

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

Comité No. 009/2026					
Informe con EEFF no auditados al 30 de septiembre de 2025			Fecha de comité: 14 de enero de 2026		
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	sep-24	dic-24	mar-25	jun-25	sep-25
Fecha de comité	09/01/2025	11/04/2025	07/07/2025	20/10/2025	14/01/2026
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. 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 30 de septiembre de 2025.

La clasificación se sustenta en el modelo de negocios de Banco Hipotecario, orientado principalmente a los sectores productivos de la economía. Asimismo, se considera la estabilidad de sus resultados, respaldada por adecuados niveles de liquidez y solvencia. No obstante, se observa un incremento en la cartera vencida, lo que ha elevado su indicador y lo posiciona desfavorablemente frente al promedio del sector; sin embargo, la entidad mantiene una cobertura apropiada.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

Modelo de negocio con perfil de riesgo moderado. Banco Hipotecario es una entidad bancaria cuyo modelo de negocio se orienta a los sectores productivos, con especial énfasis en las pymes. A septiembre de 2025 se mantuvo en la quinta posición en activos, con una participación del 8.9 % y en la sexta posición en cartera de préstamos con el 5.4 %. Por otra parte, su fondeo se sustenta principalmente en depósitos, complementándose con financiamiento mediante préstamos bancarios y emisiones de deuda. El Banco es una institución estatal de carácter autónomo que cuenta con respaldo patrimonial e institucional del Estado salvadoreño, a través de su accionista mayoritario FOSAFFI. Adicionalmente, Banco Hipotecario cuenta con una amplia red de atención, lo que garantiza la cercanía con los clientes, capacidad de captación y un adecuado posicionamiento dentro del mercado.

Niveles de mora elevados. La cartera del Banco se ha visto afectado por el continuo incremento en los préstamos vencidos en los sectores de transporte de pasajeros, consumo, servicios y comercio. A septiembre de 2025, la cartera vencida fue de 4.1 %, superior al comportamiento histórico y del promedio del sector (1.6 %), con una cobertura de provisiones del 135.2 %, superior al límite prudencial aunque inferior al promedio del sector (151.8 %). Cabe señalar que, la tendencia del índice vencido se mantendrá en niveles elevados hasta el cierre del periodo de 2025. A pesar del incremento en la morosidad, la cartera conserva una alta proporción en las categorías de menor riesgo (A y B), que representaron el 87.6 % del total, además de una adecuada diversificación por segmentos y en términos de concentración por deudor, posee una estructura moderada en los 25 principales (26.3 %). La cartera de crédito neta registró una contracción interanual del 5.1 %, totalizando USD 961.7 millones, lo que evidencia una gestión prudente del riesgo ante mayores presiones de mora. Este ajuste responde a políticas de crédito más restrictivas, alineadas con el perfil y apetito de riesgo del Banco.

Niveles de liquidez adecuados. En opinión de Pacific Credit Rating, Banco Hipotecario mantiene niveles adecuados de liquidez, respaldados por una estructura de fondeo integrada principalmente por la captación de depósitos que registraron un incremento interanual del 13.1 % y presentaron una distribución equilibrada entre depósitos a plazo y a la vista. Adicionalmente, el Banco cuenta con líneas de crédito y emisiones de deuda, que le otorgan una capacidad adecuada para atender sus obligaciones de corto plazo. A septiembre de 2025, los fondos disponibles cubren el 35.8 % de los depósitos del público, mientras que el indicador de préstamos a depósitos se ubicó en 58.3 %, por debajo del promedio del sector (85.0 %), lo que refleja una posición de liquidez holgada y una estrategia crediticia conservadora. Sin embargo, este nivel podría limitar la capacidad de generación de ingresos frente a sus pares.

