

# Banco La Hipotecaria, S.A.

## Banco La Hipotecaria Informe de Calificación

### Calificaciones

#### Nacionales

|                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| Largo Plazo                                                               | AA-(pan) |
| Corto Plazo                                                               | F1+(pan) |
| Valores Comerciales<br>Negociables, con Fianza<br>Solidaria de Grupo Assa | F1+(pan) |
| Valores Comerciales<br>Negociables, sin Garantía                          | F1+(pan) |
| Notas Comerciales Negociables,<br>con Fianza Solidaria de Grupo<br>Assa   | AA(pan)  |
| Notas Comerciales Negociables,<br>con Garantía de Cartera<br>Hipotecaria  | AA(pan)  |
| Notas Comerciales Negociables,<br>sin Garantía                            | AA-(pan) |

#### Perspectiva

|                |         |
|----------------|---------|
| De Largo Plazo | Estable |
|----------------|---------|

### Resumen Financiero

#### Banco La Hipotecaria, S.A.

| USD miles                                      | 30 jun<br>2014 | 31 dic<br>2013 |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Activo Total (USD millones)                    | 455.1          | 298.2          |
| Activo Total                                   | 455,103.9      | 298,173.4      |
| Patrimonio Total                               | 49,625.0       | 42,277.2       |
| Utilidad Operativa                             | 2,313.6        | 2,661.6        |
| Utilidad Neta                                  | 1,488.5        | 1,690.4        |
| Utilidades Integrales                          | 2,188.6        | 1,776.5        |
| ROAA Operativo (%)                             | 1.30           | 0.97           |
| ROAE Operativo (%)                             | 10.41          | 7.01           |
| Generación Interna de Capital (%)              | 6.05           | 4.00           |
| Capital Base/Activos Ponderados por Riesgo (%) | 18.95          | 24.29          |
| Indicador de Capital Primario (%)              | 18.35          | 23.75          |

Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A., estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados.

### Informes Relacionados

La Hipotecaria, S.A. de C.V. (Octubre 20, 2014).  
Banca Centroamericana Creciendo a Ritmo Diferente con Balances Sólidos (Octubre 14, 2014).

Entendiendo los Indicadores de Capital en Latinoamérica (Septiembre 4, 2014).  
Panamá (Marzo 14, 2014).

Perspectivas 2014: Centroamérica y Rep. Dominicana (Diciembre 16, 2013).

### Analistas

Luis Mauricio Ayala  
+503 2516 6622  
luis.ayala@fitchratings.com

Marcela Galicia  
+503 2516 6614  
marcela.galicia@fitchratings.com

### Factores Clave de las Calificaciones

**Soporte de Grupo Assa:** Las calificaciones asignadas a Banco 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. Las calificaciones asignadas a las series de notas comerciales negociables (NCNs) con fianza solidaria y garantía de cartera hipotecaria son mayores, dado que se benefician de la garantía explícita de Grupo Assa a favor de los tenedores de dichos títulos.

**Estratégicamente Importante:** En opinión de Fitch, el banco es una operación estratégicamente importante para su accionista principal. Banco La Hipotecaria 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 éstos, destaca la suscripción de pólizas de seguros que acompañan a los créditos hipotecarios.

**Consolidación de Compañías Hipotecarias:** Banco La Hipotecaria consolida las operaciones hipotecarias de Panamá, Colombia y El Salvador, desde abril de 2014, cuando adquirió el capital de La Hipotecaria en El Salvador. El propósito de esta acción es optimizar la estructura operativa, lograr una supervisión bancaria colectiva y generar economías de escala.

**Capitalización Sólida:** El patrimonio de Banco La Hipotecaria es sólido y permite una base adecuada para la expansión de operaciones. Los indicadores de capitalización se mantienen elevados; aunque se han reducido levemente en 2014, como producto del crecimiento del balance. No obstante, la agencia anticipa que la titularización de cartera, completada en julio de 2014, reforzará significativamente los niveles de capitalización del banco al cierre del ejercicio.

**Calidad de Préstamos Alta:** La calidad de préstamos es elevada y el mecanismo de cobro, mediante descuento directo de nómina, garantiza su sostenibilidad. Los criterios prudentes de colocación y nivel amplio de garantías reales refuerzan la incidencia baja de morosidad. Los límites de otorgamiento bajos impiden las concentraciones por deudor. La cobertura de reservas es adecuada. A nivel consolidado, se aplican los criterios de las NIIF para la cartera de sus subsidiarias, los cuales consideran el valor de las garantías reales y el comportamiento histórico.

**Riesgo de Refinanciamiento Controlado:** Banco La Hipotecaria tiene una estructura de fondeo estable, la cual está balanceada entre depósitos, emisiones de deuda y líneas bancarias. El fondeo ha sido suficiente para acompañar el crecimiento de operaciones. La predictibilidad en el vencimiento de los pasivos, junto a una posición de liquidez adecuada, permite mitigar el riesgo de refinanciamiento a través de una programación precisa del pago de las obligaciones.

**Rentabilidad Moderada:** El enfoque del banco en hipotecas con márgenes bajos resulta en una rentabilidad moderada; aunque la participación alta de ingresos por comisiones favorece la estabilidad de los resultados. La reducción de cartera –producto de la titularización y la fase de crecimiento– continuará limitando la rentabilidad.

### Sensibilidad de las Calificaciones

**Cambios en Soporte:** Cambios en las calificaciones de Banco La Hipotecaria y sus emisiones resultarían de modificaciones en la capacidad y/o disposición de soporte por parte de Grupo Assa.

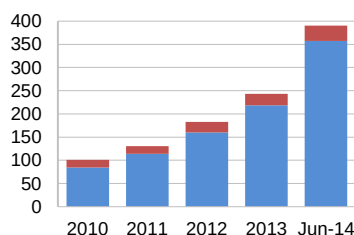
## Presentación de Estados Financieros

- El reporte se elaboró con base en los estados financieros (EEFF) auditados de 2009 a 2013.
- Adicionalmente, se utilizaron los estados financieros intermedios sin auditar y consolidados, al 30 de junio de 2014, e información adicional provista por Banco La Hipotecaria.
- KPMG auditó los EEFF de los cierres de 2008-2013; sin salvedades.

