

## BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A. -CIBHIPO\$04

Comité No. 155/2024

Informe con EEFF no auditados al 31 de marzo 2024.

Periodicidad de actualización: Trimestral

Fecha de comité: 27 de agosto del 2024

Sector Financiero/ El Salvador

### Equipo de Análisis

Milagro Barraza

[mbarraza@ratingspcr.com](mailto:mbarraza@ratingspcr.com)

Adalberto Chávez

[achavez@ratingspcr.com](mailto:achavez@ratingspcr.com)

(503) 2266 – 9471

Fecha de información

mar-24

Fecha de comité

27/08/2024

CIBHIPO\$04

Corto Plazo

N-1

Tramo con garantía específica

N-1

Tramo sin garantía específica

Largo Plazo

AA+

Tramo con garantía específica

AA

Tramo sin garantía específica

Perspectivas

Estable

### Significado de la Clasificación

#### Emisión:

**Categoría AA:** Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

**Categoría N-1:** 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.

*Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo.*

*"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos."*

*"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 se encuentra publicado en la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes".*

### Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar la clasificación de riesgo a la **Emisión de Certificados de inversión de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A (CIBHIPO\$04)** en "N-1" para los tramos de corto plazo con garantía y sin garantía, "AA+" para los tramos de largo plazo con garantía específica y "AA" para los tramos de largo plazo sin garantía específica, todos con perspectiva "Estable"; con Estados Financieros no Auditados al 31 de marzo de 2024. La clasificación se fundamenta en el modelo de negocios de Banco Hipotecario, enfocado principalmente hacia sectores productivos de la economía. También se considera el leve deterioro en su indicador de vencimiento, presionado por los créditos de consumo, pero que mantienen una cobertura adecuada. Asimismo, se toma en cuenta la ligera reducción en los indicadores de rentabilidad debido al aumento de los costos financieros y costos por saneamiento de activos. Finalmente, se reconocen los apropiados niveles de liquidez, solvencia y las garantías que respaldan la emisión con cartera de préstamos hipotecaria.

### Perspectiva

Estable.

## Resumen Ejecutivo

- **Diminución de la cartera neta provocó una menor participación de mercado:** Al cierre de marzo 2024, la cartera neta de Banco Hipotecario totalizó US\$1,010.7 millones, mostrando una reducción interanual del 5.1% (US\$54.1 millones). Esta disminución fue generada por la caída en los créditos destinados a los sectores productivos, que reportaron una baja del 10.0% (US\$89.4 millones), que fue atenuada parcialmente por el aumento en los créditos personales (+US\$21.4 millones; 30.3%) y los créditos para vivienda (+US\$12.8 millones; 9.7%). Como resultado de esta dinámica, la participación de mercado del Banco se redujo, pasando de concentrar el 7.0% a 6.3% del total de préstamos netos del sector. A pesar de esta reducción, Banco Hipotecario mantiene la quinta posición en el sistema de bancos comerciales.
- **Calidad de la cartera presionada ante el incremento de cartera vencida:** La cartera vencida de Banco Hipotecario registró un saldo de US\$29.0 millones al periodo de análisis, reflejando un aumento interanual del 30.8% (+US\$6.8 millones). Este incremento incidió en el índice de vencimiento, el cual pasó de 2.0% en marzo 2023 a 2.8% en la fecha de análisis, superior al 1.9% reportado por el sector bancario. Por otra parte, la cobertura de reservas pasó de 171.6% a 127.5%, cerrando por debajo al del sector de 145.5%, menor al reportado en el periodo anterior (marzo 2023: 153.6%).
- **Cambio en estructura de activos productivos con incidencia en márgenes financieros:** La baja dinámica de crecimiento de la cartera y el aumento que ha tenido el portafolio de inversiones en los últimos años al incrementar su participación dentro del total de activos productivos del Banco (41.2% a marzo 2024) lo expone a un mayor riesgo de mercado por posibles fluctuaciones de las tasas de interés y al riesgo soberano por concentración en emisiones estatales. Lo anterior también podría continuar impactando al spread bancario y margen de intermediación, reduciendo los niveles de rentabilidad.
- **Margen financiero presionado por el incremento de los costos de operación.** Al cierre de marzo 2024, el resultado financiero totalizó US\$17.2 millones, mostrando una reducción del 2.2% equivalente a US\$0.4 millones, generado por el incremento de los costos por captación de recursos (+45.0%; US\$7.8 millones) y que fue mayor al incremento mostrado en los ingresos de intermediación (+21.8%; US\$7.4 millones). Por lo anterior, el margen financiero resultó en 39.9% menor al 49.6% reportado en 2023. Adicionalmente, al considerar el incremento reportado en los costos por saneamiento de activos, el margen financiero neto de reservas se situó en 27.5% (marzo 2023: 38.7%).
- **Niveles de rentabilidad presentaron una leve reducción:** La utilidad del banco cerró en US\$3.0 millones, mostrado una reducción del 41.0% equivalente a US\$2.1 millones respecto a marzo 2023, por lo cual, el margen neto resultó en 7.1%, inferior al reportado en marzo 2023 (14.5%). La reducción en la utilidad obedece principalmente al comportamiento de los costos por saneamiento de activos, que mostraron un incremento del 38.8% (+US\$1.5 millones) ante el deterioro de la cartera crediticia, además, los gastos de operación mostraron un incremento del 15.7%, situándose en US\$9.7 millones. Por lo anterior, los indicadores de rentabilidad anualizados mostraron una reducción, situando al ROAA en 0.8% (marzo 2023: 0.9%) y el ROEA en 9.7% (marzo 2023: 11.1%).
- **Indicadores de liquidez influenciados por un incremento en inversiones financieras:** A la fecha de análisis, el indicador de fondos disponibles sobre los depósitos resultó en 18.0%, levemente superior al 17.8% registrado en marzo de 2023, Producto de la disminución de los depósitos del público. Por su parte, al incorporar las inversiones financieras en la métrica del coeficiente de liquidez neta, estas se vieron favorecidas al ubicarse en 70.6% (marzo 2023: 53.1%), y por encima del mínimo que exigía el regulador y que es utilizado como límite prudencial por entidades financieras (17%).
- **Solvencia del Banco favorecida por el fortalecimiento del capital primario:** Los activos ponderados por riesgo presentaron una reducción interanual de 3.45% (-US\$38.16 millones), producto de la tendencia de la cartera de préstamos. Además, el fondo patrimonial reportó un incremento del 8.25% (+US\$13.84 millones), traduciéndose en una mejora en el índice de solvencia, el cual pasó de 15.2% a 17.0% a la fecha de análisis, por encima del promedio del sector bancario (14.2%) y cumpliendo con el mínimo requerido por normativa (12.0%). De acuerdo con dicho comportamiento, se puede determinar que Banco Hipotecario cuenta con recursos propios para soportar cargos o exigencias mínimas de capital derivados del riesgo crediticio, mercado y operacional.
- **Emisión de Certificados de Inversión (CIBHIPO\$04) podrá contar con garantía de préstamos hipotecarios:** La emisión consiste en Certificados de Inversión por hasta US\$100 millones, con plazos de uno a veinte años. Estos certificados podrán estar respaldados por una garantía de cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A", con vencimiento igual o superior a la fecha de caducidad de la emisión. Además, la garantía deberá cubrir el 125% del monto a negociar.

## Factores Clave de Clasificación

---

### Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

- Crecimiento sostenido y diversificado de la cartera de créditos, así como un comportamiento estable en los indicadores de calidad de esta.
- Incremento en los niveles de rentabilidad, lo cual permite un fortalecimiento en la solvencia del Banco.
- Liderazgo en el mercado de los principales segmentos atendidos.

### Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

- Aumento en los niveles de morosidad y deterioro igual o por encima del nivel del sector bancario, lo cual generaría una mayor necesidad de provisiones.
- Resultados del ejercicio negativos de forma sostenida, que generen impactos significativos en la rentabilidad y solvencia del Banco.

## Metodología Utilizada

*La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Bancos e Instituciones Financieras para El Salvador (PCR-SV-MET-P-020), vigente desde el 06 de noviembre 2023. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.*

## Información Utilizada para la Clasificación

---

- **Información Financiera:** Estados Financieros Auditados correspondientes al 31 de diciembre 2019-2023 y Estados Financieros No Auditados a marzo 2024 y 2023.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera de préstamos, vigente y vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, cartera de crédito por departamento, actividad económica, concentración, detalle de castigos realizados, análisis de cosecha.
- **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Estructura de financiamiento, detalle de principales depositantes, brechas de liquidez, diversificación de fuentes de fondeo.
- **Riesgo de Solvencia:** Coeficiente patrimonial y endeudamiento legal.
- **Riesgo Operativo:** Política para la Gestión de riesgo operacional.

## Limitaciones

---

**Limitaciones encontradas:** Al período de análisis, no se han encontrado elementos que se consideren como limitantes para la clasificación.

### Limitaciones potenciales:

- Pacific Credit Rating mantiene en revisión el comportamiento de los depósitos claves del banco y de las inversiones financieras que en su mayoría están expuestas al riesgo soberano, así como su debida gestión frente a posibles escenarios de riesgo de liquidez.
- Pacific Credit Rating monitorea la dinámica del spread bancario y su influencia en los niveles de rentabilidad del Banco.

## Hechos de importancia de Banco Hipotecario

---

- En febrero 2024, la Superintendencia del Sistema Financiero ha autorizado la apertura de un nuevo punto de servicio BH denominado "Agencia Cojutepeque", ubicada en Avenida General Brioso y 3° Calle Oriente, #1, Cojutepeque.
- En marzo 2024, la Superintendencia del Sistema Financiero ha autorizado la apertura de un nuevo punto de servicio BH denominado "Taquilla CNR Chalatenango", ubicada en carretera Chalatenango, plaza recreativa San Antonio, Lotificación Primavera, Chalatenango.

## Panorama Internacional

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, se prevé que el crecimiento económico global será moderado, donde se espera alcanzar un 2.4% para 2024, siendo el tercer año consecutivo de desaceleración. Entre los factores que pueden seguir causando la desaceleración se encuentra la prolongación del conflicto en Oriente Medio, lo que podría interrumpir el suministro global de petróleo y provocar un aumento en los precios de la energía y los alimentos, causando un alza en la inflación en todas las regiones; entre otros riesgos existentes, están las tensiones geopolíticas y comerciales y la posibilidad de que China no presente el crecimiento esperado. A lo anterior, se le suma una demanda externa más débil, condiciones financieras más ajustadas y desastres naturales relacionados con el cambio climático.

Adicionalmente, se estima que el nivel general de inflación a escala mundial descienda a 5.8% en 2024. En ese sentido, la inflación aún no ha regresado a los objetivos de los bancos centrales en muchas economías, esto aunado con la proyección de que la mayoría de los precios de los productos básicos permanezcan por encima de los niveles prepandemia, propiciando que los hogares, las empresas y principales importadores de materia prima continúen soportando precios elevados. Por otro lado, los choques de oferta de alimentos en las economías emergentes están siendo afectados por las condiciones del fenómeno de El Niño, lo que conlleva precios de alimentos elevados y aumento en el deterioro de seguridad alimentaria.

Con respecto a las condiciones climáticas, el fenómeno de El Niño es uno de los riesgos más altos para las economías y se proyecta que este continúe durante 2024, aumentando la probabilidad de un incremento en las temperaturas globales y de patrones climáticos disruptivos que podrían dañar la producción agrícola. Además, las tormentas e inundaciones frecuentes podrían dañar la infraestructura crítica, incluyendo transporte y suministro de energía, llevando así a consecuencias para la actividad económica más amplias, como pérdidas significativas que pueden causar escasez de bienes y servicios.