Solvencia apropiada. La solvencia del Banco es apropiada, respaldada por un coeficiente patrimonial del 20.0 %, superior al promedio del sector (14.2 %) y del periodo comparativo (septiembre 2024: 17.9 %), producto de una menor exposición al riesgo crediticio derivado principalmente por la contracción de la cartera. El apalancamiento patrimonial fue de 10.4 veces (x), reflejando una alta proporción de deuda en relación con el capital propio, ubicándose por encima del promedio del sector (9.0 x). A septiembre de 2025, el patrimonio de Banco Hipotecario registro una variación interanual positiva del 6.4 %, atribuida principalmente al aumento en el capital social. Pacific Credit Rating considera que el Banco 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, respaldados por la evolución positiva de los activos productivos, que han compensado el aumento en los costos financieros y gastos de saneamiento. Por otra parte, se observa una disminución en el desempeño operativo derivado del incremento en la capacidad de absorción de gastos de saneamientos, mientras que los gastos administrativos registraron una reducción, ubicándose por debajo de los niveles reportados por el sector. A septiembre de 2025, el retorno sobre activos (ROAA) del Banco fue de 0.9 % y el retorno patrimonial (ROEA) de 10.1 %, ambos indicadores se encuentran en línea con su promedio histórico, pero por debajo del promedio de la plaza local (ROAA: 1.4 % y ROEA: 13.1 %), reflejando un desempeño financiero bueno, sustentado en la estabilidad de la intermediación y la mejora en eficiencia operativa, aunque también favorecida por ingresos extraordinarios.

Factores Clave

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

Un crecimiento sostenido de los activos productivos, que fortalezcan su posicionamiento en el mercado, junto con una diversificación adecuada y una mejora en la calidad de estos. Asimismo, un refuerzo en la estructura de fondeo en términos de costos y variedad de fuentes, lo que contribuiría a impulsar la liquidez y eficiencia financiera actual. Adicionalmente, incremento en los niveles de rentabilidad, lo cual permita un fortalecimiento en la solvencia del Banco, así como una disminución en los niveles de apalancamiento.

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

Un incremento en los niveles de morosidad y deterioro de la cartera, igual o por encima del promedio del sector bancario, que generen un incremento en la constitución de reservas, afectando la rentabilidad del Banco. Asimismo, una tendencia decreciente en la cartera de préstamos acompañada de una mayor concentración de esta, y una reducción sostenida de la liquidez ubicándose por debajo del sistema bancario. Adicionalmente, un incremento en los niveles de eficiencia operativa, así como un aumento en el apalancamiento que podrían presionar la solvencia patrimonial 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-ANA-MET-NR-020), vigente desde el 30 de octubre de 2025. 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 utilizó los estados financieros auditados de 2020 a 2024 y sin auditar a septiembre de 2024-2025. Adicionalmente, utilizó información provista directamente por la institución financiera además de otra publicada por la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores de El Salvador.

Limitaciones

Limitaciones encontradas: Durante la revisión del Banco, no se presentaron limitaciones en la entrega de la información que pudieran afectar el nivel de análisis.

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 el entorno operativo del Banco, tales como crisis financieras, cambios regulatorios, inestabilidad política, riesgos legales y reputacionales, vulnerabilidades tecnológicas y cibernéticas, así como riesgos asociados a desastres naturales o crisis sanitarias.

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	Serie colocadas	Plazos	Tasa promedio
CIBHIPO\$02	300.0	295.6	No cuentan con garantía específica	De la 1 a la 8	De 5 a 7 años	Entre 7.00% a 7.25%
CIBHIPO\$03	102.0	50.0		1	5 años	7.25%
CIBHIPO\$04	100.0	50.0		1	5 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	sep-24	sep-25
FONDOS DISPONIBLES	266.9	248.0	222.5	283.7	318.6	300.3	624.2
OPERACIONES CON PACTO RETROVENTA	6.2	4.5	-	-	-	-	-
INVERSIONES FINANCIERAS	173.0	362.8	404.6	909.4	876.6	904.0	821.8
CARTERA DE PRÉSTAMOS, NETA	882.9	993.3	1,066.7	1,026.9	1,044.0	1,013.3	961.7
OTROS ACTIVOS	15.6	14.2	17.9	28.5	22.1	22.3	30.1
ACTIVO FIJO	17.0	16.2	16.3	16.8	23.4	22.1	20.7
TOTAL ACTIVOS	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7	2,262.1	2,458.5
DEPÓSITOS	1,059.1	1,339.8	1,403.2	1,713.4	1,550.1	1,543.5	1,745.3
PRÉSTAMOS	117.4	96.1	91.3	77.8	70.5	65.0	47.8
OBLIGACIONES A LA VISTA	35.9	32.4	32.7	32.6	29.6	30.6	29.9
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	227.1	398.3	398.3	398.4
CUENTAS POR PAGAR	-	-	-	-	5.7	5.7	6.7
PROVISIONES	3.8	5.3	4.8	4.4	3.7	3.5	3.5
OTROS PASIVOS	17.8	20.6	21.3	27.0	20.3	21.6	21.1
TOTAL PASIVOS	1,230.2	1,488.9	1,559.9	2,079.1	2,078.2	2,049.9	2,242.6
CAPITAL SOCIAL PAGADO	73.4	73.4	97.4	121.4	121.4	121.4	145.4
RESERVAS DE CAPITAL	32.2	31.0	26.9	20.8	30.4	28.2	21.3
RESULTADOS POR APLICAR	0.0	19.2	17.5	10.5	18.6	18.3	16.3
PATRIMONIO RESTRINGIDO	25.8	26.4	26.4	34.7	36.1	35.2	32.9
TOTAL PATRIMONIO	131.5	150.1	168.2	187.4	206.5	203.0	215.9
PASIVO + PATRIMONIO	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7	2,262.1	2,458.5