Los estados financieros son preparados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Gráfico 1  
**Cartera de Préstamos**

(USD millones) ■ Préstamos Personales\* ■ Préstamos Hipotecarios



\*Otorgados con garantía hipotecaria  
Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

## 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, próximamente, en 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 2014, Grupo Assa mantiene activos por USD2,019.7 millones, con un capital contable de USD799.5 millones.

## Metodología Relacionada

Metodología de Calificación Global de Instituciones Financieras (Febrero 14, 2014).

## Entorno Operativo Estable

El 7 de marzo de 2014, Fitch afirmó la calificación soberana de Panamá en 'BBB', con Perspectiva Estable. Esta acción fue resultado de las tasas altas de crecimiento económico, que le permitieron al País afrontar choques externos durante los últimos 8 años. Además, la dolarización y el sistema financiero robusto son garantías de estabilidad macroeconómica. El entorno económico se mantendrá positivo en el corto plazo. Las proyecciones de crecimiento continuarán favorables y superiores a las del resto de países centroamericanos. Fitch proyecta un crecimiento de 6.4%, al cierre de 2014, y una tasa de inflación que decrecerá hasta promediar 3.7%, en los próximos 2 años.

El entorno económico positivo favorece el desempeño del sistema bancario. El crecimiento de la banca ha sido dinámico y la rentabilidad, satisfactoria. Asimismo, Panamá cuenta con una penetración de crédito alta, equivalente a 93% del Producto Interno Bruto. La tasa de desempleo es baja (4.1%), lo que favorece la calidad de los activos de las carteras de crédito del sistema.

El dinamismo bajo de la economía local y las necesidades de financiamiento del Gobierno continuarán limitando el crecimiento crediticio y los avances en la penetración bancaria, la cual permanecerá menor a 40%. El crecimiento agregado de las carteras de crédito se mantendrá en un dígito y orientado hacia consumo, principalmente. Este último sostendrá un buen comportamiento de pago por las prácticas crediticias apropiadas de las entidades financieras.

## Perfil de la Empresa

### *Banco con Licencia General; Propiedad en Última Instancia de Grupo Assa*

Banco La Hipotecaria se especializa en otorgar, administrar y titularizar préstamos hipotecario-residenciales (véase Gráfico 1). La propuesta de valor del banco consiste en la rapidez y agilidad en el otorgamiento de crédito que le confiere su escala operativa. La escala y franquicia del banco son muy limitadas; a junio de 2014, éstas representan solamente 0.22% y 0.42% de los activos y depósitos del sistema bancario, respectivamente, sin consolidar.

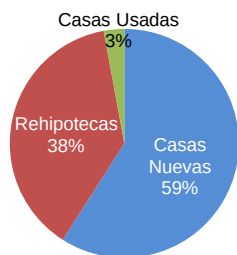
Su accionista en última instancia es Grupo Assa, a través de su participación de 69.01% en La Hipotecaria (Holding), Inc., que es el único accionista directo del banco. Banco La Hipotecaria consolida las operaciones de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A., entidad regulada por la Superintendencia Financiera de Colombia; y La Hipotecaria, S.A. de C.V., entidad no regulada en El Salvador. El banco adquirió el capital de esta última de La Hipotecaria (Holding), en abril de 2014. De esta forma, las compañías en ambos países están bajo la supervisión consolidada del regulador bancario panameño.

## Administración

El cuerpo ejecutivo tiene experiencia amplia en banca hipotecaria, operaciones de seguros e intermediación de valores. El conocimiento de la industria y estabilidad del equipo gerencial han favorecido la sostenibilidad de los resultados y la predictibilidad de prácticas corporativas. No obstante, la agencia percibe cierta dependencia en ejecutivos clave, dado el tamaño relativamente pequeño de la fuerza laboral. La Junta Directiva es la máxima autoridad y está compuesta por siete directores no ejecutivos (cuatro representan a Grupo Assa) y el gerente general.

Las características de gobierno corporativo son neutrales para las calificaciones del banco. Las operaciones activas con partes relacionadas representan una proporción baja del patrimonio

Gráfico 2  
**Préstamos por Tipo de Vivienda**



Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

(0.27%), mientras que la divulgación de información financiera es periódica y transparente. A junio de 2014, no hay créditos otorgados a partes relacionadas.

### Objetivos Estratégicos Consistentes; Ejecución Efectiva

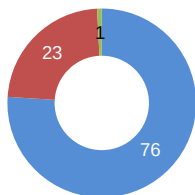
Los objetivos estratégicos son consistentes y el historial de ejecución ha sido bueno. El enfoque de crédito –hipotecas residenciales menores a USD120 mil otorgados a personas asalariadas– permanece sin cambios. Para 2014, la propuesta del banco incluía el inicio de operaciones de una entidad regulada en Colombia y la adquisición de la compañía relacionada en El Salvador. Esto, para lograr una supervisión consolidada, además de la racionalización de procesos y transferencia de conocimientos. En el lado del pasivo, los planes del banco contemplan una captación mayor de recursos, a través de depósitos y emisiones con el crédito general del banco.

### Apetito de Riesgo

En opinión de Fitch, la estrategia de negocios y la administración de riesgo del banco denotan un apetito de riesgo moderado. Banco La Hipotecaria mitiga el apetito relativamente alto de crecimiento con criterios de otorgamiento adecuados, controles de riesgo sólidos y conocimiento extenso de la industria. Las solicitudes de préstamos se evalúan individualmente y requieren la firma de al menos dos miembros del Comité de Crédito. Un modelo parametrizado de crédito está en desarrollo para cumplir con la normativa; aunque dicho sistema será utilizado solamente como un insumo adicional en el proceso de colocación.

Gráfico 3  
**Distribución de Pagos a Junio de 2014\***

■ Descuento Directo ■ Pago Voluntario  
■ Débito a Cuenta



\*Datos consolidados en porcentajes.  
Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

### Mecanismo Efectivo de Cobro; Crecimiento Superior al de la Industria

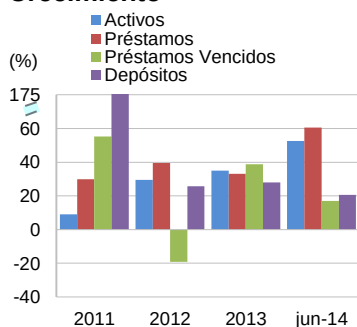
La incidencia baja de morosidad es producto del mecanismo de cobro efectivo, a través de descuento directo de nómina. Este último mitiga la relación de préstamo a valor relativamente alta, la cual es común en la industria panameña. Asimismo, Banco La Hipotecaria realiza un análisis riguroso de la capacidad de pago de sus deudores y origina sus créditos solamente en sectores laborales con estabilidad relativamente alta. Como medida prudencial, el banco aprueba exclusivamente los préstamos cuya cuota no exceda 35% del salario bruto mensual del cliente.

