

San Salvador, 17 de septiembre de 2020

Licenciado
José Valentín Arrieta W.
Gerente General
Bolsa de Valores de El Salvador
San Salvador, El Salvador

Re: Comunicación de Hecho Relevante

Estimado Lic. Arrieta:

Por medio de la presente y en base a las regulaciones de revisión semestral, les informamos que hemos recibido comunicación de FITCH Ratings en la cual nos informan que ratifican las calificaciones otorgadas a La Hipotecaria, S.A. de C.V. y sus emisiones.

Atentamente,

John Rauschkolb
Representante Legal

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Afirma Clasificación de La Hipotecaria en 'EAA+(slv)'; Perspectiva Estable

Tue 15 Sep, 2020 - 17:17 ET

Fitch Ratings - San Salvador - 15 Sep 2020: Fitch Ratings afirmó las clasificaciones nacionales de largo y corto plazo de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) en 'EAA+(slv)' y 'F1+(slv)', respectivamente. La Perspectiva de la clasificación de largo plazo se mantiene Estable. Al mismo tiempo afirmó la clasificación nacional de largo y corto plazo de las emisiones en El Salvador.

FACTORES CLAVE DE CLASIFICACIÓN

Las clasificaciones en escala nacional de La Hipotecaria y sus emisiones están fundamentadas en la apreciación de Fitch sobre la capacidad y propensión de soporte que recibiría de su accionista principal, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), si fuese necesario. En opinión de Fitch, La Hipotecaria es una operación estratégicamente importante para su accionista principal. La compañía participa en segmentos de mercado complementarios a los de otras subsidiarias de Grupo ASSA. Al mismo tiempo, permite potenciar la venta cruzada de productos y servicios, entre los cuales destaca la suscripción de pólizas de seguros que acompañan a los créditos hipotecarios otorgados por la subsidiaria. Fitch también considera el riesgo alto de reputación que implicaría para el grupo un incumplimiento de su filial salvadoreña.

En la evaluación de la capacidad de soporte, Fitch toma en cuenta las limitaciones asociadas al riesgo país y a los riesgos de convertibilidad y transferencia de El Salvador, en la capacidad de Grupo ASSA de dar soporte y de la Hipotecaria de utilizarlo. Por otra parte, Fitch considera en su evaluación sobre la capacidad de proveer soporte de Grupo ASSA (clasificado internacionalmente por Fitch en 'BBB-' con Perspectiva Negativa) que cualquier soporte requerido sería manejable dado el tamaño relativo de La Hipotecaria respecto a su matriz (equivalente a 3.7% de los activos).

Si bien el perfil financiero de La Hipotecaria es uno de los factores considerados por Fitch sobre la propensión de soporte de su accionista principal, este no tiene implicaciones directas para sus clasificaciones basadas en soporte. La franquicia pequeña de La Hipotecaria tiene una importancia alta en el desempeño financiero de la entidad dado que su modelo de negocio monolínea le pone en desventaja frente a otros competidores más diversificados, aunque su tamaño pequeño permite un control estrecho de sus exposiciones al riesgo. Fitch considera que aun cuando la calidad de los activos de La Hipotecaria ha sido buena (con mora mayor a 90 días sobre préstamos brutos de 1.9% en junio de 2020), estará bajo presión a medio plazo, ya que el crecimiento del crédito continuará lento y la capacidad de pago de los deudores se verá desafiada debido a los efectos económicos de la crisis por coronavirus.

Asimismo, la rentabilidad de La Hipotecaria podría ser presionada a lo largo de 2020 y hasta 2021 como consecuencia de menores ingresos provenientes de los préstamos hipotecarios o comisiones netas y por aumento esperado en los niveles de provisión para préstamos en mora. Los indicadores de rentabilidad antes de impuestos sobre activos promedio de La Hipotecaria son modestos, 1.5% a junio de 2020. El margen de interés neto es relativamente estrecho, por lo que la perspectiva de rentabilidad es sensible a un aumento en los costos de fondeo. Fitch estima que el riesgo de refinanciamiento de la entidad es controlado y está sostenido por los niveles crecientes de liquidez. La Hipotecaria financia sus operaciones con fondos mayoristas a falta de autorización para captar depósitos del público.

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

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

En cuanto a tramos y series sin garantía emitidos por La Hipotecaria están igualadas a sus clasificaciones ya que la probabilidad de incumplimiento es la misma que la del emisor.

SENSIBILIDAD DE CLASIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de clasificación negativa/baja:

Movimientos a la baja en la clasificación de La Hipotecaria y en sus emisiones reflejarían cambios significativos en el perfil de riesgo de su accionista o modificaciones en la percepción de Fitch sobre una reducción tanto en la propensión como en la capacidad de soporte por parte de Grupo ASSA hacia su subsidiaria.

