

INFORME DE CLASIFICACIÓN

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

Sesión Extraordinaria: n° 6372024

Fecha: 30 de octubre de 2024

CLASIFICACIÓN PÚBLICA

Informe de revisión completo

CALIFICACIONES ACTUALES (*)

	Clasificación	Perspectiva
Emisor	EAAA.sv	Estable
Programas de emisiones de corto plazo con garantía	N-1.sv	Estable
Programas de emisiones de corto plazo sin garantía	N-1.sv	Estable
Programas de emisiones de largo plazo con garantía	AAA.sv	Estable
Programas de emisiones de largo plazo sin garantía	AAA.sv	Estable

(*) La nomenclatura 'sv' refleja riesgos solo comparables en El Salvador.
Para mayor detalle sobre las clasificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Yoanna Garita Araya
Associate Credit Analyst
ygarita@scriesgo.com

Gabriela Rosales Quintanilla
Associate
grosales@scriesgo.com

Marcela Mora
Associate Director – Credit Analyst
mmora@scriesgo.com

Jaime Tarazona
Rating Manager
jaime.tarazona@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Costa Rica
+506.2552.5939

El Salvador
+503.2243.7419

RESUMEN

SCRiesgo S.A. de C.V. “Clasificadora de Riesgo” (en adelante, SCR El Salvador) otorga la clasificación EAAA.sv como emisor La Hipotecaria, S.A. de C.V. (en adelante La Hipotecaria o la Entidad). Adicionalmente, se otorga la clasificación N-1.sv a los programas de emisiones de corto plazo con garantía y sin garantía. Además, se otorgó la clasificación AAA.sv a sus programas de emisiones de largo plazo con garantía y sin garantía. La perspectiva es Estable.

Las calificaciones otorgadas a La Hipotecaria, se fundamentan en el Soporte brindado por Banco La Hipotecaria, S.A. y el accionista último Grupo ASSA, S.A.

De igual forma, se ponderan de manera positiva las sinergias comerciales, operativas y financieras, que integran a la operación local con las demás operaciones que conforman el Grupo Financiero; bajo una estrategia de liderazgo regional por parte de su principal accionista Banco La Hipotecaria, de origen panameño. La misma, le brinda el apoyo y estructura tecnológica para los productos y servicios que comercializa. Además, se considera, las políticas de Gobierno Corporativo y de Gestión Integral de Riesgos, desarrollados bajo un marco corporativo, basado en buenas prácticas, estándares internacionales y el esquema regulatorio panameño.

Por su parte, resulta favorable la calidad de la cartera crediticia de la Entidad, materializado en la tendencia decreciente del índice de vencimientos y las amplias coberturas otorgadas por las garantías reales; ambas características propias del segmento crediticio en el cual la Entidad se especializa. Además, se destaca la atomización de la cartera crediticia por deudor, las robustas políticas de otorgamiento de crédito y los mecanismos de cobro directo.

A pesar de lo indicado previamente, la naturaleza del producto otorgado por La Hipotecaria, le confiere estrechos márgenes, asumidos por un nicho de mercado de menor riesgo en relación a otro tipo de crédito. Los niveles de rentabilidad se consideran aún bajos y marcan una tendencia decreciente, asociado a una estructura de gastos de intereses alta, ante el alza en el costo del Fondeo. La Entidad mantiene el reto de continuar con la estrategia de diversificación, revisión y negociación de financiamiento en favor de la rentabilidad.

Por otro lado, la clasificación pondera la posición en el nivel de suficiencia patrimonial que mantiene La Hipotecaria. Si bien es superior al mínimo exigido por la política interna; esta mantiene una tendencia decreciente que capital ante condiciones de estrés financiero, podría comprometer la capacidad de respuesta del capital.