Banco La Hipotecaria ha mantenido un crecimiento elevado y superior al de la industria, en los últimos 3 años, luego de que la titularización de USD96 millones redujera significativamente los activos, en 2010. El crecimiento de cartera ha superado a la generación interna de capital; aunque el ritmo se ha moderado en 2014 (junio 2014: 14.68%; Prom. 2011-2013: 34.19%). Adicionalmente, la titularización completada en julio de 2014, por USD75 millones, reducirá el balance y permitirá mejorar la posición patrimonial del banco.

### Exposición a Riesgo de Mercado Moderada

Banco La Hipotecaria tiene una exposición moderada a los riesgos de mercado. El riesgo principal es la sensibilidad a movimientos en las tasas de interés, debido al margen financiero relativamente estrecho. Prácticamente toda la cartera tiene tasas variables, mientras que la mayoría de los pasivos están pactados a tasas fijas (72.59% del total). Fitch considera que la capacidad de Banco La Hipotecaria, para trasladar a sus clientes aumentos en las tasas pasivas, está limitada por la competencia alta en el sistema bancario. Según estimaciones de la agencia, un incremento en las tasas de interés de 100 puntos base, en un horizonte de un año, representaría una pérdida equivalente al 2.65% del patrimonio (2013: 1.68%), lo cual indica una sensibilidad moderada.

Gráfico 4  
**Crecimiento**



Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

## Perfil Financiero

### Calidad de Activos

Tabla 1

#### Morosidad Baja; Cobertura de Reservas Adecuada

| (%)                                                                           | Jun 2014 | 2013   | 2012   | 2011   |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|--------|
| Crecimiento de los Préstamos Brutos                                           | 60.58    | 33.14  | 39.56  | 29.86  |
| Préstamos Mora + 90 Días / Préstamos Brutos                                   | 0.89     | 0.38   | 0.37   | 0.63   |
| Reservas para Préstamos / Préstamos Mora + 90 Días                            | 94.63    | 261.47 | 272.42 | 157.86 |
| Préstamos Mora + 90 Días - Reservas para Préstamos / Capital Base según Fitch | 0.38     | (3.55) | (4.60) | (2.05) |
| Cargo por Provisión para Préstamos / Préstamos Brutos Promedio                | 0.49     | 0.32   | 0.37   | 0.33   |

Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

#### Calidad de Activos Buena; Cartera de Préstamos Diversificada por Deudor

Banco La Hipotecaria mantiene una calidad de préstamos elevada, cuya sostenibilidad descansa en la selección adecuada de deudores y mecanismos efectivos de recuperación. La consolidación de las operaciones de El Salvador elevó el indicador de préstamos vencidos (mora mayor a 90 días) hasta 0.89%. Con base en cifras no consolidadas, la morosidad del banco es de 0.44%, lo cual compara positivamente con el promedio de la industria bancaria panameña (0.73%). Fitch anticipa que la calidad de cartera permanecerá alta en el corto plazo, debido a la efectividad probada del descuento de planilla.

El tipo de vivienda financiada (promedios entre USD25 mil y USD50 mil) resulta en una cartera muy diversificada. A junio de 2014, las 20 mayores exposiciones representan 3.80% del patrimonio, lo que equivale a 0.54% de la cartera total.

La cobertura de reservas del banco es buena. A nivel consolidado, Banco La Hipotecaria aplica los criterios de las NIIF para la constitución de provisiones para los préstamos de subsidiarias extranjeras. El historial de pérdidas crediticias es muy bajo, mientras que toda la cartera está respaldada por garantías reales. Además, la exposición de la cartera vencida no reservada, respecto al patrimonio, es inmaterial (0.38% del Capital Base según Fitch).

#### Riesgo de Crédito Moderado en Inversiones

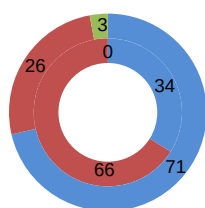
El riesgo de crédito en el portafolio de inversiones es moderado. Éste consiste fundamentalmente en bonos de préstamos hipotecarios e intereses residuales en titularizaciones de cartera hipotecaria. La mayor parte de las inversiones corresponde a series subordinadas, las cuales absorberían las primeras pérdidas de las titularizaciones, en caso de estrés. Los depósitos bancarios (4.85% de activos) están colocados a plazos menores a un año, principalmente en instituciones de primera línea.

Gráfico 5

#### Cartera por País

Distribución a junio de 2014 (%)

■ Panamá ■ El Salvador ■ Colombia



Nota: Círculo exterior son préstamos brutos y círculo interior préstamos vencidos  
Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

## Ganancias y Rentabilidad

Tabla 2

#### Rentabilidad Moderada

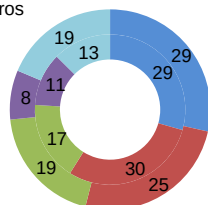
| (%)                                                                           | Jun 2014 | 2013  | 2012  | 2011  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|-------|-------|
| Ingreso Neto por Intereses / Activos Productivos Promedio                     | 3.19     | 2.49  | 2.76  | 2.43  |
| Gastos Operativos / Ingresos Operativos Netos                                 | 65.17    | 70.83 | 68.75 | 67.87 |
| Cargo por Prov. para Préstamos y Títulos Valores / Util. Oper. antes de Prov. | 24.05    | 21.08 | 17.99 | 13.51 |
| Utilidad Operativa / Activos Ponderados por Riesgo                            | 1.78     | 1.53  | 2.04  | 2.45  |
| Utilidad Neta / Patrimonio Promedio                                           | 6.70     | 4.45  | 8.13  | 7.89  |