Las clasificaciones también podrían bajar ante un cambio en la percepción de Fitch sobre una propensión menor de soporte derivado de la contingencia actual del coronavirus o bien debido a un deterioro continuo de la subsidiaria en El Salvador, o del entorno operativo.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de clasificación positiva/alza:

Acciones positivas en las clasificaciones son poco probables dada la Perspectiva Negativa en las clasificaciones internacionales de su casa matriz. Sin embargo, alzas en las clasificaciones de riesgo de La Hipotecaria reflejarían una mejora en el perfil de riesgo de su accionista o mejora en la percepción de la capacidad o la propensión para brindar soporte por parte de su casa matriz.

La(s) clasificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud de los emisor(es), entidad(es) u operadora(s) clasificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

RESUMEN DE AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los gastos pagados por anticipado y otros intangibles fueron deducidos del capital base según Fitch.

FITCH EL SALVADOR'S RATINGS SCALE DISCLOSURE

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

Las definiciones de las clasificaciones en escala Fitch se encuentran disponibles en www.fitchratings.com/site/definitions.

Criterios aplicados en escala nacional

--Metodología de Calificación de Bancos (Septiembre 18, 2019);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Junio 8, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA

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

FECHA DEL CONSEJO DE CLASIFICACIÓN: 11/septiembre/2020

NÚMERO DE SESIÓN:089-2020

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

--AUDITADA: 31/diciembre/2019;

--NO AUDITADA: 30/junio/2020.

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CLASIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

--Largo Plazo: 'EAA+(slv)', Perspectiva Estable;

--Corto Plazo: 'F1+(slv)'.

LINK SIGNIFICADO DE LA CLASIFICACIÓN: Las definiciones de clasificación de El Salvador las pueden encontrar en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de "Definiciones de Calificación de El Salvador".

Se aclara que cuando en los documentos que sustentan la clasificación (RAC/Reporte) se alude a calificación debe entenderse incluido el término clasificación.

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión, sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.”

RATING ACTIONS

ENTITY/DEBT	RATING			PRIOR
La Hipotecaria, S.A. de C.V.	ENac LP	AA+(slv) Rating Outlook Stable	Afirmada	EAA+(slv) Rating Outlook Stable
	ENac CP	F1+(slv)	Afirmada	F1+(slv)
● senior secured	ENac LP	AAA(slv)	Afirmada	AAA(slv)

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FITCH RATINGS ANALYSTS

Nadia Calvo

Associate Director

Analista Líder

+503 2516 6611

Fitch Centroamérica, S.A

Edificio Plaza Cristal 3er. Nivel San Salvador

Mario Hernandez

Associate Director

Analista Secundario

+503 2516 6614

Veronica Chau

Senior Director

Presidente del Comité de Clasificación

+52 81 4161 7069

MEDIA CONTACTS

Elizabeth Fogerty

New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/centralamerica.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología de Calificación de Instituciones Financieras no Bancarias \(pub. 18 Sep 2019\)](#)

[Non-Bank Financial Institutions Rating Criteria \(pub. 28 Feb 2020\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

[National Scale Rating Criteria \(pub. 08 Jun 2020\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 08 Jun 2020\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

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

-

DISCLAIMER

TODAS LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:

WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CLASIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB

WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/CENTRALAMERICA. LAS CLASIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CLASIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CLASIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTA BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

[READ LESS](#)

COPYRIGHT

Derechos de autor © 2020 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus clasificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch 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 clasificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus clasificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las clasificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las clasificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una clasificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona “tal cual” sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una clasificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las clasificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una clasificación o un informe. La clasificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está 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 clasificación 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 clasificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las clasificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las clasificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las clasificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch clasificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una clasificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el “Financial Services and Markets Act of 2000” de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta. Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer clasificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de clasificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”. Esta clasificación es emitida por una clasificadora de riesgo subsidiaria de Fitch Ratings, Inc. Esta última es la entidad registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Clasifica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Sin embargo, la subsidiaria que emite esta clasificación no está listada dentro del Apartado 3 del Formulario NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>) y, por lo tanto, no está autorizada a emitir clasificaciones en representación de la NRSRO.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch's approach to ratings endorsement so that ratings produced outside the EU may be used by regulated entities within the EU for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU Regulation with respect to credit rating agencies, can be found on the [EU Regulatory Disclosures](#) page. The endorsement status of all International ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for all structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

[Non-Bank Financial Institutions](#) [Latin America](#) [El Salvador](#) [Central America](#)