En 2023, la región de América Latina y el Caribe experimentó una significativa desaceleración económica, con un crecimiento de solo el 2.2%. Esta desaceleración se produjo en el contexto de una elevada inflación, condiciones monetarias restrictivas, debilidad del comercio mundial y fenómenos meteorológicos adversos. Para las perspectivas de la región se estima que tendrá un crecimiento del 2.3% para 2024. Los efectos persistentes de la restricción monetaria previa continuarán influyendo en el crecimiento a corto plazo. Por su parte, a medida que la inflación disminuya se prevé que los bancos centrales disminuyan las tasas de interés, permitiendo así el aumento de la inversión, siendo positivo para la región.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1%. Este aumento es mayor a los dos últimos períodos, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Seguido de cerca por Panamá, a pesar de que ha sido afectado por el cambio climático, proyecta un crecimiento del 4.6%, anticipando una mayor recaudación de ingresos fiscales. Por su parte, Costa Rica prevé un crecimiento de 3.9% impulsado por una mayor inversión extranjera directa, Guatemala, por su parte, proyecta un 3.5%, gracias al dinamismo que presentan sus actividades económicas ante una mayor demanda de créditos que se refleja en mayores proyectos en el país. El crecimiento de México se atenuará hasta el 2.6%, como consecuencia de la caída de la inflación y la disminución de la demanda externa. Asimismo, se proyecta que Perú se recupere de la contracción de 2023, con un crecimiento del 2.5% en 2024, respaldado por el aumento de la producción minera. Por último, se estima un crecimiento en Honduras por 3.2%, El Salvador por 2.3%, Bolivia por 1.5% y Ecuador por 0.7%.

Durante 2023, Estados Unidos presentó estabilidad económica, superando las proyecciones que se tenía en cuanto a su crecimiento. El escenario de un crecimiento mayor a lo esperado por parte de Estados Unidos puede impactar en las perspectivas de las regiones con economías emergentes, presentando impactos negativos como, por ejemplo, la apreciación del dólar afectando las exportaciones de otras regiones y potencialmente elevaría las tasas de interés. Por otro lado, puede impactar de manera positiva en la inflación, provocando un decremento en esta y además puede haber condiciones financieras más flexibles, resultado de mejoras en la oferta laboral o productividad. Para las economías orientadas a la exportación con vínculos comerciales directos con Estados Unidos, como Asia Oriental y el Pacífico, América Latina y el Caribe se verían beneficiados ante estas condiciones. Asimismo, las exportaciones de commodities de las economías en desarrollo hacia Estados Unidos se verían beneficiadas ya que habría una demanda global más fuerte. En ese escenario, podría haber una mejora en la demanda de las economías ya que existirían condiciones financieras más favorables, incluido un mayor apetito por el riesgo de inversiones globales, lo que podría aliviar la presión financiera y costos de endeudamiento en las regiones de economías emergentes y economías en desarrollo.

## **Desempeño Económico**

---

Al cierre de diciembre de 2023, según las cifras del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), el crecimiento real de la economía salvadoreña medida a través del Producto Interno Bruto (PIB) ascendió a 3.5%, superando la proyección que se tenía para ese mismo año (2.6%). La estimación del BCR sobre el PIB nominal fue de US\$34,015.62 millones (+US\$2,026.7 millones respecto a 2022). Por su parte, se observó una buena dinámica de crecimiento en la mayoría de las actividades económicas que componen el PIB; entre las que destacan Construcción (17.9%), Electricidad (14.6%), Servicios profesionales y técnicos (11.1%); Servicios de esparcimiento (10.2%); Servicios financieros (7.5%); Servicios de administración y apoyo (4.5%); Comunicaciones (4.1%); y Servicios del Gobierno con un 3.9%.

Por su parte, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a diciembre de 2023 se ubicó en 1.23%, marcando una tendencia a la baja desde su máximo alcanzado en junio de 2022 (7.76%). La reducción está alineada con los esfuerzos de los Bancos Centrales por controlar la inflación por medio del aumento de la tasa de interés de referencia. En contraste, los sectores que aún mantienen altos niveles de inflación son Restaurantes y Hoteles con 5.89%, Alimentos y Bebidas no alcohólicas 3.6%, Salud 3.0% y Bebidas alcohólicas 2.6%. Por otra parte, algunos sectores muestran un decrecimiento en los niveles de precios como Transporte -3.7%, Muebles y artículos para el hogar -2.3%, Recreación y cultura -2.1% y Comunicaciones -1.5%.

En cuanto al Sistema financiero, éste registró un crecimiento moderado en un contexto de desaceleración de la economía, donde la cartera neta reportó un aumento de 4.6%, alcanzando los US\$17,877 millones (diciembre 2022: US\$17,087 millones) por debajo del crecimiento promedio ponderado de los últimos 5 años (2018-2022: 6.07%). El sistema de bancos comerciales representa el 88.0% del total de la cartera neta, seguido de un 9.2% de los Bancos Cooperativos y un restante 2.8% corresponde a Sociedades de Ahorro y Crédito. En cuanto a depósitos, estos alcanzaron los US\$18,687 millones (diciembre 2022: US\$17,510 millones) con una tasa de crecimiento interanual de 6.72% y con una participación de los bancos comerciales de 92.4%. Por su parte, el spread financiero se ubicó en 2.77%, mayor en 0.65 p.p., respecto a junio de 2022 (2.12%). Este comportamiento responde al aumento de la tasa de

interés activa para préstamos hasta un año plazo que se situó en 8.2% (dic. 2022: 7.03%), mientras que la tasa de interés pasiva para depósitos de 180 días se fijó en 5.43%, evidenciando un aumento desde diciembre de 2022 (4.91%).

Respecto a la situación fiscal, los niveles de endeudamiento se mantienen altos a pesar de una reducción en el déficit fiscal. El Sector Público No Financiero (SPNF) a diciembre de 2023 registró un déficit fiscal de US\$787.7 millones, menor al registrado en 2022 de US\$860 millones. El déficit fiscal representaría el 2.3% del Producto Interno Bruto estimado al cierre de 2023. En cuanto a la deuda pública, al cierre de 2023, según cifras del Banco Central de Reserva (BCR), registró un saldo de US\$20,098 millones, mientras que a diciembre 2022 ascendía a US\$25,350 millones; sin embargo, la cifra reportada en 2023 no incluye la deuda previsional, debido a la extinción del Fideicomiso de Obligaciones Previsionales (FOP) por la reforma del sistema de pensiones. Al realizar el análisis comparando el déficit fiscal sin pensiones de diciembre de 2022 (US\$541.9 millones) respecto a 2023, se evidencia un aumento de US\$246 millones, explicado por el incremento de los gastos y concesión neta de préstamos que registraron una expansión de +9.3% (US\$780.7 millones). Por su parte, los ingresos corrientes presentaron un incremento por +6.8% (US\$533.3 millones) debido a la variación positiva de los ingresos tributarios (US\$293.4 millones), ingresos no tributarios (US\$108.5 millones), transferencias de Financieras Públicas (US\$112.1 millones) y Contribuciones a la seguridad social (US\$31.4 millones).

En términos de comercio internacional, se registró una reducción del Déficit de la balanza comercial, como resultado de la disminución en las importaciones en el periodo de análisis. En ese sentido, la Balanza Comercial reportó un déficit de US\$9,150 millones, menor en 8.4% (US\$843 millones) al reportado en 2022 (US\$9,993 millones). Al cierre de 2023, El Salvador realizó un total de exportaciones FOB por US\$6,498 millones, las cuales registraron una disminución de 8.7% (US\$617 millones) debido a decrecimiento en la Industria de manufactura de maquila (-US\$420 millones) e Industrias manufactureras (-US\$198 millones). Respecto a las importaciones, estas alcanzaron un monto de US\$15,648 millones, correspondiente a un decrecimiento interanual de 8.5% (US\$1,460 millones), principalmente por la reducción de US\$1,184 millones en industrias manufactureras y de maquilas en US\$266 millones.

Las expectativas de crecimiento económico se ajustan a la baja, dadas las condiciones económicas globales. Para el año 2024 el Banco Mundial proyecta una tasa de crecimiento de 2.3%, por debajo del crecimiento de 2023 (2.6%); sin embargo, la proyección del BCR se encuentra en un rango de entre 3.0% y 3.5%, donde la actividad productiva sería impulsada principalmente por la inversión privada y pública, y el turismo estaría promovido por un ambiente de seguridad y certidumbre para personas y empresas, así como la demanda externa, la cual se espera favorezca a las exportaciones. Adicionalmente, el flujo de remesas ha tenido una desaceleración respecto a años anteriores, lo que también contribuye a la ralentización del crecimiento del PIB.

En cuanto a aspectos sociales, de acuerdo con el Informe Sobre las Tendencias del Empleo en El Salvador publicado por el Sistema de Información del Mercado Laboral (SIMEL), a diciembre de 2023 se contabilizaron 1,000,976 cotizantes en planilla, equivalente a un crecimiento interanual de 3.4% (+32,731 nuevos cotizantes), sobre pasando por primera vez el millón de cotizantes. Por otra parte, se muestra un leve retroceso en cuanto a la percepción de la corrupción respecto a 2022, donde el Índice de Percepción de la corrupción lo ubica en el ranking 126 de 180 países con un puntaje de 31/100 (2022: 33/100); siendo 0 el nivel de mayor corrupción y 100 el de menor corrupción. Adicionalmente es de destacar la reducción en la tasa de homicidios en el país, que desde 2015 ha pasado de 103 homicidios por cada 100 mil habitantes a 2023 con 2.4.

### **Desempeño del Sector Bancario Comercial**

El Sistema Financiero Bancario de El Salvador está compuesto por 23 instituciones, las cuales por regulación se integran como Bancos Comerciales, Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito. Al cierre del ejercicio 2023, los bancos comerciales dominan la plaza con el 90% de participación a nivel de tamaño de portafolio y depósitos.

A diciembre 2023, el sector ha experimentado estabilidad en las actividades de intermediación, con un leve aumento interanual en la cartera de préstamos neta en 3.89% (+US\$588 millones), aunque por debajo del crecimiento promedio ponderado presentado en los últimos cinco años (4.37%) y del sistema financiero (4.62%). Pese al moderado crecimiento, los Bancos Comerciales continúan siendo los principales impulsores de los segmentos productivos del país, donde los créditos destinados a consumo representan el 33.59%, representando un incremento del 6.86% (US\$349 millones), vivienda representa el 16.95% cuya tasa de crecimiento fue de 3.43% (US\$90 millones) y el segmento comercio representó el 14.55% del total de la cartera y mostró un crecimiento del 6.45% (US\$142 millones). En contraste, los segmentos agropecuarios, transporte e industria manufacturera evidenciaron una contracción de -13.42% (US\$52 millones), 9.22% (US\$25 millones) y -3.98% (US\$64 millones) respectivamente. Por zona geográfica, la zona central representó el 88.1% predominando los departamentos de San Salvador con un 71.6% (diciembre 2022 69.9%) y La Libertad con un 13.2% de participación (diciembre 2022 14%), mientras que la zona oriental representa el 6% y la zona occidental un 5.8% de participación.