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

Gráfico 6

### Comisiones

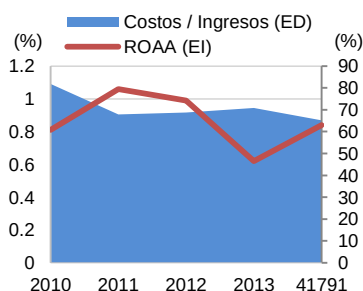
- Comisiones por Otorgamiento
- Manejo de Cuentas
- Administración de Fideicomisos
- Manejo de Seguros
- Otros



Nota: Círculo exterior se refiere a junio 2014 y círculo interior a junio 2013  
Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

Gráfico 7

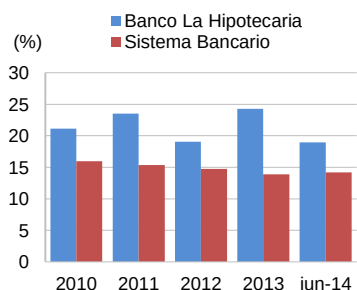
### Rentabilidad



Fuente: BancoLa Hipotecaria, S.A.

Gráfico 8

### Capitalización



Capital Base S. Fitch/ Activos Ponderados  
Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

La rentabilidad de Banco La Hipotecaria es moderada, pero estable; esto refleja los riesgos relativamente bajos de su modelo de negocio. El margen de interés neto (MIN) es bajo, debido al enfoque en hipotecas del segmento preferencial y al costo de fondos relativamente alto. Dada la consolidación de las operaciones en El Salvador y Colombia, así como una estructura de fondos de mediano plazo, el MIN registró una ampliación leve. No obstante, Fitch no anticipa mejoras adicionales en dicho indicador. La buena calidad de prestamos resulta en una necesidad de constituir provisiones bajas. La morosidad histórica baja y la atomización amplia de cartera sugieren que el gasto en provisiones permanecerá bajo en el mediano plazo.

La eficiencia operativa es débil y compara desfavorablemente con la industria. Esto refleja que la base de costo es todavía elevada en relación a los activos e ingresos del banco. No obstante, la contribución relativamente alta de ingresos por comisiones (36.44% de los ingresos operativos) compensa parcialmente los costos administrativos y favorece la estabilidad de resultados. Durante 2014, la relación de gastos sobre activos se deterioró levemente, debido a la constitución de la subsidiaria en Colombia.

### Rentabilidad Será Estable durante 2014

La rentabilidad permanecerá moderada en 2014. La titularización de cartera de préstamos presionará la generación de ingresos, dado que las comisiones por administración de cartera titularizada no serán suficientes para compensar la reducción en intereses. Adicionalmente, la etapa de crecimiento de la subsidiaria colombiana conllevará un gasto elevado en personal e infraestructura, el cual continuará impactando la eficiencia operativa de manera consolidada.

## Capitalización y Apalancamiento

Tabla 3

### Capitalización Sólida

| (%)                                                      | Jun 2014 | 2013  | 2012  | 2011  |
|----------------------------------------------------------|----------|-------|-------|-------|
| Capital Base según Fitch / Activos Ponderados por Riesgo | 18.95    | 24.29 | 25.51 | 19.08 |
| Patrimonio Común Tangible / Activos Tangibles            | 10.90    | 14.17 | 14.67 | 11.34 |
| Indicador de Capital Primario Regulatorio                | 18.35    | 23.75 | 24.83 | 18.54 |
| Generación Interna de Capital                            | 6.05     | 4.00  | 6.49  | 7.83  |

Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

La capitalización de Banco La Hipotecaria es alta respecto a su perfil de riesgo y permite una capacidad sólida para absorber pérdidas. La disminución en los indicadores patrimoniales es producto de la adquisición de La Hipotecaria en El Salvador y, en menor medida, del crecimiento de cartera elevado que el banco ha sostenido en Panamá desde 2011. No obstante, la capitalización ajustada por riesgo es holgada y supera la media del sistema bancario panameño.

## Fondeo y Liquidez

Tabla 4

### Relación Alta de Préstamos a Depósitos

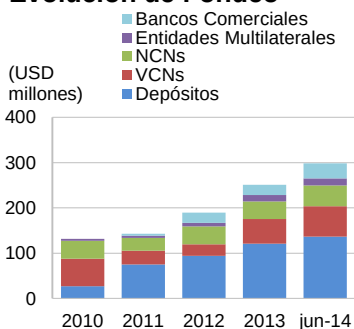
| (%)                                  | Jun 2014 | 2013   | 2012   | 2011   |
|--------------------------------------|----------|--------|--------|--------|
| Préstamos / Depósitos de Clientes    | 285.82   | 201.18 | 193.51 | 174.25 |
| Depósitos de Clientes / Total Fondeo | 34.28    | 48.07  | 49.68  | 52.35  |

Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.



Gráfico 9

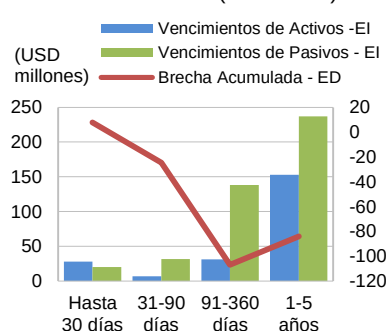
### Evolución de Fondo



Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

Gráfico 10

### Calce de Plazos (Junio 2014)



Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A.

### Fondeo Estable; Descalce de Plazos Estructurales

Banco La Hipotecaria tiene una estructura de fondeo estable, la cual está balanceada entre depósitos, emisiones de deuda y líneas bancarias. Las captaciones del público financian cerca del 50% de la cartera de préstamos en Panamá. El banco ha logrado disminuir gradualmente la concentración en los 20 mayores clientes; aunque permanece elevada (junio 2014: 37.17%; Prom. 2010-2013: 55.48%). La concentración es producto del perfil de los depositantes, debido a que la mayoría son personas de ingresos altos, fondos de pensiones y compañías aseguradoras no relacionadas. El monto promedio de los depósitos es de USD405,110, mientras que el plazo promedio contractual es de aproximadamente 3 años.

