

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

Comité No. 143/2025	
Informe con EEFF no auditados al 31 de marzo de 2025	Fecha de comité: 07 de julio de 2025
Periodicidad de actualización: Trimestral	Sector Financiero/ El Salvador
Equipo de Análisis	
Jennifer Veliz jveliz@ratingspcr.com	Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com (503) 2266 – 9471

Fecha de información Fecha de comité	mar-24 27/08/2024	jun-24 09/10/2024	sep-24 09/01/2025	dic-24 11/04/2025	mar-25 07/07/2025
Emisor	EAA	EAA	EAA	EAA	EAA
Acciones	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable
Emisión de Certificados de Inversión					
Corto Plazo					
Tramo con garantía específica	N-1	N-1	N-1	N-1	N-1
Tramo sin garantía específica	N-1	N-1	N-1	N-1	N-1
Largo Plazo					
Tramo con garantía específica	AA+	AA+	AA+	AA+	AA+
Tramo sin garantía específica	AA	AA	AA	AA	AA
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Emisor:

Categoría EAA: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy 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 y en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.

Acciones:

Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

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, Pacific Credit Rating (PCR) decidió mantener la clasificación de riesgo a la **Fortaleza Financiera de Banco Hipotecario de El Salvador S.A.**, en “**EAA**” y “**Nivel 2**” para sus **acciones**, además, mantener la calificación de las **emisiones de certificados de inversión (CIBHIPO\$02 y CIBHIPO\$03)** 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 información no auditada al 31 de marzo de 2025.

La clasificación se fundamenta en el modelo de negocios de Banco Hipotecario, enfocado principalmente hacia sectores productivos de la economía. Adicionalmente, se toma en cuenta la estabilidad en sus resultados acompañados de niveles de liquidez y solvencia apropiados. Finalmente, se observa un deterioro en la calidad de la cartera; no obstante, posee una cobertura adecuada.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

Modelo de negocio moderado. Banco Hipotecario es una entidad bancaria cuyo modelo de negocio se orienta a los sectores productivos, con especial énfasis en las pymes, esto le ha permitido mantener un perfil financiero adecuado y estable. La estructura de fondeo del Banco se sustenta principalmente en depósitos y se complementa con financiamiento mediante obligaciones financieras y emisiones de deuda. La entidad se ha consolidado en la quinta posición en el sector bancario, alcanzando una participación del 9.0% en activos y 5.9% en cartera de créditos.

Calidad de cartera deteriorada. Pacific Credit Rating considera que la calidad de la cartera del Banco se encuentra deteriorada, derivado del incremento en los préstamos vencidos. A marzo de 2025, la cartera vencida fue de 3.5%, superior al promedio de los últimos cinco años (2.4%) y del promedio del sector (1.5%), con una cobertura de provisiones del 119.7% inferior a la de sus pares más cercanos y al promedio del sector. La cartera de crédito neta ascendió a USD 1,017.1 millones, registrando un leve crecimiento interanual del 0.6%. La concentración de los 25 principales deudores es moderada (29.6%), mientras que la distribución por nivel de riesgo muestra una alta proporción de créditos en las categorías de menor riesgo (A y B), que representaron el 88.4% del total de los préstamos.

Niveles de liquidez adecuados. En opinión de Pacific Credit Rating, Banco Hipotecario mantiene niveles adecuados de liquidez, de acuerdo con su perfil de negocio y una estructura de fondeo conformada principalmente por depósitos que registraron una reducción interanual del 4.6%; las captaciones de recursos a través de depósitos están constituidos fundamentalmente por depósitos a plazo, con un índice de renovación del 73.0% y una alta concentración por depositante (40.6%). A marzo de 2025, la cobertura de fondos disponibles sobre los depósitos fue del 25.6%, superior al promedio de los últimos cinco años (19.3%), mientras que el coeficiente de liquidez neta se ubicó en 77.0%. Por su parte, el indicador de préstamos a depósitos se situó en 66.3%, inferior al promedio del sistema (90.0%).

Solvencia apropiada. La solvencia del Banco es apropiada, respaldada por un coeficiente patrimonial del 19.0%, superior al 14.3% reportado por el sector y del mínimo regulatorio (12.0%). El apalancamiento patrimonial fue de 10.1 veces (x), reflejando una alta proporción de deuda en relación con el capital propio, ubicándose por arriba del promedio del sector (8.9x). A marzo de 2025, el patrimonio de Banco Hipotecario alcanzó USD 210.0 millones, con un crecimiento interanual del 11.8%, impulsado por el incremento en las utilidades de ejercicios anteriores. Pacific Credit Rating considera que la entidad tiene una capacidad buena para absorber potenciales pérdidas sin comprometer su estabilidad.