Al periodo de análisis, la cartera de préstamos estuvo acompañada de niveles controlados de morosidad al ubicar el índice de vencimiento en 1.83% diciembre 2022 (1.88%) y un adecuado comportamiento de las coberturas que cerró a diciembre 2023 con 153.9%, superior a lo registrado por el sistema financiero que fue de 150.3%. Por lo que, en el corto plazo se prevé que la calidad y cobertura de la cartera mantenga una tendencia estable, en la medida que se vayan completando las reservas graduales de las carteras con medidas. A diciembre 2023, los ingresos de

intermediación del sector bancario registraron una mejora interanual del 15.51% (+US\$262 millones), favorecidos por el alza en el rendimiento de la cartera de préstamos, la cual pasó de 9.24% a 9.97% a la fecha. Por otra parte, los costos de captación se expandieron en 28.59% (+US\$153.01 millones), derivado del comportamiento de la cartera de depósitos y un aumento en la tasa de costo global de los depósitos al ubicarse en 2.27% (diciembre 2022: 1.88%), particularmente motivado por los depósitos a plazos captados. El incremento porcentual de los costos de captación absorbió significativamente el margen de intermediación del sector colocándose en 64.74%, por debajo del obtenido en diciembre 2022 (68.33%) y del presentado en los últimos cinco años. Por su parte, los niveles de rentabilidad sobre los activos (ROA) y patrimonio (ROE) muestran estabilidad al ubicarse en 1.34% y 12.28% respectivamente (diciembre 2022: ROA: 1.38%; ROE: 12.23%).

Respecto al coeficiente patrimonial, éste se ubicó en 14.84%, mostrando un leve aumento respecto al presentado en diciembre 2022 (14.79%) pero menor al promedio de los últimos cinco años (2018-2022: 15.28%). El comportamiento anterior se fundamenta en el constante aumento de los activos ponderados por riesgo (+3.8%), específicamente por la evolución de la cartera de créditos.

La situación de liquidez del sector bancario comercial muestra un declive importante en los últimos años, particularmente en la métrica de fondos disponibles sobre los depósitos del público, la cual llegó hasta el 19.07%, superior a lo reportado en diciembre 2022 (18.46%), pero con los niveles más bajos respecto al promedio de los últimos cinco años (26.39%). Lo anterior podría continuar frenando las nuevas colocaciones y afectando la obtención de fondeo debido al encarecimiento de este, lo que podría ser compensado parcialmente por una probable tendencia a la baja de tasas de interés internacionales; PCR estima un crecimiento moderado de los préstamos en línea con el crecimiento económico proyectado por el BCR para 2024 (2.3%).

## Análisis de la institución

### Reseña

Banco Hipotecario es una entidad que se dedica a actividades de intermediación bancaria, la cual fue fundada en 1935 en conformidad de las Leyes de la República de El Salvador. En diciembre de 1934 se aprobó el decreto legislativo extraordinario No.5 que contenía la ley del Banco Hipotecario de El Salvador, la cual establecía la creación de un Banco de crédito inmobiliario, teniendo dos objetivos principales: el primero, era el de efectuar préstamos con garantía hipotecaria y el segundo, el de emitir sus propias obligaciones en forma de cédulas, certificados u otros títulos.

A lo largo de la historia, el giro de negocio del Banco ha sido dirigido principalmente hacia los sectores productivos del país, con especial énfasis en las PYMES. Es por esto que, a partir del mes de septiembre del año 2011, entra en vigencia la Ley del Sistema Financiero para Fomento al Desarrollo, en la cual se refuerza la misión y visión del Banco en apoyo a las PYMES de todos los sectores productivos del país, siendo que dicha ley establece que el Banco se integra a este sistema como aquella institución que cumple con la función de profundizar la atención de la demanda crediticia de las pequeñas y medianas empresas, de todos los sectores económicos.

### Grupo Económico

Banco Hipotecario de El Salvador es una sociedad anónima, con un capital de US\$121.4 millones, compuesto de 11,992,232 acciones comunes y nominativas con un valor de diez dólares de los Estados Unidos de América, y 246,817 acciones preferidas y nominativas con un valor de seis dólares de los Estados Unidos de América, los cuales se encuentran suscrito y pagado. Las acciones del Banco se encuentran conformadas por:

COMPOSICIÓN ACCIONARIA BANCO HIPOTECARIO			
Accionista	Número de accionistas	Participación	
FOSAFFI <sup>1</sup>	1	96.72%	<sup>2</sup>
Persona Jurídica	18	2.25%	
Persona Natural	1,111	1.03%	

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador / Elaboración: PCR

### Gobierno Corporativo

Dentro de los factores cualitativos revisados por Pacific Credit Rating, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., emplea las regulaciones presentadas en las “Normas Técnicas de Gobierno Corporativo (NRP-17)” y “Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financieras (NRP-20)”.

La estructura organizacional de la sociedad está dirigida por la Junta Directiva, a la que le responde el presidente de la compañía. La estructura y los procedimientos desarrollados en las sesiones de la Junta Directiva y de la Junta General de Accionistas están definidos en el Código de Gobierno Corporativo. En relación con la Gestión Integral de

<sup>1</sup> Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

<sup>2</sup> Bajo decreto N° 80, se establece que FOSAFFI conserve la propiedad de como mínimo, el noventa y cinco por ciento de la totalidad de acciones del Banco, las cuales únicamente podrán ser transferidas a instituciones públicas, previa autorización del Banco Central de Reserva de El Salvador

Riesgos, el cumplimiento de las políticas y procedimientos son aceptables a criterio de Pacific Credit Rating, y el seguimiento de éstos es realizado por la Gerencia de Riesgos que reporta directamente a la Junta Directiva.

La operación del Banco es gestionada por la Presidencia y 7 direcciones, detallados a continuación: Dirección de Banca de Personas e Institucional, Dirección de Banca Empresas, Dirección de Asuntos Jurídicos y Gobierno Corporativo, Dirección de Créditos y Cobros, Dirección de Operaciones y Tecnología, Dirección de Finanzas y Administración y Dirección de Auditoría Interna. Asimismo, los miembros de Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. y su personal de apoyo en las áreas estratégicas cuentan con amplia experiencia y trayectoria.

#### JUNTA DIRECTIVA

Cargo	Nombre
Director Presidente	Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Director Vicepresidente	Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Secretario	Karen Elizabeth González de Girón
Primer Director Suplente	Julián Seledonio Mendoza
Segundo Director Suplente	Claudia Yadira Majano de García

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

#### NÓMINA DIRECTIVA Y GERENCIAL

Cargo	Nombre
José Mario Hernández Cruz	Director de Operaciones y Tecnología
Francisco Salvador Ibarra Velásquez	Director de Créditos y Cobros
José Raúl Cienfuegos Morales	Director de Finanzas y Administración
Joseph Boris de Jesús Cerón Menjívar	Director de Personas e Institucional
Hege Alberto López Canizales	Director de Auditoría Interna
Trilsen Amanda Olivares Funes	Directora de Banca Empresas
Rodrigo Rafael Carranza Aparicio	Director de Asuntos Jurídicos y Gobierno Corporativo
Cecilia Margarita Cortéz de Martínez	Oficial de Cumplimiento
Douglas Salvador Solís López	Gerente Administración
Mario José Chávez Torres	Gerente de Riesgos
José Antonio Pereira Alas	Gerente de Agencias
Bertha Nathaly Campos Hernández	Gerente de Gestión de la Calidad
Felipa Mercedes Payes de García	Gerente de Talento Humano
Julio César Herrera Cornejo	Gerente de Identidad y Comunicaciones
Vacante	Gerente de Sostenibilidad
Lisandro Antonio Marín Romero	Gerente de Productos y Servicios

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Adicionalmente, el Banco elabora sus Estados Financieros con base a las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y las NIIF emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) en su opción más conservada, cuando la Superintendencia del Sistema Financiero no se haya manifestado por algunas de las opciones permitidas, siendo estos auditados por una empresa de reconocido prestigio.

#### Responsabilidad Social

Como resultado del mapeo de la estrategia de sostenibilidad, el Banco ha incorporado dentro de la misma, el pilar de Responsabilidad Social Empresarial que permite desarrollar acciones que tengan un impacto positivo al mediano y largo plazo, de tal forma que la entidad realiza acciones orientadas a promover la eficiencia energética y el reciclaje, así como programas de comunicación interna, como el programa RSE del Banco, integrado por cuatro principales ejes, siendo ellos: Prácticas de Empleo, Comunidad, Clientes y Medio Ambiente.

El Banco considera en las evaluaciones de proveedores críticos e importantes, aspectos ambientales, donde a través de declaraciones juradas y código de ética de proveedores, se vela por un enfoque preventivo sobre los retos ambientales y se promueve la responsabilidad ambiental en los procesos de sus empresas. Al período de análisis el Banco no ha sido objeto de multas o sanciones ambientales. En relación con el aspecto social, la Institución promueve la igualdad de oportunidades y la erradicación de la discriminación entre sus trabajadores y en general en todos sus grupos de interés.

Finalmente, bajo la evaluación interna efectuada por Pacific Credit Rating a través de la encuesta ESG<sup>3</sup>, se obtuvo que Banco Hipotecario realiza acciones que velan por el cuidado del medio ambiente, y cuenta con políticas de Gobierno Corporativo que garantizan el correcto funcionamiento de la Junta Directiva, así como de sus áreas gerenciales y administrativas.

#### Operaciones y Estrategias

Banco Hipotecario está orientado a satisfacer las necesidades del segmento empresarial, atendiendo de forma personalizada, principalmente a las PYMES en todos los rubros, tanto de capital de trabajo, inversión, así como las necesidades de sus accionistas y empleados. El Banco ha implementado una reformulación de la estrategia corporativa para el período 2020-2024, donde la visión de la entidad es impulsar el desarrollo económico de El Salvador y su principal objetivo es apoyar al crecimiento sostenible del país.

<sup>3</sup> Environmental, Social & Governance Assessment, por sus siglas en inglés. Encuesta que mide el nivel de desempeño de la entidad respecto a temas de Responsabilidad Ambiental y Gobierno Corporativo.

Entre los productos ofrecidos por el Banco se incluyen: Créditos de Consumo, Vivienda y créditos empresariales enfocados principalmente en PYMES. Por otra parte, la entidad tiene a disposición productos pasivos como depósitos en cuenta corriente, de ahorro y a plazos. Entre otros productos y servicios que brinda el Banco se encuentran el envío y recepción de remesas familiares, tarjetas de débito, así como e-Banking empresarial y plataformas a través de aplicaciones digitales. Desde el 2021, la entidad comenzó a ofrecer en su portafolio de servicios el factoraje financiero.

## Riesgos Financieros

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. mantiene una estructura organizacional definida para administrar la Gestión Integral de Riesgos. La Gerencia de Riesgos se encarga de la identificación y medición de las diferentes exposiciones de riesgos e implementa las acciones para la mitigación de éstos. Por medio de dicha Gerencia se informa de manera periódica y oportuna a la Junta Directiva para el debido control y monitoreo de los distintos riesgos.