En julio de 2014, el banco titularizó USD75 millones de cartera hipotecaria, a través de un fideicomiso independiente, sin recurso de sustitución. Los fondos recibidos en esta transacción se utilizarán para repagar algunas líneas de crédito, lo que permitirá reducir la cartera de préstamos cedida en garantía por dichas obligaciones. A junio de 2014, la pignoración fue de 45.86% de la cartera; aunque disminuirá a niveles inferiores a 35% al cierre del año, luego de la titularización. En línea con los objetivos de la administración, Banco La Hipotecaria ha sustituido el uso de fianzas solidarias otorgadas por Grupo Assa con el crédito general del banco.

El banco opera con descálces de plazo estructurales, debido a que su cartera hipotecaria de largo plazo está fondeada con recursos de corto y mediano plazo. Banco La Hipotecaria mitiga parcialmente este riesgo con una posición adecuada de liquidez, que le permite cubrir cerca del 50% de los depósitos con vencimientos menores a seis meses, captados en Panamá. Por otro lado, el vencimiento predecible de las emisiones y líneas bancarias permite una programación precisa del pago de estas obligaciones. La titularización recurrente de préstamos reduce el plazo efectivo de las hipotecas, lo cual disminuye las necesidades de refinanciamiento de corto plazo. La Administración y la Junta Directiva monitorean activamente la posición de liquidez a través de pruebas de sensibilidad y escenarios de riesgo y, con base en los resultados obtenidos, elaboran planes de contingencia.

## Soporte

### Calificaciones 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 Grupo Assa le proveería apoyo financiero, a través de la obtención y/o expansión de líneas de financiamiento. Este grupo es un conglomerado financiero que posee activos por USD2,019.7 millones, con un capital contable de USD799.5 millones, a junio de 2014.

## Calificación de Deuda

Las calificaciones de los Valores Comerciales Negociables están en línea con las de corto plazo del emisor. Las series de Notas Comerciales Negociables sin garantía tienen las mismas calificaciones de largo plazo del emisor. Esto se debe a la ausencia de subordinación de estos títulos y garantías específicas. Tanto las calificaciones de las series con fianza solidaria de Grupo Assa a favor de los tenedores, como de las Notas Comerciales Negociables con garantía de préstamos hipotecarios, están un escalón (*notch*) por encima de la calificación de largo plazo del banco. En particular, las Notas Comerciales Negociables con garantía de préstamos hipotecarios se benefician de una garantía ampliada.

Tabla 5

## Principales Características de las Emisiones

| Denominación | Tipo de Instrumento             | Moneda | Monto Autorizado | Plazo                                  | Garantía                                                                                     | Series*                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------|--------|------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VCN          | Valores Comerciales Negociables | USD    | 150 millones     | 360 días por Programa Rotativo         | Fianza Solidaria de Grupo Assa Sin Garantía Específica                                       | DY,DZ,DX,DAA,DAB,DAC,DAD, DAE,DAF,DAG,DAH,DAI,DAJ, DAK,DAL,DAM,DAN,CAQ,CAR, CAS,CAU,CAT,CAV,CAW, CAX,CAY,CAZ,CBA,CBB,CBC, CBC,CBF,CBO,DAO,DAP |
| NCN          | Notas Comerciales Negociables   | USD    | 50 millones      | De 540 días hasta 1,800 días por Serie | Fianza Solidaria de Grupo Assa Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios Sin Garantía Específica | W,O,Q,J,X,P,U,R,S, K,L,N,M,Y,T,Z,V, A,B,C,D,E,F,G,H                                                                                           |

\*Series vigentes al 30 de junio de 2014

Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A. estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados

## Banco La Hipotecaria, S.A.

### Estado de Resultados

|                                                                                            | 30 jun 2014 | 31 dic 2013   | 31 dic 2012   | 31 dic 2011   | 31 dic 2010   | 31 dic 2009   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| (USD miles)                                                                                | 6 meses     | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal |
| 1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos                                                  | 12,099.9    | 14,008.4      | 10,693.7      | 8,284.8       | 12,398.5      | 13,008.6      |
| 2. Otros Ingresos por Intereses                                                            | 988.5       | 1,626.5       | 1,323.3       | 1,563.8       | 970.7         | 1,135.2       |
| 3. Ingresos por Dividendos                                                                 | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 4. Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos                                                | 13,088.3    | 15,634.9      | 12,017.0      | 9,848.6       | 13,369.3      | 14,143.8      |
| 5. Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes                                        | 2,928.8     | 4,555.6       | 3,752.9       | 2,504.1       | 337.1         | n.a.          |
| 6. Otros Gastos por Intereses                                                              | 4,600.3     | 4,446.4       | 2,982.2       | 3,591.6       | 9,674.9       | 11,502.9      |
| 7. Total Gastos por Intereses                                                              | 7,529.2     | 9,002.0       | 6,735.1       | 6,095.7       | 10,011.9      | 11,502.9      |
| 8. Ingreso Neto por Intereses                                                              | 5,559.2     | 6,632.9       | 5,281.9       | 3,752.8       | 3,357.3       | 2,640.9       |
| 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                                       | 152.9       | 206.8         | 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.          | (93.8)        | 1,060.9       | 559.1         | 528.2         |
| 12. Ingreso Neto por Seguros                                                               | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 13. Comisiones y Honorarios Netos                                                          | 2,428.1     | 1,568.9       | 1,311.7       | 3,591.5       | 2,383.2       | 1,032.6       |
| 14. Otros Ingresos Operativos                                                              | 605.6       | 3,154.2       | 3,962.6       | 336.1         | (483.7)       | 260.3         |
| 15. Total de Ingresos Operativos No Financieros                                            | 3,186.7     | 4,929.9       | 5,180.5       | 4,988.6       | 2,458.6       | 1,821.1       |
| 16. Gastos de Personal                                                                     | 3,266.5     | 4,233.9       | 3,903.9       | 3,062.2       | 2,248.9       | 1,833.5       |
| 17. Otros Gastos Operativos                                                                | 2,433.2     | 3,956.3       | 3,289.0       | 2,870.6       | 2,509.8       | 1,813.4       |
| 18. Total Gastos Operativos                                                                | 5,699.6     | 8,190.2       | 7,192.9       | 5,932.9       | 4,758.7       | 3,646.8       |
| 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                                                | 3,046.2     | 3,372.6       | 3,269.6       | 2,808.5       | 1,057.2       | 815.2         |
| 21. Cargo por Provisiones para Préstamos                                                   | 732.6       | 711.0         | 588.3         | 379.4         | (758.2)       | 216.1         |
| 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                                                                     | 2,313.6     | 2,661.6       | 2,681.3       | 2,429.1       | 1,815.4       | 599.1         |
| 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                                                            | 2,313.6     | 2,661.6       | 2,681.3       | 2,429.1       | 1,815.4       | 599.1         |
| 30. Gastos de Impuestos                                                                    | 825.1       | 971.2         | 713.5         | 691.4         | 281.5         | 221.8         |
| 31. Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas                                        | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 32. Utilidad Neta                                                                          | 1,488.5     | 1,690.4       | 1,967.8       | 1,737.7       | 1,533.9       | 377.3         |
| 33. Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta                               | 372.4       | 155.1         | (93.8)        | 856.1         | 816.2         | 160.0         |
| 34. Revaluación de Activos Fijos                                                           | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 35. Diferencias en Conversión de Divisas                                                   | 327.8       | (69.1)        | 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                                                              | 2,188.6     | 1,776.5       | 1,874.0       | 2,593.8       | 2,350.1       | 537.3         |
| 38. Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios                                     | -21.8       | 4.7           | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 39. Nota: Utilidad Neta Después de Asignación a Intereses Minoritarios                     | 1,510.3     | 1,685.7       | 1,967.8       | 1,737.7       | 1,533.9       | 377.3         |
| 40. Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período                                       | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 41. Nota: Dividendos Preferentes Relacionados al Período                                   | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |

Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A., estados financieros auditados e intermedios no auditados.



**Banco La Hipotecaria, S.A.****Balance General**

|                                                                            | 30 jun 2014 | 31 dic 2013   | 31 dic 2012   | 31 dic 2011   | 31 dic 2010   | 31 dic 2009   |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| (USD miles)                                                                | 6 meses     | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal |
| <b>Activos</b>                                                             |             |               |               |               |               |               |
| <b>A. Préstamos</b>                                                        |             |               |               |               |               |               |
| 1. Préstamos Hipotecarios Residenciales                                    | 357,543.8   | 218,705.2     | 160,087.7     | 113,752.7     | 84,115.6      | 164,781.3     |
| 2. Otros Préstamos Hipotecarios                                            | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 3. Otros Préstamos al Consumo/Personales                                   | 32,569.9    | 24,229.4      | 22,371.3      | 16,983.9      | 16,559.2      | 17,309.2      |
| 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                                          | 3,283.5     | 2,429.3       | 1,824.6       | 1,307.4       | 1,006.7       | 1,820.9       |
| 7. Préstamos Netos                                                         | 386,830.2   | 240,505.2     | 180,634.3     | 129,429.3     | 99,668.1      | 180,269.5     |
| 8. Préstamos Brutos                                                        | 390,113.7   | 242,934.6     | 182,458.9     | 130,736.6     | 100,674.8     | 182,090.4     |
| 9. Nota: Préstamos con Mora + 90 días Incluidos Arriba                     | 3,469.9     | 929.1         | 669.8         | 828.2         | 533.5         | 630.2         |
| 10. Nota: Préstamos a Valor Razonable Incluidos Arriba                     | 412,558.8   | 266,640.8     | 199,914.1     | 133,810.2     | 105,206.2     | 187,892.8     |
| <b>B. Otros Activos Productivos</b>                                        |             |               |               |               |               |               |
| 1. Préstamos y Operaciones Interbancarias                                  | 22,061.6    | 19,611.9      | 14,504.5      | 14,472.7      | 14,078.0      | 13,499.5      |
| 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 | 9,333.3     | 7,353.1       | 0.0           | 0.0           | 0.0           | 3,763.2       |
| 4. Derivados                                                               | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 5. Títulos Valores Disponibles para la Venta                               | 26,973.9    | 23,173.7      | 19,065.9      | 17,659.7      | 33,343.4      | 14,180.5      |
| 6. Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento                               | 216.4       | 216.1         | 215.4         | 214.8         | 214.1         | 213.5         |
| 7. Inversiones en Empresas Relacionadas                                    | 118.7       | 54.6          | 29.4          | 11.4          | 11.4          | 11.4          |
| 8. Otros Títulos Valores                                                   | 14.1        | 14.1          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 9. Total Títulos Valores                                                   | 36,656.3    | 30,811.7      | 19,310.7      | 17,885.8      | 33,568.9      | 18,168.5      |
| 10. Nota: Títulos Valores del Gobierno Incluidos Arriba                    | 1,839.5     | 1,017.7       | 215.4         | 214.8         | 214.1         | 213.5         |
| 11. Nota: Total Valores Pignorados                                         | 216.4       | 216.1         | 215.4         | 214.8         | 214.1         | 213.5         |
| 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                                              | 445,548.1   | 290,928.8     | 214,449.6     | 161,787.8     | 147,315.0     | 211,937.6     |
| <b>C. Activos No Productivos</b>                                           |             |               |               |               |               |               |
| 1. Efectivo y Depósitos en Bancos                                          | 165.7       | 155.9         | 171.9         | 1,189.3       | 279.6         | 496.8         |
| 2. Nota: Reservas Obligatorias Incluidas Arriba                            | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 3. Bienes Adjudicados                                                      | 113.3       | 0.0           | 0.0           | 0.0           | 0.0           | 0.0           |
| 4. Activos Fijos                                                           | 737.1       | 631.3         | 730.9         | 816.1         | 842.1         | 821.0         |
| 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                                          | 4,088.2     | 3,505.7       | 1,829.2       | 2,526.5       | 4,641.2       | 4,912.0       |
| 8. Activos por Impuesto Diferido                                           | 190.1       | 21.8          | 96.9          | 94.9          | 17.8          | n.a.          |
| 9. Operaciones Descontinuadas                                              | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 10. Otros Activos                                                          | 4,261.5     | 2,929.9       | 3,462.6       | 3,985.3       | 3,007.0       | 3,143.3       |
| 11. Total Activos                                                          | 455,103.9   | 298,173.4     | 220,741.0     | 170,399.8     | 156,102.7     | 221,310.7     |

Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A., estados financieros auditados e intermedios no auditados.