Suma a lo anterior, la tendencia decreciente en los niveles de liquidez en los últimos periodos, y los descalces observados a partir de los 90 días. Sin embargo, la Entidad se beneficia de la predictibilidad de los vencimientos y mantiene alternativas de financiamiento para compensar las brechas negativas.

Fortalezas crediticias

- Soporte y respaldo del Grupo ASSA al que pertenece, acompañado de la amplia integración de las operaciones de las Entidades que lo conforman, bajo un esquema corporativo regional.
- Calidad de la cartera es estable, sostenida por la base de garantías reales y la gestión del cobro, acorde con el nicho de mercado que atiende.
- Estructura de gastos operativos favorable, acotada por el incremento de operaciones digitales y los reducidos requerimientos de infraestructura física para la gestión del negocio.

Debilidades crediticias

- La Entidad exhibe ratios de rentabilidad ajustados, que evidencian las presiones derivadas del aumento en el costo de financiación.
- Estrecho margen financiero asociado al nicho de mercado de la Entidad y altos niveles de concentración por producto, lo cual debilita su capacidad para la generación de capital.
- Tendencia decreciente de la suficiencia patrimonial, la cual podría comprometer la capacidad de respuesta del capital de la Entidad.
- Acotados niveles de liquidez derivado de las limitadas opciones de fondeo a la vista con bajo costo.

Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

- Debido a que la clasificación vigente es la más alta posible, no se consideran factores que puedan mejorar la clasificación.

Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

- Deterioro sostenido en las métricas de calidad de cartera que afecten la cobertura de las provisiones y las garantías, materializado en la rentabilidad de la Entidad.
- Dificultades para cumplir objetivos relacionados con la mejora de los indicadores de rentabilidad, con impacto en la suficiencia patrimonial y en el crecimiento futuro.
- Deterioro en la calidad crediticia del principal accionista que coloque en riesgo el soporte brindado a la Entidad.

Generalidades**Perfil del Emisor**

La Hipotecaria es una institución financiera no bancaria, especializada en la originación, administración y titularización de créditos hipotecarios en el mercado internacional. La Hipotecaria opera en El Salvador desde 2004 y es la única institución financiera del país orientada exclusivamente al mercado de hipotecas. Su accionista principal es Banco La Hipotecaria, S.A. de origen y con operaciones en Panamá, opera bajo licencia general bancaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y cuenta también con otra subsidiaria en Colombia. Banco la Hipotecaria pertenece a La Hipotecaria (Holding) Inc., que tiene como accionista ultimo al Grupo ASSA, S.A.

La Hipotecaria se beneficia del enfoque regional adoptado por su principal accionista, donde las estrategias de crecimiento, desarrollo tecnológico, e iniciativas de nuevas inversiones son adoptadas para todas las operaciones que conforman el Grupo. Cabe recalcar que, La Hipotecaria, es una entidad financiera no regulada por las autoridades salvadoreñas, sin embargo, su operación se dicta según los estatutos internos de Banco La Hipotecaria y acorde al marco normativo y de supervisión de Panamá.

Los productos financieros de la Hipotecaria, se dirigen en su mayoría, a clientes asalariados con ingresos catalogados como medios y medios-bajos, con estabilidad laboral, tanto del sector publico como empresas privadas con trayectoria, considerando ciertas excepciones o condiciones especiales. La Entidad puede otorgar hasta un limite de USD200,000

para la compra de viviendas nuevas o usadas de tipo residencial. De igual manera, mantiene un mínimo porcentaje de créditos de consumo otorgados a sus clientes establecidos con estabilidad laboral comprobada.

Principales aspectos crediticios

Altos niveles de calidad del portafolio crediticio, acorde al modelo de negocios de la Entidad.