### Riesgo Crediticio

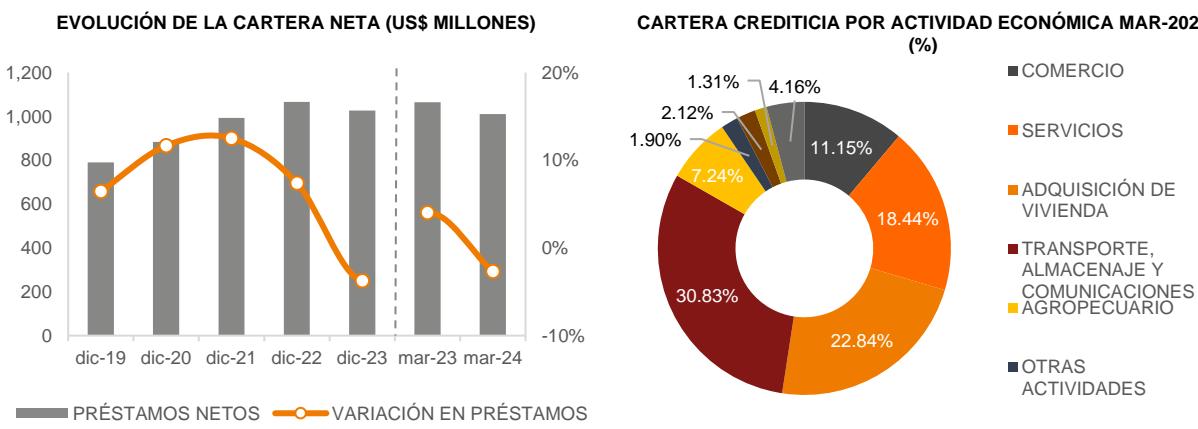
El riesgo crediticio es la principal exposición del Banco y proviene de su cartera de préstamos, siendo este el mayor activo de la entidad, el cual representa a marzo 2024 en términos netos el 43.8% del total (marzo 2023: 51.5%). Por lo anterior, el Banco ha establecido un monitoreo constante de ciertos indicadores, tales como: índice de vencimiento, cobertura de la cartera vencida, suficiencia de reservas, probabilidad de incumplimiento, pérdidas esperadas, entre otros. Asimismo, cuenta con políticas de crédito debidamente aprobadas por Junta Directiva en las que se han definido los límites de concentración de la cartera por sector económico y límites de concentración legales definidos por el regulador local, los cuales son monitoreados mensualmente. Estos indicadores y límites son del conocimiento de forma periódica por la Junta Directiva.

La facultad de aprobación de créditos recae sobre el Comité de Créditos. Adicionalmente la responsabilidad de la recuperación de la cartera de créditos descansa en primera instancia sobre las áreas de negocio y sobre la Gerencia de Soluciones Integrales, quien tiene bajo su gestión a diferentes áreas especializadas divididas en los siguientes tipos: preventiva y administrativa, enfocándose en los diferentes segmentos de clientes que tiene el Banco. Adicionalmente, en el proceso de recuperación a través de gestión Judicial, participa el área de Litigios.

### Análisis de la Cartera de Préstamos

La cartera neta del banco ascendió a US\$1,010.7 millones, exhibiendo una reducción interanual del -5.1% (-US\$54.1 millones), en contraposición respecto al crecimiento de los últimos cinco años<sup>4</sup> (6.8%) y del registrado por los Bancos Comerciales (+4.5%); este comportamiento responde a una menor dinámica de créditos con finalidad productiva (-US\$89.4 millones; 10.0%). Por otra parte, los créditos destinados para el consumo y adquisición de vivienda exhibieron un incremento de 30.3% (+US\$21.4 millones) y 9.6% (+US\$12.8 millones), respectivamente. Lo anterior se tradujo en una menor participación de mercado al pasar de concentrar el 7.0% a 6.3% del total de préstamos netos del sector; sin embargo, el Banco conserva la quinta posición dentro del sector de bancos comerciales.

Aunque el monto destinado a créditos con finalidad productiva ha disminuido, estos continúan constituyendo la mayor participación en la cartera con el 77.2% de la cartera total. Por su parte, los créditos para vivienda representan el 14.0%, mientras que los personales conforman el 8.8%.

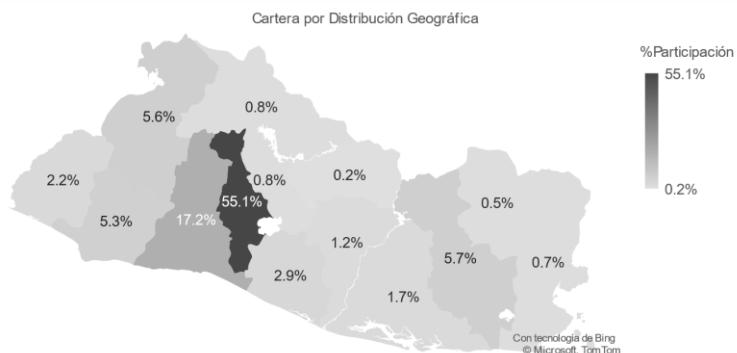


Fuente: Banco Hipotecario, S.A. - SSF / Elaboración: PCR

<sup>4</sup> Tasa de crecimiento anual compuesto: CAGR =  $(VF/VI)^{(1/n)} - 1$

La entidad mantiene operaciones en los catorce departamentos del país; no obstante, los departamentos de San Salvador y La Libertad cuentan con la mayor participación de 55.1% y 17.2%, respectivamente. Respecto a los cincuenta mayores deudores de la entidad, a marzo 2024 estos presentaron un moderado índice de concentración del 30.6% sobre la cartera bruta (marzo 2023: 41.5%). Por otra parte, los préstamos otorgados a empresas y personas relacionadas significaron el 0.89% respecto al fondo patrimonial, considerándose un bajo riesgo de concentración.

#### CARTERA POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA EN EL PAÍS



Fuente: Banco Hipotecario, S.A. - SSF / Elaboración: PCR

Como parte de la adecuada administración del riesgo crediticio, el Banco respalda su cartera de préstamos con garantías reales (hipotecarias), las cuales podrían hacerse efectivas ante cualquier escenario de riesgo de contraparte. En ese sentido, el 70.5% de la cartera de préstamos se encuentra respaldada con garantía hipotecaria (marzo 2023: 70.4%); el 29.5% restante cuenta con respaldo de garantía fiduciaria, prendaria y otras.

#### Calidad de cartera

A marzo 2024, la cartera bajo categoría de riesgo "A" registró un saldo de US\$879 millones, equivalente a una participación del 84.6% sobre el total de la cartera, (marzo 2023: 87.5%), lo cual derivó en una importante migración hacia créditos deficientes (categoría: "C") de +102 puntos básicos (pbs.), pasando de concentrar 2.8% en marzo 2023 a 3.9% a la fecha de análisis. Por su parte, los créditos de dudosa recuperación (categoría: "D") registraron un incremento de 107 pbs, mostrando una participación del 2.3% en el total de cartera.

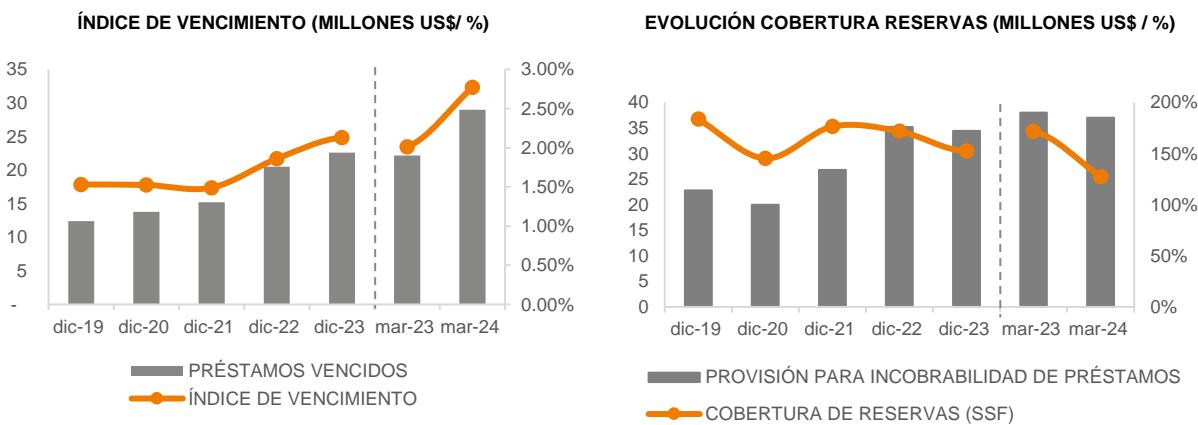
La dinámica de la cartera de préstamos ha mostrado un aumento en el deterioro, particularmente en los segmentos de consumo y empresarial. En el segmento de consumo, las cosechas más recientes reflejan un mayor deterioro, alcanzando un 8.98% en el quinto período del primer trimestre de 2023 (I-2023) y un 6.33% en el cuarto período del segundo trimestre de 2023 (II-2023). En comparación, los niveles más altos de deterioro se registraron en el tercer trimestre de 2020 (III-2020), con un deterioro del 15.96% en el décimo quinto período, superando el 13.82% observado en el primer trimestre de 2020 (I-2020) en el décimo séptimo período.

Por su parte, en el segmento empresarial, el mayor deterioro se observó en la cosecha del tercer trimestre de 2021 (III-2021), con un 7.19% en el undécimo período, seguido por la cosecha del cuarto trimestre de 2020 (IV-2020), que mostró un deterioro del 6.65% en el décimo cuarto período. En contraste, las colocaciones más recientes presentan un deterioro más moderado, con el primer trimestre de 2023 (I-2023) registrando un 2.84% en el quinto período, y el tercer trimestre de 2023 (III-2023) mostrando un deterioro del 1.55% en el tercer período.

En ese sentido, la cartera vencida registró un saldo de US\$29.0 millones al periodo de análisis, reflejando un aumento interanual del 30.8% (+US\$6.8 millones), ocasionado por el incremento de la cartera vencida en el sector comercio (+234.0%; US\$4.7 millones), Transporte, almacenaje y comunicaciones (+753.3%; US\$4.4 millones) y el sector Consumo incrementó en 1,025.9% (US\$3.08 millones). Lo anterior incidió en el índice de vencimiento el cual pasó de 2.0% en marzo 2023 a 2.8% en la fecha de análisis, superior al 1.9% reportado por el sector bancario. En cuanto al índice de mora ajustado (incluye castigos<sup>5</sup>), este reportó un considerable incremento al posicionarse en 2.97% (marzo 2023: 2.07%).

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., presentó provisiones para mitigar el riesgo de crédito por US\$37.0 millones, registrando una reducción interanual de 2.8% (-US\$1.1 millones), dejando como resultado una cobertura de 127.5%, siendo menor a la registrada en marzo 2023 (171.6%), y por debajo de la reportada por el promedio del sector bancario (145.5%).

<sup>5</sup> Al cierre de marzo 2024 los castigos ascendieron a US\$1.9 millones.



Fuente: Banco Hipotecario y Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

### Cartera de préstamos bajo medidas (COVID-19).

En cumplimiento a la normativa emitida por el Banco Central de Reserva, la entidad elaboró políticas que permitieron el diferimiento de pagos de préstamos a clientes afectados por la pandemia, clasificándolos como créditos modificados por COVID-19. A marzo de 2024, la cartera bajo medidas representó el 2.19% (marzo 2023: 2.71%) del total de préstamos; a su vez, esta evidenció una reducción interanual de 4.8% (-US\$52.4 millones), explicada por la recategorización de créditos que continuaron pagando con normalidad.

En cuanto a la cartera bajo medidas por rango de mora, los préstamos con vencimiento mayores a 90 días sumaron US\$3.3 millones, reflejando un aumento del 5.6% (\$0.17 millones). El índice de mora bajo esta clasificación aumentó al pasar de 10.5% a 14.4% al 31 de marzo del 2024.