**Banco La Hipotecaria, S.A.****Balance General**

|                                                                         | 30 jun 2014 | 31 dic 2013   | 31 dic 2012   | 31 dic 2011   | 31 dic 2010   | 31 dic 2009   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| (USD miles)                                                             | 6 meses     | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal |
| <b>Pasivos y Patrimonio</b>                                             |             |               |               |               |               |               |
| <b>D. Pasivos que Devengan Intereses</b>                                |             |               |               |               |               |               |
| 1. Depósitos en Cuenta Corriente                                        | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 2. Depósitos en Cuenta de Ahorro                                        | 5,807.1     | 448.3         | 455.7         | 459.2         | 62.8          | n.a.          |
| 3. Depósitos a Plazo                                                    | 130,680.8   | 120,307.4     | 93,831.1      | 74,570.9      | 27,235.3      | n.a.          |
| 4. Total Depósitos de Clientes                                          | 136,488.0   | 120,755.6     | 94,286.8      | 75,030.1      | 27,298.2      | 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                        | 125,923.7   | 70,264.8      | 32,133.8      | 32,218.7      | 72,732.1      | 138,029.9     |
| 8. Depósitos Totales, Mercados de Dinero y Obligaciones de Corto Plazo  | 262,411.7   | 191,020.4     | 126,420.6     | 107,248.8     | 100,030.2     | 138,029.9     |
| 9. Obligaciones Senior a más de un Año                                  | 135,689.1   | 60,170.7      | 63,366.4      | 36,070.6      | 32,260.3      | 61,719.8      |
| 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                                          | 135,689.1   | 60,170.7      | 63,366.4      | 36,070.6      | 32,260.3      | 61,719.8      |
| 13. Derivados                                                           | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | 372.4         | 761.3         |
| 14. Obligaciones Negociables                                            | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 15. Total Fondeo                                                        | 398,100.7   | 251,191.1     | 189,787.0     | 143,319.4     | 132,663.0     | 200,511.0     |
| <b>E. Pasivos que No Devengan Intereses</b>                             |             |               |               |               |               |               |
| 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                                      | 1,248.9     | 712.4         | 810.8         | 804.2         | 501.6         | 329.3         |
| 4. Pasivos por Impuesto Corriente                                       | 786.6       | 180.6         | 715.6         | 768.4         | 76.9          | 0.0           |
| 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                                                        | 5,342.8     | 3,812.1       | 4,306.6       | 2,177.4       | 2,124.6       | 2,084.0       |
| 10. Total Pasivos                                                       | 405,478.9   | 255,896.2     | 195,619.9     | 147,069.5     | 135,366.1     | 202,924.3     |
| <b>F. Capital Híbrido</b>                                               |             |               |               |               |               |               |
| 1. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda      | n.a.        | n.a.          | n.a.          | 0.0           | 0.0           | 0.0           |
| 2. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio | n.a.        | n.a.          | n.a.          | 0.0           | 0.0           | 0.0           |
| <b>G. Patrimonio</b>                                                    |             |               |               |               |               |               |
| 1. Capital Común                                                        | 47,532.4    | 40,660.9      | 24,304.4      | 22,419.8      | 20,682.1      | 19,148.1      |
| 2. Interés Minoritario                                                  | 507.2       | 710.0         | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 3. Reservas por Revaluación de Títulos Valores                          | 1,318.5     | 971.9         | 816.8         | 910.5         | 54.5          | (761.7)       |
| 4. Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera            | 266.8       | (65.6)        | 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                                                     | 49,625.0    | 42,277.2      | 25,121.1      | 23,330.3      | 20,736.5      | 18,386.4      |
| 7. Total Pasivos y Patrimonio                                           | 455,103.9   | 298,173.4     | 220,741.0     | 170,399.8     | 156,102.7     | 221,310.7     |
| 8. Nota: Capital Base según Fitch                                       | 49,625.0    | 42,255.4      | 25,024.2      | 23,330.3      | 20,736.5      | 18,386.4      |
| 9. Nota: Capital Elegible según Fitch                                   | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |

Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A., estados financieros auditados e intermedios no auditados.