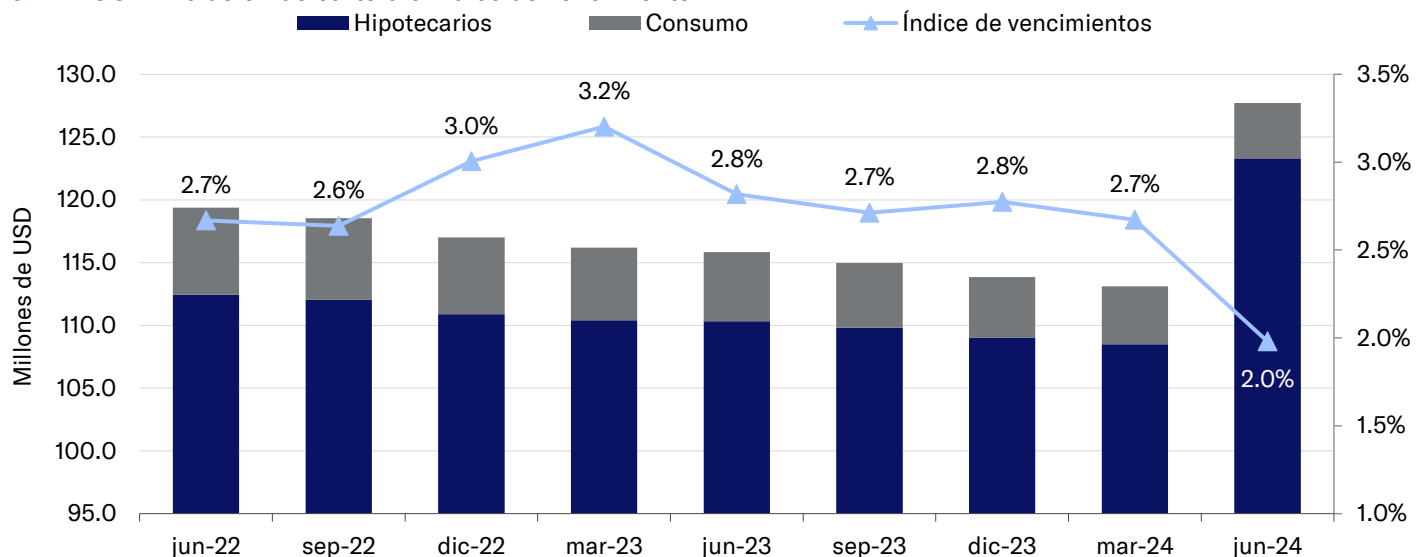
Al cierre de junio de 2024, la cartera de créditos neta contabiliza USD127.3 millones, cifra que presenta un incremento del 10.5% frente a la reducción del 2.7% a junio de 2023, sin embargo el escenario es explicado por la compra de USD14.8 de créditos hipotecarios previamente titularizados en el mercado internacional, y no por el crecimiento natural del negocio. Los créditos se distribuyen en un 96.5% en préstamos hipotecarios, un 2.3% corresponden a créditos de consumo con garantía hipotecaria y el 1.2% restante, son créditos personales; estos dos últimos otorgados a clientes con historial crediticio en la Entidad. Por su parte, la composición de la cartera por estado se distribuye en un 94.5% por los créditos vigentes, 3.5% en créditos morosos y el 2.0% restante, que corresponde al índice de vencidos, el cual presenta una disminución de 0.8 p.p. respecto a junio de 2023.

Históricamente, la cartera de créditos de La Hipotecaria ha exhibido alta calidad y elevadas coberturas, favorecidas por el nicho de mercado atendido, sujeto a garantías hipotecarias reales que corresponden al 94.0% de los créditos; porcentaje complementado por las reservas sobre los vencimientos a más de 90 días, del 16.9% a junio de 2024. Por otra parte, la Entidad realiza evaluaciones a través del calculo del ratio préstamo-valor (LTV, por sus siglas en inglés), el cual expresa que el 47.2% de la cartera hipotecaria representa entre el 80% y 100% del valor de los inmuebles garantes, y un 40.8% se ubican entre el 60% y 80% sobre el avalúo, al periodo analizado.