EVOLUCIÓN DE LA CARTERA BAJO MEDIDAS COVID-19 (MILLONES US\$ / %)

ÍNDICE DE VENCIMIENTO CLIENTE (MILLONES DE US\$)	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	Mar-23	Mar-24
<b>CARTERA CONSOLIDADA</b>	<b>900.78</b>	<b>1,008.41</b>	<b>1,090.73</b>	<b>1,051.37</b>	<b>1,091.54</b>	<b>1,039.17</b>
CARTERA CON MEDIDAS	448.24	182.64	151.34	23.39	29.62	22.80
CARTERA SIN MEDIDAS	452.54	825.76	939.39	1,027.98	1,061.91	1,016.37
<b>CARTERA CON MORA &gt;90 DÍAS</b>	<b>13.94</b>	<b>15.43</b>	<b>20.64</b>	<b>22.93</b>	<b>22.37</b>	<b>29.22</b>
CARTERA CON MEDIDAS	2.28	3.25	6.43	3.13	3.11	3.29
CARTERA SIN MEDIDAS	11.66	12.19	14.21	19.80	19.26	25.93
<b>ÍNDICE DE MORA GENERAL</b>	<b>1.55%</b>	<b>1.53%</b>	<b>1.89%</b>	<b>2.18%</b>	<b>2.05%</b>	<b>2.81%</b>
ÍNDICE DE MORA - CARTERA CON MEDIDAS	0.51%	1.78%	4.25%	13.39%	10.50%	14.41%
ÍNDICE DE MORA - CARTERA SIN MEDIDAS	2.58%	1.48%	1.51%	1.93%	1.81%	2.55%

Fuente: Banco Hipotecario / Elaboración: PCR

### Riesgo de Mercado

Banco Hipotecario mide su exposición a este riesgo mediante la cuantificación de un valor en riesgo intrínseco del portafolio de inversiones. Asimismo, mide la sensibilidad del margen financiero de la institución ante movimientos de las tasas de interés del mercado local e internacional. Adicionalmente, la entidad realiza un monitoreo constante de la economía nacional e internacional para detectar factores externos que puedan materializarse en riesgos. El sistema monetario dolarizado del país genera certidumbre y estabilidad respecto al tipo de cambio, por lo que la entidad no está expuesta al riesgo cambiario.

Las inversiones financieras netas cerraron con un saldo de US\$926.5 millones, incrementando en 41.1% (+US\$270.0 millones) respecto a marzo 2023, impulsadas por la compra de títulos emitidos por el Estado de El Salvador y Bonos del Tesoro de Estados Unidos. Lo anterior impulsó la representación que tienen las inversiones con una notable porción sobre el total de activos del 40.2% a la fecha de análisis (marzo 2023; 31.8%). A nivel de composición, las inversiones financieras están concentradas en títulos emitidos por el Estado de El Salvador con el 95.0% del portafolio, seguido de Fondos de Titularización (2.8%), certificados de inversión del Fideicomiso Ambiental para la Conservación del Bosque Cafetalero (FICAFE) (0.5%), Bonos del Tesoro USA con el 0.3% y un pequeño porcentaje en Fondos de Inversión. Al periodo de evaluación la tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 8.27%.

### Riesgo de Liquidez

Banco Hipotecario mide su exposición al riesgo de liquidez a través del establecimiento de brechas de liquidez en comparación de los flujos de vencimiento de activos y pasivos a diferentes bandas temporales, del cual se realiza un seguimiento de la posición de liquidez de la entidad. Para el monitoreo de este riesgo, el Banco cuenta con indicadores de seguimiento tales como: reserva legal de liquidez, relaciones de plazo entre operaciones pasivas y activas y requerimientos de activos líquidos. Adicionalmente, se analizan las coberturas de la parte volátil de las fuentes de fondeo por activos líquidos y un porcentaje en excedente en la cuenta de encaje de la reserva legal requerida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

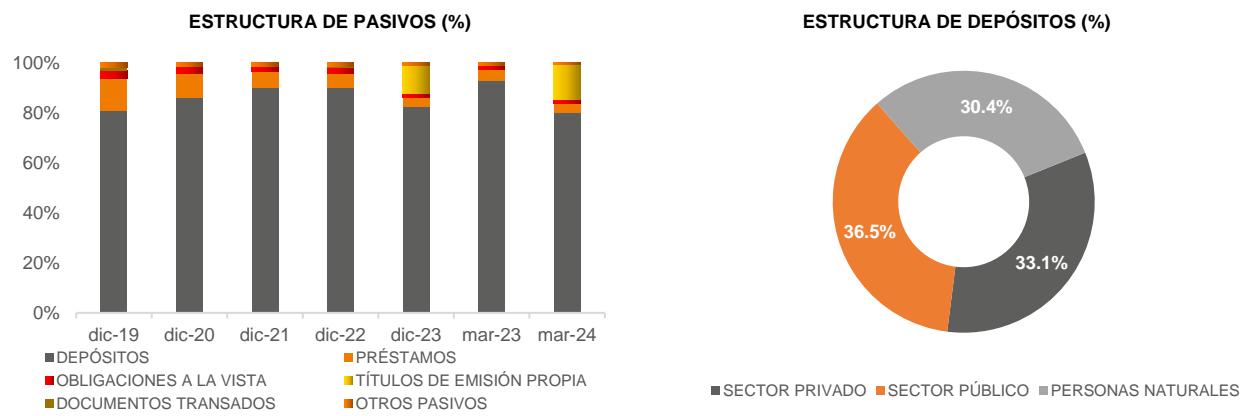
## Fondeo

Los pasivos totales de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ascendieron a US\$2,095.6 millones, con una expansión interanual de 10.6% (+US\$200.1 millones), fundamentados por la nueva emisión de Certificados que a la fecha totaliza los US\$297.9 millones.

A nivel de estructura de fondeo, los depósitos del público son la principal fuente de financiamiento para el Banco al totalizar en US\$1,679.5 millones, (US\$77.5 millones), presentando una disminución del 4.4% (US\$77.5 millones) específicamente en los depósitos pactados hasta un año plazo (-10.4%; US\$90.7 millones). En contraposición los depósitos pactados a más de un año plazo incrementaron en 5.6% (US\$10.3 millones). Es importante mencionar que los depósitos representan las tasas más bajas respecto a otras fuentes de financiamiento.

Por grupos de clientes, el sector privado representó el 33.1% de los depósitos, seguido del Sector Público con el 36.5% y personas naturales con el 30.4% restante. A nivel de concentración por depositante, los 25 principales, concentraron el 46.8% a marzo 2024 (límite establecido: 35%) y los principales 50 concentraron el 52.6% (límite establecido: 45%), representando una alta concentración y excediendo el límite interno establecido. Banco Hipotecario afirma que, para enfrentar el tema de concentración de depositantes, está realizando esfuerzos por diversificar dicha cartera mediante la captación de clientes privados (Empresas y Personas), para que, en el mediano o largo plazo, se obtenga un portafolio mejor atomizado, y por lo tanto más sostenible.

Por otra parte, la segunda fuente más importante de fondeo corresponde a los títulos de emisión propia, representados por la emisión de 6 tramos del CIBHIPO\$02, que a la fecha de análisis totalizó en US\$297.9 millones, a una tasa del 7% anual. Además, las Obligaciones Bancarias representaron el 3.6% de los pasivos (marzo 2023: 4.7%), totalizando US\$75.9 millones a marzo 2024, de los cuales el 79.8% es pagadero a más de un año plazo.



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

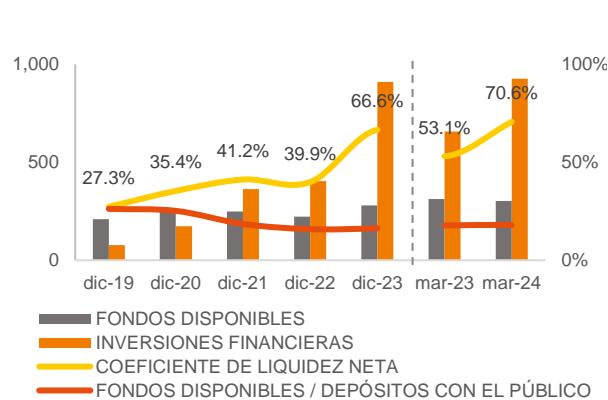
## Liquidez

Los fondos disponibles tuvieron una disminución 3.0% (US\$9.4 millones), cerrando con un saldo de US\$302.8 millones. Cabe destacar que las disponibilidades representan el 13.1% dentro de los activos (marzo 2023: 15.1%).

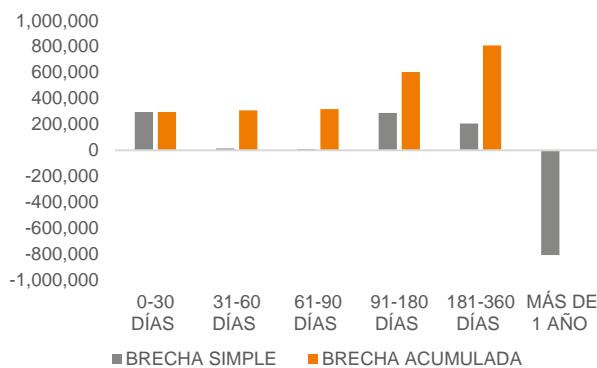
Por su parte, el índice de fondos disponibles respecto a los depósitos resultó en 18.0%, levemente superior al 17.8% presentado en marzo 2023, pero por debajo del reportado por el sector bancario comercial (18.2%), producto de la disminución de los depósitos del público. Por su parte, al incorporar las inversiones financieras en la métrica del coeficiente de liquidez neta, estas se vieron favorecidas al ubicarse en 70.6% (marzo 2023: 53.1%), y por encima del mínimo que exigía el regulador y que es utilizado como límite prudencial por entidades financieras (17%).

Al evaluar las bandas de liquidez de Banco Hipotecario en el horizonte de tiempo mínimo definido por la regulación (NRP-05), la brecha acumulada de 0 a 60 días muestra un excedente de US\$308.5 millones, motivada por las disponibilidades, recuperación de cartera y vencimiento de instrumentos financieros, los cuales son suficientes para cubrir los compromisos en los plazos pactados.

### INDICADORES DE LIQUIDEZ (MILLONES US\$/ %)



### BRECHAS DE LIQUIDEZ (EN MILES US\$)



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

### Riesgo de Solvencia

El patrimonio del Banco se ubicó en US\$192.5 millones, equivalente a un crecimiento interanual de 12.3% (US\$21.1 millones), como resultado de la capitalización de resultados, los cuales permitieron fortalecer el capital social pagado del Banco (+24.6%; US\$24.0 millones). A nivel de participación, el patrimonio se encuentra mayormente compuesto por el capital social, representando el 63.1% del total (marzo 2023: 56.8%), seguido del patrimonio restringido (20.4%) y reservas de capital (14.6%).

Por su parte, los activos ponderados por riesgo presentaron una reducción interanual de 3.45% (-US\$38.2 millones), producto de la tendencia a la baja presentada en la cartera de préstamos. En ese sentido, el banco reportó un incremento en excedentes de capital (+52.4%; US\$18.4 millones) derivado de la tendencia del capital primario, traduciéndose en una mejora en el índice de solvencia, el cual pasó de 15.2% a 17.0% a la fecha de análisis, por encima del promedio del sector bancario (14.2%) y cumpliendo con el mínimo requerido por normativa (12.0%)<sup>6</sup>. De acuerdo con dicho comportamiento, se puede determinar que Banco Hipotecario cuenta con recursos propios para soportar cargos o exigencias mínimas de capital derivados del riesgo crediticio, de mercado y operacional.

Por su parte, los pasivos y compromisos registraron un aumento interanual de 11.0% (+US\$208.8 millones), principalmente explicados fundamentados por la nueva emisión de Certificados; este comportamiento provocó una reducción en el endeudamiento legal al ubicarse en 8.6% (marzo 2023: 8.80%), inferior a su promedio histórico (10.1%) y cercano al límite legal (7.0%). Por lo anterior, Pacific Credit Rating estima que en el corto plazo los niveles de endeudamiento tendrán una posición ajustada.

