financieros	26.88%	27.07%	27.15%	27.04%	21.45%
Gastos operativos / activos	1.43%	1.55%	1.72%	1.75%	2.02%
Eficiencia operativa	29.06%	30.58%	35.33%	37.30%	44.17%
Calidad de Activos					
Préstamos vencidos	\$2,133	\$2,371	\$2,553	\$2,313	\$2,285
Vencidos /préstamos brutos	2.70%	2.87%	2.96%	2.53%	2.31%
Reservas /préstamos vencidos	42.80%	70.14%	82.37%	89.19%	89.67%
Reservas / préstamos brutos	0.27%	0.44%	0.35%	0.29%	0.25%
Vencidos / (patrimonio + reservas)	19.36%	19.32%	19.15%	16.65%	15.47%
Activos inmovilizados	15.17%	10.53%	9.75%	7.50%	6.96%