Además, se destaca la gestión proactiva en la cobranza, sujeta a cobros de descuento directo sobre salarios (66% de la cartera total) y la atomizada concentración por deudor, donde los 25 principales clientes acumulan el 3.2% de los préstamos totales, a junio de 2024. Por su parte, un 94.5% del total del portafolio se mantiene en créditos categoría A (93.8%, a junio de 2023), los créditos en categorías C, D y E constituyen en conjunto el 2.0% de la cartera, durante el periodo en mención. Se adhiere, la tendencia decreciente de los activos improductivos sobre el capital, que a la fecha de análisis promedian 1.5%, en relación al 2.1% de junio de 2023 anterior, favorecido por la ausencia de bienes adjudicados.

Para el presente año 2024, las proyecciones apuntan a culminar el período con una cartera de créditos neta cercana a los USD126.3 millones, lo que podría reflejar un incremento anual del 11.4%, y niveles de morosidad controlados. Fundamentado en las operaciones de compra de cartera sujeta a fideicomisos, mayor presencia en el nicho de mercado atendido, concentrado en pagadurías vinculadas con los sectores público y privado que representen estabilidad laboral.

GRÁFICO 1 Evolución de cartera e índice de vencimiento



Fuente: La Hipotecaria / Elaboración: SCR El Salvador

Niveles de liquidez estrechos, en función de los vencimientos de las obligaciones financieras.

A junio de 2024, los activos líquidos totalizan USD5.4 millones, cifra que disminuye interanualmente un 8.3% en relación al mismo de 2023; distribuida en un 65.6% en efectivo y equivalentes, y el 34.4% restante en inversiones financieras; esta última como fuente de recursos alternativa, para mitigar eventuales necesidades de liquidez inmediata.

La estrategia de fondeo de La Hipotecaria, se centra primordialmente en líneas de crédito abiertas con entidades especializadas de crédito y multilaterales, las cuales constituyen el 74.2% del pasivo total y experimentaron un crecimiento del 8.2% al cierre de junio de 2024. De manera adicional, la Entidad acumula el 15.3% de sus obligaciones en emisiones de certificados de inversión bajo el programa CILHIPO4 y un 8.7% en colocaciones de papel bursátil del programa rotativo PBLHIPO4, en el mercado de valores local. Al periodo de análisis, el pasivo totaliza USD117.5 millones, experimentando un crecimiento del 12.6% interanual respecto a junio de 2023 (USD104.3 millones).

La Hipotecaria gestiona su posición de liquidez de forma prudente y conservadora, en cumplimiento de los parámetros internos, bajo una planificación estricta a consideración de la alta concentración de activos a largo plazo, de acuerdo a su modelo de negocios. A junio de 2024, las operaciones activas y pasivas muestran desbalances en las bandas acumuladas a partir de los 90 días, sin embargo, la entidad se beneficia de la predictibilidad del vencimiento de sus pasivos financieros, los cuales se concentran en un 91.1% en deuda de largo plazo. Además, la Entidad, para mitigar los riesgos descalces, mantiene como alternativas las emisiones de valores internos y la titularización de préstamos hipotecarios en mercados internacionales, conforme a los criterios establecidos por la Holding.

Al primer semestre de 2024, la cobertura del activo líquido corresponden al 52.9% de las obligaciones a la vista del Banco, inferior al 270.6% de junio de 2023; el ajuste es asociado a la redistribución de los recursos líquidos para el financiamiento de la colocaciones crediticias y la adquisición de cartera hipotecaria, titularizada en años previos.

Niveles de solvencia ajustados a los requerimientos de la Holding.