Desempeño financiero bueno. Según el análisis de Pacific Credit Rating, los resultados de Banco Hipotecario son buenos y se espera que se mantengan estables en el corto y mediano plazo, influenciados por la evolución positiva de sus activos productivos no obstante la calidad de estos se ha deteriorado. En marzo de 2025, el retorno sobre activos (ROAA) del Banco fue del 1.1% y el retorno patrimonial (ROEA) de 11.8%, ambos indicadores se sitúan ligeramente por debajo del promedio de la plaza local (ROAA: 1.3% y ROEA: 12.9%). Por su parte, la utilidad neta del periodo registró un incremento interanual, como resultado del aumento en la generación de ingresos acompañado de una reducción en los costos de captación y saneamiento. La capacidad de absorción de los gastos administrativos fue del 47.7%, inferior al promedio de los últimos cinco años (54.8%).

Factores Clave de Clasificación

Los factores que, de forma individual o conjunta, podrían impulsar una mejora en la clasificación:

Crecimiento sostenido y diversificado de la cartera de créditos, así como evolución favorable en los indicadores de calidad de esta, y mejor posición relativa respecto a sus pares. Adicionalmente, incremento en los niveles de rentabilidad, lo cual permita un fortalecimiento en la solvencia del Banco. Además, liderazgo en el mercado de los principales segmentos atendidos.

Los factores que, de forma individual o conjunta, podrían afectar negativamente la clasificación:

Aumento en los niveles de morosidad y deterioro, igual o por encima del nivel del promedio del sector bancario, lo cual genere una mayor necesidad de provisiones e impacte en la rentabilidad. Asimismo, incremento en los niveles de

apalancamiento que podrían presionar la 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

Pacific Credit Rating usó los estados financieros auditados de 2019 a 2024 y sin auditar de marzo 2024-2025. Adicionalmente, utilizó información publicada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador (SSF) y Bolsa de Valores de El Salvador.

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 considera que la calificación de riesgo podría verse influenciada por la incidencia de eventos, tanto a nivel local como internacional, que puedan generar presiones sobre el desempeño macroeconómico del país y entorno operativo del Banco.

Hechos relevantes de Banco Hipotecario

No se reportan hechos o eventos significativos adicionales a los señalados en el informe de auditoría que sean relevantes para la clasificación de riesgo.

Resumen de las emisiones vigentes

EMISIÓN	Monto emisión (USD millones)	Monto colocado (USD millones)	Garantía	Series colocadas	Plazos	Tasa promedio
CIBHIPO\$02	300.0	295.6	Con y sin garantía	De la 1 a la 8	De un año hasta veinte años	Entre 7.00% a 7.25%
CIBHIPO\$03	102.0	50.0	Con y sin garantía	1	De un año hasta veinte años	7.25%
CIBHIPO\$04	100.0	50.0	Con y sin garantía	1	De un año hasta veinte años	7.25%

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

Estados Financieros no Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)							
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	mar-24	mar-25
FONDOS DISPONIBLES	266.9	248.0	222.5	283.7	318.6	302.7	410.0
OPERACIONES CON PACTO RETROVENTA	6.2	4.5	-	-	-	9.9	12.0
INVERSIONES FINANCIERAS	173.0	362.8	404.6	909.4	876.6	926.5	848.2
CARTERA DE PRÉSTAMOS, NETA	882.9	993.3	1,066.7	1,026.9	1,044.0	1,010.7	1,017.1
OTROS ACTIVOS	15.6	14.2	17.9	28.5	22.1	20.8	24.6
ACTIVO FIJO	17.0	16.2	16.3	16.8	23.4	23.3	22.7
TOTAL ACTIVOS	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7	2,293.9	2,334.7
DEPÓSITOS	1,059.1	1,339.8	1,403.2	1,713.4	1,550.1	1,679.5	1,602.1
PRÉSTAMOS	117.4	96.1	91.3	77.8	70.5	75.9	73.6
OBLIGACIONES A LA VISTA	35.9	32.4	32.7	32.6	29.6	29.0	28.1
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	227.1	398.3	297.9	398.3
CUENTAS POR PAGAR	-	-	-	-	5.7	7.6	5.7
PROVISIONES	3.8	5.3	4.8	4.4	3.7	4.0	3.3
OTROS PASIVOS	17.8	20.6	21.3	27.0	20.3	23.6	22.6
TOTAL PASIVOS	1,230.2	1,488.9	1,559.9	2,079.1	2,078.2	2,106.1	2,124.7
CAPITAL SOCIAL PAGADO	73.4	73.4	97.4	121.4	121.4	121.4	121.4
RESERVAS DE CAPITAL	32.2	31.0	26.9	20.8	30.4	28.2	30.4
RESULTADOS POR APLICAR	0.0	19.2	17.5	10.5	18.6	3.6	22.1
PATRIMONIO RESTRINGIDO	25.8	26.4	26.4	34.7	36.1	34.6	36.1
TOTAL PATRIMONIO	131.5	150.1	168.2	187.4	206.5	187.8	210.0
PASIVO + PATRIMONIO	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7	2,293.9	2,334.7