**Banco La Hipotecaria, S.A.****Resumen Analítico**

|                                                                                 | 30 jun 2014 | 31 dic 2013   | 31 dic 2012   | 31 dic 2011   | 31 dic 2010   | 31 dic 2009   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                 | 6 meses     | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal | Cierre Fiscal |
| <b>A. Indicadores de Intereses</b>                                              |             |               |               |               |               |               |
| 1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos / Préstamos Brutos Promedio           | 8.09        | 6.33          | 6.68          | 7.16          | 8.77          | 7.27          |
| 2. Gastos por Int. sobre Depósitos de Clientes / Depósitos de Clientes Prom.    | 4.56        | 4.13          | 4.25          | 4.89          | 2.47          | n.a.          |
| 3. Ingresos por Intereses / Activos Productivos Promedio                        | 7.51        | 5.87          | 6.29          | 6.37          | 7.44          | 6.78          |
| 4. Gastos por Intereses / Pasivos que Devengan Intereses Prom.                  | 4.92        | 3.91          | 3.98          | 4.42          | 6.01          | 5.60          |
| 5. Ingreso Neto por Intereses / Activos Productivos Promedio                    | 3.19        | 2.49          | 2.76          | 2.43          | 1.87          | 1.27          |
| 6. Ing. Neto por Int. – Cargo por Prov. para Préstamos / Activos Prod. Prom.    | 2.77        | 2.22          | 2.46          | 2.18          | 2.29          | 1.16          |
| 7. Ing. Neto por Int. – Dividendos de Acciones Preferentes / Act. Prod. Prom.   | 3.19        | 2.49          | 2.76          | 2.43          | 1.87          | 1.27          |
| <b>B. Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa</b>                           |             |               |               |               |               |               |
| 1. Ingresos No Financieros / Ingresos Operativos Netos                          | 36.44       | 42.64         | 49.52         | 57.07         | 42.27         | 40.81         |
| 2. Gastos Operativos / Ingresos Operativos Netos                                | 65.17       | 70.83         | 68.75         | 67.87         | 81.82         | 81.73         |
| 3. Gastos Operativos / Activos Promedio                                         | 3.20        | 2.99          | 3.63          | 3.63          | 2.52          | 1.62          |
| 4. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Patrimonio Promedio                | 13.70       | 8.88          | 13.51         | 12.75         | 5.40          | 4.95          |
| 5. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Totales Promedio           | 1.71        | 1.23          | 1.65          | 1.72          | 0.56          | 0.36          |
| 6. Prov. para Préstamos y Títulos Valores / Util. Oper. antes de Prov.          | 24.05       | 21.08         | 17.99         | 13.51         | (71.72)       | 26.51         |
| 7. Utilidad Operativa / Patrimonio Promedio                                     | 10.41       | 7.01          | 11.08         | 11.02         | 9.28          | 3.64          |
| 8. Utilidad Operativa / Activos Totales Promedio                                | 1.30        | 0.97          | 1.35          | 1.49          | 0.96          | 0.27          |
| 9. Impuestos / Utilidad antes de Impuestos                                      | 35.66       | 36.49         | 26.61         | 28.46         | 15.50         | 37.02         |
| 10. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Ponderados por Riesgo     | 2.35        | 1.94          | 2.49          | 2.83          | 1.08          | n.a.          |
| 11. Utilidad Operativa / Activos Ponderados por Riesgo                          | 1.78        | 1.53          | 2.04          | 2.45          | 1.85          | n.a.          |
| <b>C. Otros Indicadores de Rentabilidad</b>                                     |             |               |               |               |               |               |
| 1. Utilidad Neta / Patrimonio Promedio                                          | 6.70        | 4.45          | 8.13          | 7.89          | 7.84          | 2.29          |
| 2. Utilidad Neta / Activos Totales Promedio                                     | 0.84        | 0.62          | 0.99          | 1.06          | 0.81          | 0.17          |
| 3. Ingreso Integral de Fitch / Patrimonio Promedio                              | 9.85        | 4.68          | 7.74          | 11.77         | 12.01         | 3.26          |
| 4. Ingreso Integral de Fitch / Activos Totales Promedio                         | 1.23        | 0.65          | 0.95          | 1.59          | 1.25          | 0.24          |
| 5. Utilidad Neta / Act. Totales Prom. + Act. Titularizados Administrados Prom.  | 0.5         | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |
| 6. Utilidad Neta / Activos Ponderados por Riesgo                                | 1.15        | 0.97          | 1.50          | 1.75          | 1.57          | n.a.          |
| 7. Ingreso Integral de Fitch / Activos Ponderados por Riesgo                    | 1.69        | 1.02          | 1.43          | 2.61          | 2.40          | n.a.          |
| <b>D. Capitalización</b>                                                        |             |               |               |               |               |               |
| 1. Capital Base según Fitch / Activos Ponderados por Riesgo                     | 18.95       | 24.29         | 19.08         | 23.50         | 21.16         | 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                                | 10.90       | 14.17         | 11.34         | 13.69         | 13.28         | 8.31          |
| 4. Indicador de Capital Primario Regulatorio                                    | 18.35       | 23.75         | 18.54         | 22.51         | 21.11         | n.a.          |
| 5. Indicador de Capital Total Regulatorio                                       | 18.30       | 23.75         | 18.54         | 22.51         | 21.11         | n.a.          |
| 6. Indicador de Capital Primario Base Regulatorio                               | n.a.        | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          | 0.00          |
| 7. Patrimonio / Activos Totales                                                 | 10.90       | 14.18         | 11.38         | 13.69         | 13.28         | 8.31          |
| 8. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Utilidad Neta                  | n.a.        | n.a.          | n.a.          | 0.00          | 0.00          | 0.00          |
| 9. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Ingreso Ajustado por Fitch     | n.a.        | n.a.          | n.a.          | 0.00          | 0.00          | 0.00          |
| 10. Dividendos en Efectivo y Recompra de Acciones / Utilidad Neta               | n.a.        | n.a.          | n.a.          | 0.00          | 0.00          | 0.00          |
| 11. Utilidad Neta – Dividendos en Efectivo / Patrimonio Total                   | 6.05        | 4.00          | 7.83          | 7.45          | 7.40          | 2.05          |
| <b>E. Calidad de Activos</b>                                                    |             |               |               |               |               |               |
| 1. Crecimiento del Activo Total                                                 | 52.63       | 35.08         | 29.54         | 9.16          | (29.46)       | (2.95)        |
| 2. Crecimiento de los Préstamos Brutos                                          | 60.58       | 33.14         | 39.56         | 29.86         | (44.71)       | 3.63          |
| 3. Préstamos Mora + 90 días / Préstamos Brutos                                  | 0.89        | 0.38          | 0.37          | 0.63          | 0.53          | 0.35          |
| 4. Reservas para Préstamos / Préstamos Brutos                                   | 0.84        | 1.00          | 1.00          | 1.00          | 1.00          | 1.00          |
| 5. Reservas para Préstamos / Préstamos Mora + 90 días                           | 94.63       | 261.47        | 272.42        | 157.86        | 188.70        | 288.96        |
| 6. Préstamos Mora + 90 días – Reservas para Préstamos / Patrimonio              | 0.38        | (3.55)        | (4.61)        | (2.05)        | (2.28)        | (6.48)        |
| 7. Cargo por Provisión para Préstamos / Préstamos Brutos Promedio               | 0.49        | 0.32          | 0.37          | 0.33          | (0.54)        | 0.12          |
| 8. Castigos Netos / Préstamos Brutos Promedio                                   | 0.08        | 0.05          | 0.04          | 0.07          | 0.04          | 0.09          |
| 9. Préstamos Mora + 90 días + Act. Adjudicados / Préstamos Brutos + Act. Adjud. | 0.92        | 0.38          | 0.37          | 0.63          | 0.53          | 0.35          |
| <b>F. Fondeo</b>                                                                |             |               |               |               |               |               |
| 1. Préstamos / Depósitos de Clientes                                            | 285.82      | 201.18        | 193.51        | 174.25        | 368.80        | 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                    | 34.28       | 48.07         | 49.68         | 52.35         | 20.63         | 0.00          |

Fuente: Banco La Hipotecaria, S.A., estados financieros auditados e intermedios no auditados.

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

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). LAS CALIFICACIONES 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 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 CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES 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 © 2014 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Telephone: 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 calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación 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 calificaciones son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1.000 a USD750.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10.000 y USD1.500.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.