A junio de 2024, el patrimonio de La Hipotecaria acumula USD18.1 millones, reflejando una reducción interanual de 2.4%, a consecuencia de la contracción de los resultados acumulados (-4.7%), como resultado del pago de dividendos realizado a su matriz en el primer semestre de 2024 por USD0.4 millones. Cabe recalcar, que la Entidad mantiene una estrategia para ajustar su posición patrimonial por medio del pago de dividendos, con el objetivo de adaptar el nivel del patrimonio acorde a la directriz regida por la Holding. Al periodo de análisis, la relación patrimonio sobre el total activos puntúa un 13.3% (mínimo según política interna: 10.0%), el cual disminuye en 1.7 p.p. en relación a junio de 2023.

Al evaluar el patrimonio de la institución respecto a los activos ponderados por riesgo, se puede observar el nivel de solvencia en un 13.9%, inferior al periodo anterior (junio de 2023: 15.7%), en línea con la contracción del patrimonio mencionado anteriormente. Por su parte, el endeudamiento respecto a sus activos productivos se ubica en una posición superior, al totalizar 7.3 veces sobre 6.5 veces de junio de 2023.

Bajo un criterio prudencial, La Hipotecaria mantiene en concepto de reservas de capital un total de USD1.8 millones para para la administración de riesgo de crédito y USD4.6 miles, sobre riesgo de la cartera de inversiones.

Ajustados niveles de rentabilidad derivado del incremento de los gastos por intereses.

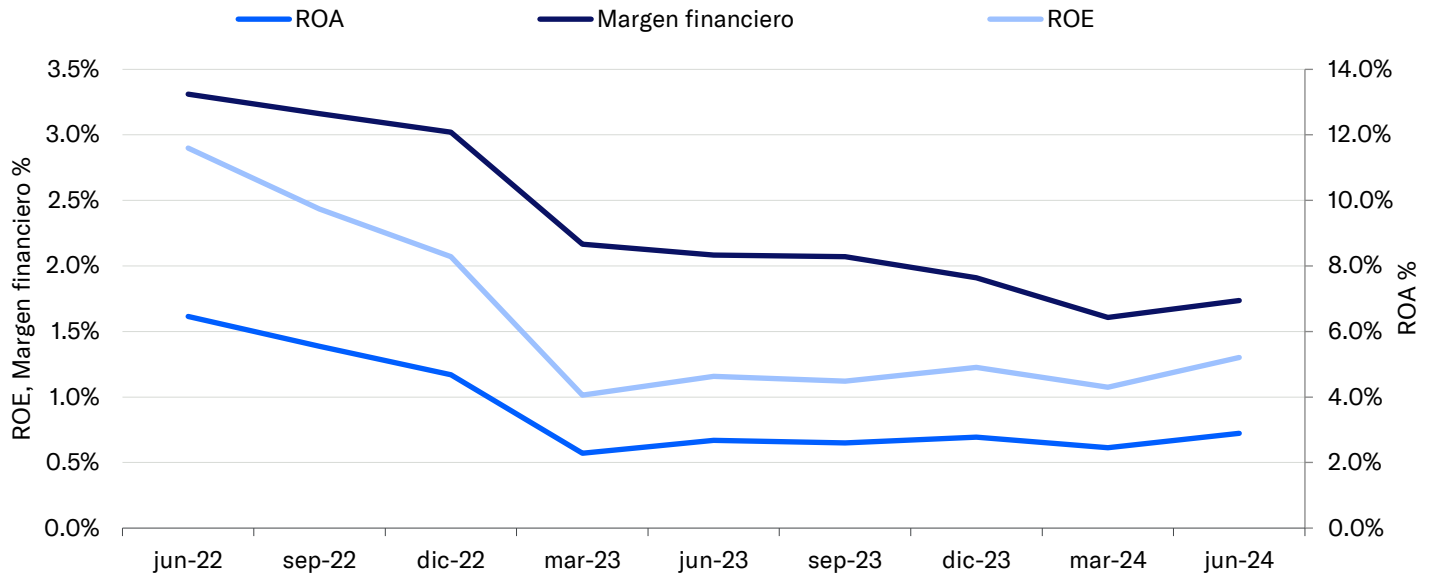
De acuerdo al modelo de negocios y criterios de colocación de cartera, La Hipotecaria registra ingresos de manera constante y en línea con el ciclo económico. Por cuanto, su principal fuente de ingresos operativos confieren los ingresos por intereses de préstamos que totalizan USD4.6 millones, y corresponden al 88.9% del total de ingresos por operaciones al cierre de junio de 2024, seguido por las comisiones de administración y manejo, con el 9.1%; ambas como las partidas más relevantes. Sin embargo, durante los últimos años, el componente del gasto de intermediación ha sufrido presiones al alza ante los altos costos de financiamiento debido al incremento de las tasas de interés internacionales, en los últimos años. En el periodo en análisis, el gasto por intereses y comisiones por pagar acumulan USD3.5 millones, que responde a un crecimiento del 8.3% frente al 24.3% del mismo del año 2023.