### FONDO PATRIMONIAL (US\$ MILLONES)

Fondo Patrimonial	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	mar-23	mar-24
<b>Fondo Patrimonial</b>	<b>120.2</b>	<b>131.4</b>	<b>141.5</b>	<b>158.5</b>	<b>178.2</b>	<b>167.7</b>	<b>181.4</b>
1. Capital Primario	95.1	105.7	104.5	124.3	142.2	124.3	149.6
2. Capital Complementario	25.3	25.9	37.1	34.3	36.1	43.5	32.0
3. Menos: Deducciones	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
<b>Requerimientos de Activos</b>							
1. Total de Activos en riesgo	1,120.5	1,391.5	1,655.6	1,743.4	2,285.5	2,081.3	2,306.5
2. Total de Activos Ponderados	805.2	899.5	1,028.8	1,105.2	1,075.3	1,104.6	1,066.4
3. Requerimiento del 12% sobre Activos Ponderados	96.6	107.9	123.5	132.6	129.0	132.5	128.0
4. Excedente o (Deficiencia) (I-II.3)	23.6	23.5	18.0	25.9	49.2	35.1	53.6
5. Coeficiente Patrimonial (I./II.2)	14.93%	14.61%	13.75%	14.34%	16.58%	15.18%	17.02%
<b>Requerimientos de Pasivos</b>							
1. Total de Pasivos. Compromisos Futuros y Contingentes	994.2	1,254.0	1,499.7	1,570.4	2,093.3	1,905.2	2,114.0
2. Requerimiento del 7.0% sobre pasivos	69.6	87.8	105.0	109.9	146.5	133.4	148.0
3. Excedente o (Deficiencia) (II-II.2)	50.6	43.6	36.5	48.6	31.7	34.3	33.6
4. Endeudamiento Legal (I.I /III.1)	12.09%	10.48%	9.43%	10.09%	8.52%	8.8%	8.6%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

### Riesgo Operativo

Es gestionado por medio del sistema de control interno del Banco, para lo cual se cuenta con políticas, manuales, metodologías y controles que ayudan a mitigar los riesgos asociados a los procesos y en las distintas unidades organizativas. También se ha desarrollado el plan de continuidad del negocio, a fin de asegurar la regularidad de sus operaciones ante eventos no esperados que pudieran afectar el servicio hacia los clientes, contando con planes específicos para distintos tipos de escenarios. Adicionalmente, Banco Hipotecario ha establecido estrategias para el mejoramiento de la gestión del riesgo operacional en las diferentes unidades organizativas y en el análisis de iniciativas,

<sup>6</sup> Artículo 25 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, con el objeto de mantener constantemente la solvencia, los Bancos Cooperativos deben presentar en todo momento las siguientes relaciones: I) Relación entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados de por lo menos el doce por ciento (12 %)

en cumplimiento con lo establecido en la NPB4-50 “Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras”.

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización de Análisis de Riesgos y Análisis de Impacto al Negocio; revisión, creación y pruebas funcionales a los planes de continuidad del negocio para diferentes procesos del Banco; capacitaciones a gestores y personal de las diferentes unidades.

De acuerdo con el informe de la Oficialía de Cumplimiento, a la fecha de análisis no se registran eventos de riesgos reportados. En este sentido, el Banco realizó actividades para fortalecer la cultura de riesgos, a través de capacitaciones virtuales al personal de las áreas, inducción al personal de nuevo ingreso y por medio de boletines informativos al correo electrónico. A la fecha de análisis, Banco Hipotecario reportó 13 eventos de riesgos<sup>7</sup> equivalentes a una pérdida material de US\$0.37 miles.

### **Riesgo Tecnológico**

La Gerencia de Tecnología de la Información, es la unidad responsable de la administración, mantenimiento y soporte de todos los sistemas de software y hardware del Banco. Dentro del Manual de Contingencia de Tecnología de Información, su responsabilidad consiste en verificar y determinar el grado de impacto de lo acontecido y su incidencia en los procesos críticos identificados, para proveer de las soluciones tecnológicas de contingencia correspondientes.

La entidad cuenta con una política de Seguridad de la Información, la cual establece como servicios principales el monitoreo proactivo de amenazas ciberneticas, el seguimiento en la aplicación de actualizaciones de seguridad y la detección de eventos sobre usos no autorizados de activos de información del Banco. Las consideraciones en esta política han sido tomadas en cuenta en la gestión de nuevos productos y servicios financieros del banco, por medio de la emisión de opiniones técnicas.

### **Riesgo Legal**

Banco Hipotecario evalúa el riesgo legal administrando los diversos eventos legales que le afecten, siendo el objetivo de esta evaluación: identificar, medir, valorar y controlar las contingencias potenciales de índole jurídica mediante la definición de políticas, metodologías e indicadores de seguimiento que permitan conocer las principales fuentes de riesgo, implementando medidas preventivas de control.

Como parte de la Gestión del Riesgo Legal en el Banco, se han utilizado herramientas adoptadas para la formalización de contratos legales, en las cuales se dictaminan las reglas de coordinación de acciones y ejecuciones de las partes intervinientes para la revisión de aspectos jurídicos cuando se celebren contratos o actos en los que participa el Banco, teniendo en cuenta las condiciones objetivas de la Entidad y la protección de sus intereses. Adicionalmente, a fin de monitorear y gestionar oportunamente posibles pérdidas, el Banco cuenta con una matriz de obligaciones de Cumplimiento Regulatorio la cual es administrada por la Dirección de Asuntos Jurídicos y Gobierno Corporativo.

Para cumplir con lo anterior, la Política de Gestión del Riesgo Legal permite administrar esta clase de riesgo, considerando su detección, medición y mitigación con base en mejores prácticas y minimización de su exposición.

### **Manejo del Riesgo Reputacional**

El Banco realiza la gestión diaria de los negocios como responsable de resguardar el dinero de los depositantes; asimismo da cumplimiento a leyes y normativas que le son aplicables para mantener una buena imagen ante los clientes, accionistas, corresponsales financieros y principales proveedores.

### **Resultados Financieros**

---

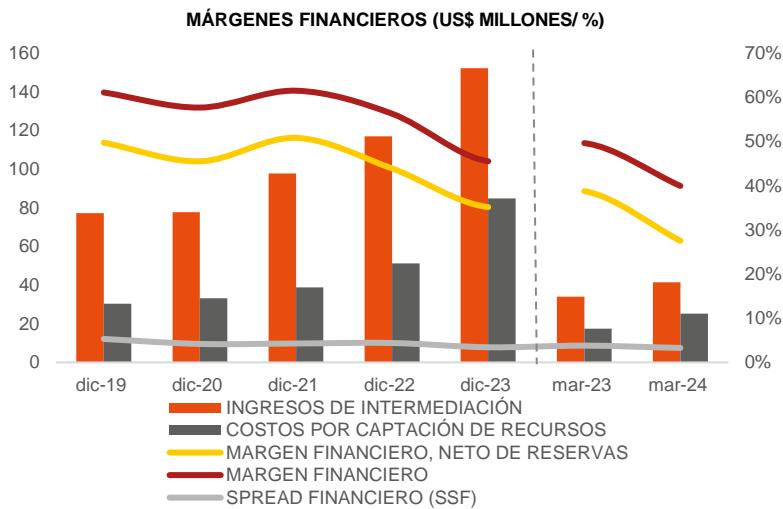
La principal fuente de ingresos operacionales de Banco Hipotecario proviene de los intereses devengados de la cartera de préstamos, los cuales comprenden una participación del 48.4% del total de ingresos operacionales. La segunda fuente se deriva del cobro de intereses sobre las inversiones (45.6%), mientras que el resto corresponde a intereses sobre depósitos, comisiones y otros ingresos sobre préstamos, entre otros.

A la fecha de análisis, los ingresos de intermediación reportados por el Banco ascendieron a US\$41.4 millones, reflejando un incremento de 21.8% (+US\$7.4 millones), este comportamiento obedece a mayores intereses generados por el portafolio de inversiones financieras (+US\$7.4 millones; 65.1%). Por otra parte, los costos de captación de recursos totalizaron en US\$25.2 millones, equivalente a un incremento de 45.0% (+US\$7.8 millones), debido a un mayor pago de intereses sobre la cartera de depósitos (+18.5%; US\$2.8 millones), motivado por el incremento en las tasas de interés, seguido del pago de intereses por la emisión del CIBHIPO\$02 (US\$4.9 millones).

El spread de tasas de interés se ubicó en 3.09%, disminuyendo su posición en 40 puntos básicos explicado por el aumento en mayor ritmo de la tasa pasiva (+73 pbs) versus la tasa activa (+33 pbs), dicho comportamiento se replicó en el margen financiero, el cual pasó de 49.6% a 39.9% a la fecha de análisis, principalmente por el incremento

<sup>7</sup> El 92% de los eventos corresponde a Riesgo Operacional y el 8% restante se encuentran asociados a Riesgos de Fraude

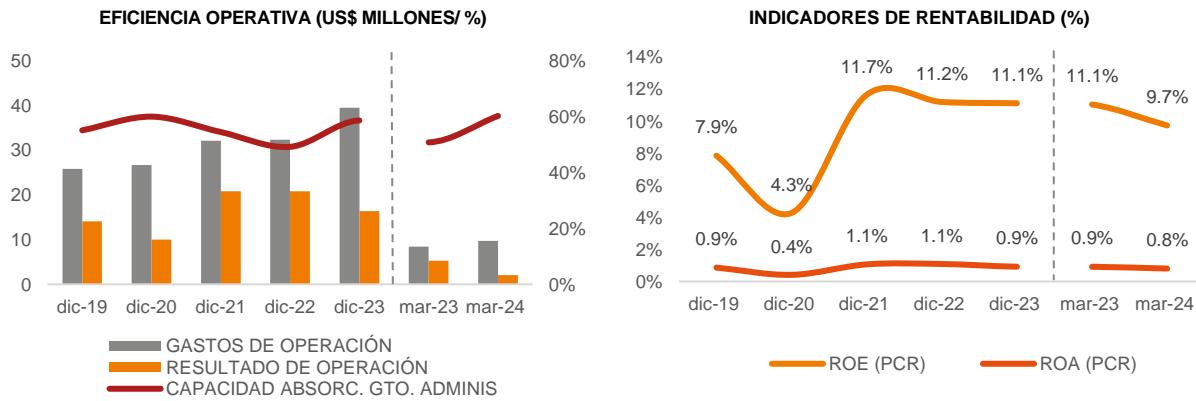
porcentual de los costos que absorbió la mejora en los ingresos. Por otra parte, los gastos por reservas de saneamiento se elevaron interanualmente en 38.8% (+US\$1.5 millones); en ese sentido, el margen financiero neto de reservas<sup>8</sup> se vio presionado al ubicarse en 27.5% (marzo 2023: 38.7%).



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

En cuanto a los niveles de eficiencia operativa, el índice de absorción<sup>9</sup> de la compañía mostró una desmejora al pasar de 50.8% a 60.3% a la fecha de análisis, debido a un aumento en los gastos generales (+US\$0.9 millones; 25.2%) y de funcionarios y empleados<sup>10</sup> (+US\$0.2 millones; 4.2%), aunado la disminución en la utilidad de intermediación (-US\$0.4 millones; 2.5%). Cabe mencionar que el margen operativo se situó en 4.8% a marzo 2024, ubicándose por debajo del registrado en el período anterior (marzo 2023: 14.9%), esta reducción se encuentra estrechamente relacionada con el desempeño financiero del Banco.