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	sep-24	sep-25
INGRESOS DE INTERMEDIACIÓN	77.6	97.7	116.8	152.1	170.7	128.5	131.6
COSTOS POR CAPTACIÓN DE RECURSOS	33.1	38.8	51.2	84.8	100.1	75.0	76.4
RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN	44.5	58.9	65.7	67.4	70.7	53.5	55.3
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	3.1	6.5	4.2	7.1	6.4	4.8	4.8
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	1.0	1.4	1.8	2.0	2.9	2.1	2.3
RESULTADO FINANCIERO	46.5	64.0	68.1	72.4	74.2	56.3	57.8
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	9.8	11.0	14.9	16.5	19.0	14.4	22.1
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	42.0	35.7
GASTOS DE OPERACIÓN	26.7	32.1	32.3	39.5	37.2	27.6	28.1
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	15.2	16.5	16.6	19.0	18.6	13.7	14.0
GASTOS GENERALES	9.9	13.8	13.7	18.1	15.6	11.4	11.8
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.6	1.8	2.1	2.4	3.0	2.5	2.4
RESULTADO DE OPERACIÓN	10.0	20.8	20.8	16.4	18.0	14.4	7.6
INGRESOS NO OPERACIONALES NETO	(0.6)	1.7	2.8	7.1	4.0	3.6	10.7
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.5	22.5	23.6	23.5	21.9	18.0	18.3
GASTOS POR IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS	3.4	5.0	4.7	2.7	-	-	1.2
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.4	-	-	-	-	-	-
RESULTADO NETO	5.6	17.5	18.9	20.9	21.9	18.0	17.2

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

INDICADORES FINANCIEROS							
INDICADORES FINANCIEROS	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	sep-24	sep-25
CALIDAD DE CARTERA (SSF)							
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.5%	1.5%	1.9%	2.1%	3.7%	2.8%	4.1%
COBERTURA DE RESERVAS	145.2%	176.5%	171.8%	152.6%	106.9%	134.8%	135.2%
LIQUIDEZ							
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	35.4%	41.2%	39.9%	66.6%	74.4%	74.3%	76.1%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	25.2%	18.5%	15.9%	16.6%	20.6%	19.5%	35.8%
SOLVENCIA							
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.6%	13.8%	14.3%	16.6%	17.5%	17.9%	20.0%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	10.5%	9.4%	10.1%	8.5%	9.2%	9.1%	9.4%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	9.35	9.92	9.20	11.09	10.07	10.5	10.4
RENTABILIDAD							
SPREAD FINANCIERO (SSF)	4.2%	4.3%	4.4%	3.4%	3.7%	3.7%	4.0%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	57.3%	60.3%	56.2%	44.3%	41.4%	41.6%	42.0%
MARGEN FINANCIERO	57.6%	61.5%	56.3%	45.5%	41.9%	42.2%	42.4%
MARGEN NETO	7.0%	16.8%	15.6%	13.1%	12.4%	13.5%	12.6%
ROE PROM (PCR)	4.4%	12.2%	11.5%	11.6%	11.1%	12.4%	10.1%
ROA PROM (PCR)	0.5%	1.2%	1.1%	1.0%	1.0%	1.1%	0.9%
EFICIENCIA							
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMINIS	60.0%	54.5%	49.2%	58.7%	51.6%	51.5%	50.9%
CAPACIDAD ABSORC. SANEAMIENTOS	19.4%	15.6%	18.5%	22.1%	26.3%	25.2%	36.5%

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.