Por su parte, la Entidad se beneficia de una baja estructura de gastos de administración, materializados en los índices de eficiencia operativa del 30.6% para el periodo en análisis, menor al 37.9% al cierre de junio de 2023, resultado de la reducción del 24.8% en el total de gastos de administración a junio de 2024. Además, la calidad de la cartera le confiere mínimos gastos por provisiones, que únicamente corresponde al 0.2% de los gastos totales al periodo de análisis.

Al cierre de junio de 2024, La Hipotecaria registra utilidades por USD0.5 millones, cifra que aumenta un 10.9% de manera interanual, contrariamente a la reducción del 61.1% a junio de 2023. Los resultados obtenidos convergen a niveles del margen financiero modestos, que se posiciona en un 1.7% a junio de 2024, mismo que se contrae anualmente en 0.3 p.p. en referente a junio de 2023. En cuanto al rendimiento sobre el activo (ROA), no muestra variaciones al promediar 0.7%; por su parte, el rendimiento sobre el patrimonio (ROE) incrementa 0.6 p.p. para promediar 5.2%, resultado alineado con la disminución del patrimonio en un 2.4%, al finalizar el primer semestre del 2024.

Para el presente año 2024, las proyecciones apuntan a una reducción anual del 31.8% en la utilidad neta del período, atribuido a la prolongación de las presiones en el costo de los pasivos financieros, aunado a un menor ritmo de colocación de cartera, consecuenente con la estrategia prudencial de la Entidad para contraer el costo financiero, ante las condiciones de tasa de interés altas.

GRÁFICO 2 Indicadores de Rentabilidad



Fuente: La Hipotecaria / Elaboración: SCR El Salvador

Anexo 1 Indicadores de La Hipotecaria

Tabla 1 Principales Indicadores

Indicador	Jun-24	Mar-24	Dic-23	Sep-23	Jun-23
Cartera neta (millones USD)	127.3	112.6	113.4	114.4	115.2
Provisiones para pérdidas crediticias	110.9%	109.4%	108.7%	113.0%	112.6%
Razón de morosidad	2.0%	2.7%	2.8%	2.7%	2.8%
Suficiencia Patrimonial	13.9%	15.6%	15.6%	16.0%	15.7%
Razón de solvencia	13.3%	14.1%	14.4%	15.1%	15.1%
Rendimiento sobre el Patrimonio	5.2%	4.3%	4.9%	4.5%	4.6%
Margen financiero	1.7%	1.6%	1.9%	2.1%	2.1%
Cobertura de Liquidez	52.9%	134.9%	159.4%	182.3%	270.6%