Finalmente, la utilidad neta cerró en US\$3.0 millones, presentando una disminución interanual de 41.0% (+US\$2.1 millones), respecto a marzo 2023. La reducción en la utilidad obedece principalmente al comportamiento de los costos por saneamiento de activos, que mostraron un incremento del 38.8% (+US\$1.5 millones) ante el deterioro de la cartera crediticia, además, los gastos de operación mostraron un incremento del 15.7%, situándose en US\$9.7 millones. Por lo anterior, los indicadores de rentabilidad anualizados mostraron una reducción, situando al ROAA en 0.8% (marzo 2023: 0.9%) y el ROEA en 9.7% (marzo 2023: 11.1%).



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

<sup>8</sup> Margen neto de reservas: Resultado neto de reservas / (ingresos de intermediación + ingresos de otras operaciones)

<sup>9</sup> Capacidad de absorción de gastos de operación (SSF): Gastos de Operación/Utilidad de intermediación

<sup>10</sup> Al período de análisis, Banco Hipotecario cuenta con 893 colaboradores (marzo 2023: 908 colaboradores).

## Instrumento clasificado

DATOS BÁSICOS DE LA EMISIÓN CIBH04	
<b>Emisor</b>	Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
<b>Denominación de la emisión</b>	CIBHIPO\$04
<b>Monto de la Emisión</b>	US\$100,000,000 (Cien millones de dólares de los Estados Unidos de América).
<b>Plazo de la Emisión</b>	La emisión de certificados de inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta tendrá un plazo de un año a veinte años, contados a partir de la fecha de su colocación.
<b>Garantía de la Emisión</b>	En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrá no tener garantía especial o estar garantizado con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., con un plazo de vencimiento mayor o igual a la caducidad de la emisión. Esta opción estará a cargo del emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa. En el caso que los tramos que conforman los certificados de inversión sean garantizados con cartera de préstamos hipotecarios, los préstamos que conformen la cartera tendrán las características siguientes: a) Calificados con categoría "A"; b) Por un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión; c) Por un monto del 125% del monto comprendido en el tramo a negociar; d) Los préstamos hipotecarios que garantizan la emisión a un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión, se encuentran inscritos a favor de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y/o Social de Inmuebles correspondientes; e) La garantía permanecerá vigente por el plazo de la emisión o hasta su completa cancelación; f) Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., se obliga a mantener en todo momento una garantía de al menos el 125% de la cobertura del monto vigente de la emisión y sustituir los préstamos que no cumplan con la clasificación de categoría "A", de tal forma que la cartera de préstamos hipotecarios se encuentre en todo momento en dicha categoría; g) En caso de cancelación o vencimiento de préstamos o de la hipoteca o deterioro en la clasificación de riesgo, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., deberá sustituir por otro u otros de características análogas al resto de la garantía; h) Las sustituciones deberán efectuarse en instrumento público conforme a las regulaciones para el manejo de las garantías de las emisiones de certificados de inversión aprobadas por la Superintendencia del Sistema Financiero; i) En caso de que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., no pueda hacer la sustitución de préstamos antes mencionadas, se compromete a constituir a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes, una garantía adicional de igual o de mayor valor y calidad a la ofrecida, conforme a la normativa que esté vigente, la que se deberá mantener hasta que se proceda a la sustitución de la garantía en condiciones ordinarias; j) Los préstamos con garantía hipotecaria serán detallados en listado anexo a la certificación expedida por el auditor externo del banco, el que contendrá: Número único identificador del deudor dentro de Banco Hipotecario El Salvador, S.A.; Tipo de identificador; Fuente de los recursos; Nombre del deudor hipotecario; Número de referencia; Monto original del préstamo; Saldo del capital existente; Fecha de vencimiento; Fecha de escrituración; Tasa de interés vigente; Forma de pago del capital e intereses; Número, lugar y fecha de inscripción de la hipoteca en el Registro respectivo. k) La clasificación de préstamos categoría "A", deberá ser establecida de conformidad a la normativa para calificar los activos de riesgo de las instituciones financieras, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero; l) La certificación del auditor externo y el listado de préstamos, son parte integrante de la escritura pública de garantía que se otorgará. El listado de préstamos será suscrito por el Representante Legal, el Notario y el Auditor Externo; y m) La escritura de garantía se presentará conforme se hagan las negociaciones de los tramos que llevan garantía.
<b>Tasa de interés</b>	BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S. A., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones de valores en cuenta de cada titular, durante todo el periodo de vigencia de la emisión, que se calculará con base en el año calendario. La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 ó 180 días plazo (TIBP) publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar como tasa base la Tasa Secured Overnight Financing Rate, SOFR, a 30, 90 ó 180 días plazo publicada por "CME Group"; o en caso que de esta deje de existir, cualquier otra que sea su equivalente como referencia en los mercados internacionales en el momento de la emisión y durante la vigencia del tramo, de encontrarse un tramo vigente con base a SOFR, la tasa equivalente tomada como referencia será notificada a los inversionistas en un plazo máximo de 15 hábiles contados a partir de su aplicación; se tomará la publicada el miércoles de la semana anterior a la negociación, y a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. La tasa de interés podrá ser fija, variable o a descuento a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo y deberá publicarse de conformidad a la Ley de Bancos. Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. podrá fijar previo al momento de la colocación una tasa mínima y una tasa máxima a pagar, aplicables durante la vigencia de la emisión, bajo el entendido que, si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es igual o mayor a la mínima, siempre y cuando el resultado no sea mayor que la tasa máxima a pagar, entonces Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. pagará esa tasa resultante; pero si por el contrario, la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es menor a la tasa mínima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa mínima, pero si en su defecto la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es mayor a la tasa máxima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa máxima. En caso de que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensual, trimestral o semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés. Los reajustes de la tasa de interés deberán ser comunicados a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del director Financiero o funcionario responsable de la Dirección Financiera del Banco, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.
<b>Negociabilidad</b>	En las sesiones de negociación que se realicen en la Bolsa de Valores, por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, se comunicará la fecha de negociación de los tramos de los Certificados de Inversión, mediante notificación por escrito del presidente del Banco debidamente legalizada por un notario o mediante firma electrónica certificada de conformidad a la Ley de Firma Electrónica.
<b>Prelación de pagos</b>	Los tramos del presente programa de Certificados de Inversión podrán no tener garantía especial o estar garantizados con cartera de préstamos calificados como categoría "A1" y "A2" a favor de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. En caso que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., se encuentre en una situación de insolvencia de pago, quiebra, revocatoria de autorización para operar, u otra situación que impida la normal operación de su giro, todos los certificados de la presente emisión que estén vigentes a esa fecha y los interés generados por estos, tendrán preferencia para ser pagados ya sea con las garantías de la cartera de préstamos que los garanticen o de acuerdo al orden de pago de obligaciones correspondiente, según lo dispuesto en el artículo 112-A de la Ley de Bancos.
<b>Interés moratorio</b>	En caso de mora en el pago del capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores además un interés moratorio del cinco por ciento (5%) anual sobre la cuota correspondiente a capital.

<b>Destino de los fondos</b>	Los fondos obtenidos de la negociación de la emisión serán invertidos por el Banco para financiar operaciones crediticias, también los recursos podrán ser utilizados como una alternativa de fondeo y calce de operaciones activas y pasivas.
<b>Redención de los Certificados de Inversión</b>	Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., no podrá redimir anticipadamente a las fechas de vencimiento establecidas, ni podrá obligarse a dar liquidez a los valores, bajo cualquier modalidad, directamente o a través de una subsidiaria o empresa relacionada, de acuerdo al artículo 209 literal e) de la Ley de Bancos.

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

### Características de los Instrumentos Clasificados

La emisión de hasta US\$100.0 millones estará representada por Certificados de Inversión, los cuales serán representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a colocar por Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Por su parte, según lo establecido en el prospecto de la Emisión, será la Junta Directiva del emisor quien podrá modificar las características de la presente emisión, antes de la primera negociación y de acuerdo con las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores, y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

### Principales factores de riesgo asociados con la emisión

A continuación, se exponen los factores de riesgos asociados con la emisión de certificados de inversión CIBHIPO\$04.

FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS DE INVERSIÓN	
Riesgo de Liquidez	El riesgo de liquidez de un inversionista en la presente emisión está relacionado con la incertidumbre en la comercialización en mercado secundario de los certificados de inversión, o en la incertidumbre en la obtención de liquidez sobre su inversión a través de operaciones de Reporto.
Riesgo de Mercado	El riesgo de mercado se refiere a las posibles pérdidas en las que pueden incurrir los inversionistas debido a cambios en los precios de los certificados de inversión, ocasionado por variables exógenas que atienden al mecanismo de libre mercado.
Riesgo Regulatorio	Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., es una institución regida por la ley de Bancos de El Salvador, y otras normas específicas aplicables al sector financiero, por lo que cambios regulatorios podrían ocasionar un impacto en la generación de los flujos. Adicionalmente, al operar en un ambiente complejo y regulado puede afectar los resultados financieros y crecimiento de la empresa.
Riesgo de Tasa de interés	Se conoce como el cambio en las tasas de interés en el mercado para instrumentos de plazos similares y riesgo que puedan ser más competitivas que la tasa de la presente emisión de certificados de inversión.

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

### Proyecciones Financieras

Según las proyecciones financieras del Banco Hipotecario, se espera un crecimiento anual compuesto del 5.6% en su cartera de créditos netos durante el período 2024-2030, centrado en los segmentos empresarial y de consumo. Los ingresos por esta cartera también crecerán un 7.0% en el mismo período. En contraste, se prevé una disminución anual compuesta del 10.6% en las inversiones en títulos valores propios, lo que resultará en una reducción del 10.2% en los ingresos por estos títulos. Así, se estima un crecimiento ponderado compuesto de los ingresos financieros del 0.5%.

Se proyecta una disminución promedio ponderada del 0.4% en el costo financiero del Banco, debido a una reducción esperada del 51.0% en los intereses sobre préstamos y del 13.9% en los intereses sobre emisiones propias. En este contexto, el Banco lograría un margen financiero promedio del 41.6% y un margen neto promedio del 11.9%. Los indicadores de rentabilidad muestran un ROA promedio de 0.9% y un ROE de 10.9%, mientras que el Endeudamiento Patrimonial se situaría en un promedio de 10.4 veces.