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

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)							
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	mar-24	mar-25
INGRESOS DE INTERMEDIACIÓN	77.6	97.7	116.8	152.1	170.7	41.4	43.1
COSTOS POR CAPTACIÓN DE RECURSOS	33.1	38.8	51.2	84.8	100.1	25.2	24.8
RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN	44.5	58.9	65.7	67.4	70.7	16.2	18.3
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	3.1	6.5	4.2	7.1	6.4	1.6	1.5
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	1.0	1.4	1.8	2.0	2.9	0.6	0.4
RESULTADO FINANCIERO	46.5	64.0	68.1	72.4	74.2	17.2	19.4
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	9.8	11.0	14.9	16.5	19.0	5.3	5.2
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	0.0	0.1	0.1	-	0.0	-	-
RESULTADO FINANCIERO NETO DE RESERVAS	36.7	52.9	53.1	55.9	55.2	11.8	14.3
GASTOS DE OPERACIÓN	26.7	32.1	32.3	39.5	37.2	9.7	9.1
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	15.2	16.5	16.6	19.0	18.6	4.7	4.6
GASTOS GENERALES	9.9	13.8	13.7	18.1	15.6	4.3	3.7
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.6	1.8	2.1	2.4	3.0	0.8	0.8
RESULTADO DE OPERACIÓN	10.0	20.8	20.8	16.4	18.0	2.1	5.2
INGRESOS NO OPERACIONALES NETO	(0.6)	1.7	2.8	7.1	4.0	1.0	1.5
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.5	22.5	23.6	23.5	21.9	3.0	6.7
GASTOS POR IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS	3.4	5.0	4.7	2.7	-	-	0.7
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.4	-	-	-	-	-	-
RESULTADO NETO	5.6	17.5	18.9	20.9	21.9	3.03	5.9

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

INDICADORES FINANCIEROS							
INDICADORES FINANCIEROS	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	mar-24	mar-25
CALIDAD DE CARTERA (SSF)							
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.5%	1.5%	1.9%	2.1%	3.7%	2.8%	3.5%
COBERTURA DE RESERVAS	145.2%	176.5%	171.8%	152.6%	106.9%	127.5%	119.7%
LIQUIDEZ							
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	35.4%	41.2%	39.9%	66.6%	74.4%	70.6%	77.0%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	25.2%	18.5%	15.9%	16.6%	20.6%	18.0%	25.6%
SOLVENCIA							
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.6%	13.8%	14.3%	16.6%	17.5%	17.0%	19.0%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	10.5%	9.4%	10.1%	8.5%	9.2%	8.6%	9.5%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	9.35	9.92	9.20	11.09	10.07	11.21	10.12
RENTABILIDAD							
SPREAD FINANCIERO (SSF)	4.2%	4.3%	4.4%	3.4%	3.7%	3.3%	4.0%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	57.3%	60.3%	56.2%	44.3%	41.4%	39.1%	42.5%
MARGEN FINANCIERO	57.6%	61.5%	56.3%	45.5%	41.9%	39.9%	43.5%
MARGEN NETO	7.0%	16.8%	15.6%	13.1%	12.4%	7.1%	11.6%
ROE (PCR)	4.3%	11.7%	11.2%	11.1%	10.6%	10.0%	11.8%
ROA (PCR)	0.4%	1.1%	1.1%	0.9%	1.0%	0.8%	1.1%
EFICIENCIA							
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMINIS	60.0%	54.5%	49.2%	58.7%	51.6%	60.3%	47.7%

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.