Fuente: La Hipotecaria / Elaboración: SCR El Salvador

Anexo 2 Características de los valores vigentes calificados

Programa	Tipo de Instrumento	Monto Global	Garantía	Plazo	Destino de los fondos
PBLHIPO3	Papel bursátil	USD35.0 millones	Cartera de crédito o sin garantía	Menor a 360 días	Financiamiento de la cartera de préstamos hipotecarios residenciales
CILHIPO3	Certificados de Inversión	USD50.0 millones	Según el tramo ¹	Desde un año y medio, hasta 10 años	Operaciones de activos y pasivos de corto, mediano y largo plazo
PBLHIPO4	Papel bursátil	USD35.0 millones	Según el tramo ²	Menor a 3 años	Cartera hipotecaria residencial y para capital de trabajo a mediano y largo plazo
CILHIPO4	Certificados de Inversión	USD50.0 millones	Según el tramo ²	Mayor a 1 año	Cartera hipotecaria residencial y para capital de trabajo a mediano y largo plazo

¹Cada tramo emitido bajo el programa referido podrán 1) no tener garantía especial; o 2) estar respaldados con Fianza Solidaria, constituida por Banco La Hipotecaria, S.A. o Grupo ASSA, S.A. o ambas, hasta por el 100% del tramo emitido, más gastos y costos de dicho tramo; 3) estar garantizadas con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del emisor.

²Cada tramo emitido bajo los programas referidos podrán 1) no tener garantía especial; o 2) estar respaldados con Fianza Solidaria, constituida por Banco La Hipotecaria, S.A., hasta por el 100% del tramo emitido, más gastos y costos de dicho tramo.

Anexo 3 Gobierno Corporativo La Hipotecaria, S.A. de C.V.

La Hipotecaria implementa prácticas de gobierno corporativo, alineadas con las exigencias de la regulación de su accionista principal Banco La Hipotecaria, plasmadas en el Código de Gobierno Corporativo, Pacto Social, Leyes específicas que regulan su funcionamiento y demás normativa interna. La máxima autoridad es la Junta Directiva, que en los estatutos se reconoce esta atribución al igual que sus funciones fundamentales y competencias para adoptar decisiones estratégicas, la definición de procedimientos y políticas, la gestión de los niveles de riesgo corporativo, entre otras tareas.

La Junta Directiva cuenta con el soporte de dos comités especializados, el Comité Ejecutivo de Procedimientos, responsable de la creación y revisión de los procedimientos operativos de las distintas áreas, y el Comité Ejecutivo de Políticas, que tiene como función principal establecer políticas que se alineen con los criterios de riesgo definidos por la Junta. Por su parte, el Equipo Gerencial se compone por el Vicepresidente Ejecutivo de Producción, Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas, Vicepresidente Ejecutivo de Créditos, Cobros y Regulatorios, y el Vicepresidente de Operaciones y Soporte de Negocios.

Cabe recalcar que la cultura organizacional y valores de la Entidad, se encuentran alineados al Grupo Financiero, pero con una identidad local que permita diferenciarse y atender las particularidades del mercado. Por otro lado, La Hipotecaria maneja una estructura de soporte desde casa matriz y ejecutivos con reconocida experiencia empresarial en ramos de administración, seguros, bancos y otros.

Anexo 4 Contexto Económico de El Salvador

Al primer semestre de 2024, el Banco Central de Reserva (BCR) estimó el crecimiento de la actividad económica en 1.4%, lo que representa una desaceleración con relación al 3.0% estimado para el mismo periodo de 2023. La tendencia es resultado de la reducción en la producción en las actividades de construcción (-14.5%) e industria manufacturera (-0.5%). Para el año 2024, el BCR estima el crecimiento económico entre el 3.0% y 3.5%. La economía salvadoreña ha estado inmersa en un contexto de alta inflación, la cual ha desacelerado su evolución. A la fecha en mención, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) presentó un incremento interanual de 1.5%, inferior al 3.8% registrado a junio de 2023. Los segmentos de restaurantes y hoteles (+5.5%), alimentos y bebidas no alcohólicas (+3.6%) y salud (+2.5%), presentaron los mayores aumentos durante el periodo.