### Análisis de Sensibilidad de la proyección

#### ESCUENARIO DE SENSIBILIZACIÓN

Variables para sensibilizar	BASE	MODERADO	PESIMISTA
Rendimiento base de créditos	8.01%	7.75%	7.50%
Rendimiento base de las inversiones	8.28%	7.85%	7.58%
Costo de la emisión CIBHIPO02 (T1-6)	7.00%	7.25%	7.50%
Costo de la emisión CIBHIPO02 (T7-8)	7.25%	7.50%	7.75%
Costo de la emisión CIBHIPO03	7.25%	7.50%	7.75%
Costo de la emisión CIBHIPO04	7.25%	7.50%	7.75%
Resultados	BASE	MODERADO	PESIMISTA
Margen Financiero	41.6%	38.7%	36.2%
Margen Neto	11.9%	8.2%	5.0%
ROA	0.9%	0.6%	0.4%
ROE	10.9%	7.6%	4.7%
Endeudamiento Patrimonial	10.4	10.9	11.4

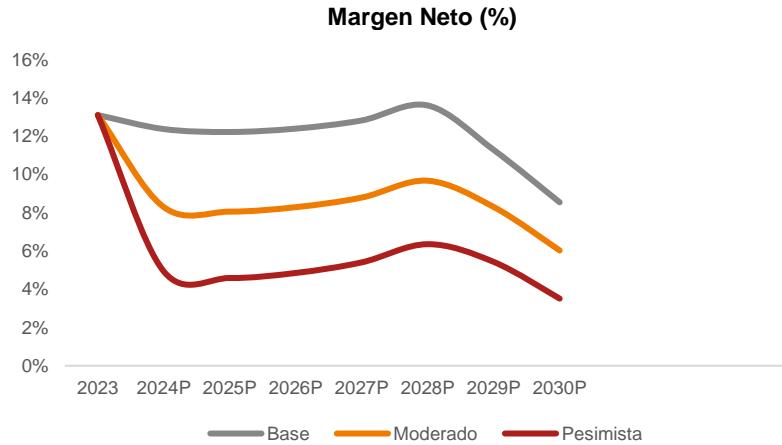
Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

### Escenario de sensibilidad moderado

Para el escenario moderado se ha proyectado un incremento de 30 pbs en el costo de la emisión, colocándolo en 7.25% el CIBHIPO02 (de los tramos 1 al 6) y 7.50% (de los tramos 7 y 8). Para el CIBHIPO\$03 y CIBHIPO\$04 en 7.50%, además una reducción en el rendimiento base de las inversiones de 40 pbs, ubicándola en 7.85% y una reducción del 30 pbs en el rendimiento base de los préstamos situándolo en 7.75%. Bajo este escenario, el margen neto promedio se ubicaría en 8.2% en el período proyectado; mientras que, los indicadores de rentabilidad resultarían en promedio en 0.6% el ROA y 7.6% el ROE. Por su parte, el endeudamiento patrimonial se ubicaría en 10.94 veces.

### **Escenario de sensibilidad pesimista**

Finalmente, bajo un escenario pesimista, que considera un incremento de 50 pbs en el costo de la emisión, situando la tasa del CIBHIPO02 (tramos 1 al 6) en 7.5% y para los tramos 7 y 8 en 7.75%, además, el costo del CIBHIPO\$03 y CIBHIPO\$04 se ubicaría en 7.75%. Por otra parte, se toma en cuenta una reducción de 70 pbs en la tasa de rendimiento base de las inversiones, hasta llegar a un 7.58% y el rendimiento base de los créditos se situaría en 7.5%; para este escenario se espera que el margen neto se sitúe en promedio en 5.0%; mientras que los indicadores de rentabilidad en promedio serían de 0.4% el ROA y 4.7% el ROE. Mientras que el endeudamiento patrimonial se ubicaría en 11.43 veces.



*Fuente:* Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / *Elaboración:* PCR

## Estados Financieros no Auditados

COMPONENTE	BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)					
	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	mar-23	mar-24
FONDOS DISPONIBLES	266.9	248.0	222.5	279.4	312.2	302.7
OPERACIONES CON PACTO DE RETROVENTA	6.2	4.5	-	4.3	-	9.9
INVERSIONES FINANCIERAS	173.0	362.8	404.6	910.6	656.5	926.5
PRÉSTAMOS	882.9	993.3	1,066.7	1,026.9	1,064.8	1,010.7
PRÉSTAMOS VIGENTES	889.1	1,004.9	1,081.4	1,038.7	1,080.7	1,018.7
PRÉSTAMOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	118.5	72.7	97.9	80.6	94.3	69.3
PRÉSTAMOS PACTADOS A MAS DE UN AÑO PLAZO	770.6	932.2	983.5	958.2	986.4	949.4
PRÉSTAMOS VENCIDOS	13.8	15.2	20.5	22.6	22.2	29.0
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE PRÉSTAMOS	(20.0)	(26.8)	(35.2)	(34.5)	(38.0)	(37.0)
OTROS ACTIVOS	15.6	14.2	17.9	28.5	17.5	20.8
ACTIVO FIJO	17.0	16.2	16.3	16.8	15.9	23.3
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,361.7</b>	<b>1,639.0</b>	<b>1,728.1</b>	<b>2,266.4</b>	<b>2,066.9</b>	<b>2,293.9</b>
PASIVOS	1,293.9	1,532.0	1,597.2	2,097.3	1,933.8	2,129.4
PASIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	1,176.5	1,435.9	1,505.9	1,792.4	1,845.4	1,755.5
DEPÓSITOS	1,059.1	1,339.8	1,403.2	1,713.4	1,757.0	1,679.5
DEPÓSITOS A LA VISTA	512.2	676.1	632.1	648.2	677.3	682.1
DEPÓSITOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	486.3	596.1	696.1	850.5	872.6	782.0
DEPÓSITOS PACTADOS A MAS DE UN AÑO PLAZO	44.9	48.6	52.0	191.9	182.8	193.1
DEPÓSITOS RESTRINGIDOS E INACTIVOS	15.7	19.0	23.0	22.9	24.4	22.4
OPERACIONES CON PACTO DE RETROVENTA	-	-	11.5	1.2	-	-
PRÉSTAMOS	117.4	96.1	91.3	77.8	88.4	75.9
PRÉSTAMOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	26.7	21.0	12.0	15.4	12.1	15.3
PRÉSTAMOS PACTADOS A MAS DE UN AÑO PLAZO	71.4	60.7	69.3	55.8	67.4	54.8
PRÉSTAMOS PACTADOS A CINCO O MAS AÑOS PLAZO	19.3	14.4	9.9	6.6	8.9	5.8
OBLIGACIONES A LA VISTA	35.9	32.4	32.7	32.6	30.5	29.0
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	227.1	-	297.9
OTROS PASIVOS	17.8	20.6	21.3	27.0	19.5	23.6
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1,230.2</b>	<b>1,488.9</b>	<b>1,559.9</b>	<b>2,079.1</b>	<b>1,895.5</b>	<b>2,106.1</b>
CAPITAL SOCIAL PAGADO	73.4	73.4	97.4	121.4	97.4	121.4
RESERVAS DE CAPITAL	32.2	31.0	26.9	20.8	26.9	28.2
RESULTADOS POR APLICAR	0.0	19.2	17.5	10.5	20.7	3.6
PATRIMONIO RESTRINGIDO	25.8	26.4	26.4	34.7	26.4	34.6
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>131.5</b>	<b>150.1</b>	<b>168.2</b>	<b>187.4</b>	<b>171.4</b>	<b>187.8</b>
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>1,361.7</b>	<b>1,639.0</b>	<b>1,728.1</b>	<b>2,266.4</b>	<b>2,066.9</b>	<b>2,293.9</b>

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

COMPONENTE	ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)					
	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	mar-23	mar-24
INGRESOS DE INTERMEDIACIÓN	77.6	97.7	116.8	152.1	34.0	41.4
COSTOS POR CAPTACIÓN DE RECURSOS	33.1	38.8	51.2	84.8	17.4	25.2
<b>RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN</b>	<b>44.5</b>	<b>58.9</b>	<b>65.7</b>	<b>67.4</b>	<b>16.6</b>	<b>16.2</b>
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	3.1	6.5	4.2	7.1	1.4	1.6
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	1.0	1.4	1.8	2.0	0.4	0.6
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>46.5</b>	<b>64.0</b>	<b>68.1</b>	<b>72.4</b>	<b>17.5</b>	<b>17.2</b>
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	9.8	11.0	14.9	16.5	3.8	5.3
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	0.0	0.1	0.1	-	-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO NETO DE RESERVAS</b>	<b>36.7</b>	<b>52.9</b>	<b>53.1</b>	<b>55.9</b>	<b>13.7</b>	<b>11.8</b>
GASTOS DE OPERACIÓN	26.7	32.1	32.3	39.5	8.4	9.7
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	15.2	16.5	16.6	19.0	4.5	4.7
GASTOS GENERALES	9.9	13.8	13.7	18.1	3.4	4.3
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.6	1.8	2.1	2.4	0.5	0.8
<b>RESULTADO DE OPERACIÓN</b>	<b>10.0</b>	<b>20.8</b>	<b>20.8</b>	<b>16.4</b>	<b>5.3</b>	<b>2.1</b>
INGRESOS NO OPERACIONALES	1.7	3.7	5.3	8.8	1.5	1.0
GASTOS NO OPERACIONALES	2.3	2.0	2.4	1.7	0.5	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>9.5</b>	<b>22.5</b>	<b>23.6</b>	<b>23.5</b>	<b>6.2</b>	<b>3.0</b>
IMPUESTOS DIRECTOS	3.4	5.0	4.7	2.7	1.1	-
GASTOS POR IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS	-	-	-	-	-	-
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.4	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>5.6</b>	<b>17.5</b>	<b>18.9</b>	<b>20.9</b>	<b>5.1</b>	<b>3.0</b>

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS	INDICADORES FINANCIEROS					
	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	mar-23	mar-24
<b>CALIDAD DE CARTERA (SSF)</b>						
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS	11.7%	12.5%	7.4%	-3.7%	4.0%	-2.7%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.5%	1.5%	1.9%	2.1%	2.0%	2.8%
COBERTURA DE RESERVAS	145.2%	176.5%	171.8%	152.6%	171.6%	127.5%
SUFICIENCIA DE RESERVAS	2.2%	2.6%	3.2%	3.3%	3.4%	3.5%
<b>LIQUIDEZ</b>						
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	35.4%	41.2%	39.9%	66.6%	53.1%	70.5%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	25.2%	18.5%	15.9%	16.3%	17.8%	17.2%
FONDOS DISPONIBLES + INVERSIONES FINANCIERAS / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	41.5%	45.6%	44.7%	69.4%	55.1%	70.0%
<b>SOLVENCIA</b>						
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.6%	13.8%	14.3%	16.6%	15.2%	17.0%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	10.5%	9.4%	10.1%	8.5%	8.8%	8.6%
ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVOS	90.3%	90.8%	90.3%	91.7%	91.7%	S/D
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	935.3%	992.1%	927.3%	1109.6%	1105.7%	S/D
<b>RENTABILIDAD</b>						
RENDIMIENTO ACTIVOS PRODUCT.	7.3%	7.1%	7.8%	7.7%	7.8%	8.4%
PRODUCTIVIDAD DE PRESTAMOS	8.0%	8.0%	8.0%	8.5%	8.0%	8.3%
COSTO FINANCIERO	3.1%	2.8%	3.4%	4.3%	4.0%	5.1%
COSTO DE LOS DEPOSITOS	2.4%	2.3%	3.0%	4.1%	3.4%	4.3%
SPREAD FINANCIERO (SSF)	4.2%	4.3%	4.4%	3.4%	3.8%	3.3%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	57.3%	60.3%	56.2%	44.3%	48.8%	39.1%
MARGEN FINANCIERO	57.6%	61.5%	56.3%	45.5%	49.6%	39.9%
MARGEN FINANCIERO, NETO DE RESERVAS	45.5%	50.8%	43.9%	35.1%	38.7%	27.5%
MARGEN OPERATIVO	12.4%	20.0%	17.2%	10.3%	14.9%	4.8%
MARGEN NETO	7.0%	16.8%	15.6%	13.1%	14.5%	7.1%
ROE (PCR)	4.3%	11.7%	11.2%	11.1%	11.1%	9.7%
ROE (SSF)	4.3%	11.7%	11.2%	11.1%	12.0%	6.5%
ROA (PCR)	0.4%	1.1%	1.1%	0.9%	0.9%	0.8%
ROA (SSF)	0.4%	1.1%	1.1%	0.9%	1.0%	0.5%
<b>EFICIENCIA</b>						
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMINIS	60.0%	54.5%	49.2%	58.7%	50.8%	60.3%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

#### Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.