Los flujos de remesas, históricamente han constituido una base importante para satisfacer la demanda interna y potenciar consumo de los hogares. A junio de 2024, las remesas familiares totalizaron USD4,052.0 millones, experimentando un incremento del 0.8% con relación a junio de 2023 (USD4,018.6 millones). Por su parte, el comercio

internacional de mercancías resultó en una posición deficitaria por USD4,579.8 millones, un aumento del 3.2% con respecto al mismo mes de 2023, resultado de la reducción del 12.9% de las exportaciones y el incremento del 0.1% en las importaciones. En términos de inversión extranjera directa (IED), al segundo trimestre de 2024, se registró un monto neto de USD177.2 millones, inferior a los USD390.6 millones en el mismo periodo del año anterior. Este comportamiento está vinculado a la posición negativa de los flujos experimentados en el transporte y almacenamiento por USD186.9 millones.

A nivel fiscal, los ingresos totales del Sector Público No Financiero (SPNF) aumentaron en 9.8% a junio de 2024, favorecidos por el incremento en un 11.0% de los ingresos tributarios, que acumulan el 83.4% de los totales. Por su parte, el gasto del SPNF presentó un crecimiento del 12.2% en el primer trimestre de 2024. El gasto se concentra en un 87.9% en gasto corriente (+16.7%) y en 12.1% en gasto de capital (+12.7%). Resultado de la dinámica de ingresos y gastos, se registró el déficit total del SPNF por USD140.5 millones, que corresponde al 1.6% del PIB al cierre del segundo trimestre de 2024, superior al 0.4% registrado al mismo periodo del año anterior.

Información Complementaria

Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Perspectiva anterior
La Hipotecaria, S.A. de C.V.				
Emisor	EAAA.sv	Estable	N/A	N/A
PBLHIPO3 Corto plazo con garantía	N-1.sv	Estable	N/A	N/A
PBLHIPO3 Corto plazo sin garantía	N-1.sv	Estable	N/A	N/A
CILHIPO3 Largo plazo con garantía	AAA.sv	Estable	N/A	N/A
CILHIPO3 Largo plazo sin garantía	AAA.sv	Estable	N/A	N/A
PBLHIPO4 Corto plazo con garantía	N-1.sv	Estable	N/A	N/A
PBLHIPO4 Corto plazo sin garantía	N-1.sv	Estable	N/A	N/A
CILHIPO4 Largo plazo con garantía	AAA.sv	Estable	N/A	N/A
CILHIPO4 Largo plazo sin garantía	AAA.sv	Estable	N/A	N/A

Información considerada para la clasificación

La información utilizada en este informe comprende los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021, 2022 y 2023, así como estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2023 y 2024 de La Hipotecaria, así como la documentación respectiva sobre los programas de emisión de valores.

Definición de las clasificaciones asignadas

- **EAAA.sv**: corresponde a aquellas entidades que cuentan con la más alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de riesgo son insignificantes.
- **AAA.sv**: corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

- **N-1.sv:** corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
- **Perspectiva Estable:** baja probabilidad de cambio de la clasificación en el mediano plazo.

SCRiesgo S.A. de C.V. "Clasificadora de Riesgo" agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de clasificación genérica que va de AA.sv a CCC.sv (de manera similar a las clasificaciones equivalentes de AA a C) y de ML A-1.sv a ML A-3.sv (de manera similar de N-1 a N-3). El modificador "+" indica que la clasificación se ubica en el extremo superior de su categoría de clasificación genérica; ningún modificador indica una clasificación media; y el modificador "-" indica una clasificación en el extremo inferior de la categoría de clasificación genérica.

Metodología Utilizada.

- Metodología de clasificación de Instituciones Financieras de Crédito - (30/Sep/2024), disponible en <https://scriesgo.com/>

Declaración de importancia

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.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de clasificación.

© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRIESGO S.A., SCRIESGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRIESGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa - Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales respecto a las Opiniones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.