

# BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

San Salvador, El Salvador.

Comité de Clasificación Ordinario: 1 de agosto de 2024.

Clasificación	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Emisor	EA+.sv	EA+.sv	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios
CIBHIPO\$02, CIBHIPO\$03, CIBHIPO\$04* TRAMOS DE LARGO PLAZO CON GARANTÍA ESPECIAL	AA-.sv	AA-.sv	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.
CIBHIPO\$02, CIBHIPO\$03, CIBHIPO\$04* TRAMOS DE LARGO PLAZO SIN GARANTÍA ESPECIAL	A+.sv	A+.sv	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
CIBHIPO\$02, CIBHIPO\$03, CIBHIPO\$04* TRAMOS DE CORTO PLAZO CON GARANTÍA ESPECIAL	N-1.sv	N-1.sv	Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
CIBHIPO\$02, CIBHIPO\$03, CIBHIPO\$04* TRAMOS DE CORTO PLAZO SIN GARANTÍA ESPECIAL	N-2.sv	N-2.sv	Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
Perspectiva	Estable	Estable	

\*En proceso de autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero.

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión. 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."

----- MM US\$ al 31.03.24 -----			
ROAA: 0.1%	Activos:	2,293.9	Ingresos: 39.9
ROAE: 1.6%	Patrimonio:	187.8	U. Neta: 3.0

**Historia. Emisor:** EA+.sv (09.08.23); **CIBHIPO\$02:** tramos de largo plazo con garantía AA-.sv (09.08.23) y sin garantía A+.sv (09.08.23), tramos de corto plazo con garantía N-1.sv (09.08.23) y sin garantía N-2.sv (09.08.23); **CIBHIPO\$03:** tramos de largo plazo con garantía AA-.sv (09.08.23); y sin garantía A+.sv (09.08.23), tramos de corto plazo con garantía N-1.sv (09.08.23); y sin garantía N-2.sv (09.08.23). **CIBHIPO\$04:** tramos de largo plazo con garantía AA-.sv (01.08.24); y sin garantía A+.sv (01.08.24), tramos de corto plazo con garantía N-1.sv (01.08.24); y sin garantía N-2.sv (01.08.24).

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021, 2022 y 2023; estados financieros no auditados al 31 de marzo de 2023 y 2024, así como información adicional proporcionada por la Entidad.

**Fundamento:** El Comité de Clasificación de Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo dictaminó mantener la calificación EA+.sv a Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (en adelante BH o el Banco); así como las calificaciones de sus emisiones CIBHIPO\$02 y CIBHIPO\$03, con base en la evaluación efectuada al 31 de marzo de 2024 e información subsecuente.

Adicionalmente, el Comité acordó asignar las siguientes calificaciones a la emisión denominada CIBHIPO\$04: AA-.sv a los tramos de emisiones de largo plazo con garantía de créditos hipotecarios, A+.sv a los tramos de emisiones de

largo plazo sin garantía específica, N-1.sv a los tramos de emisiones de corto plazo con garantía de créditos y N-2.sv a los tramos de emisiones de corto plazo sin garantía específica.

En las calificaciones se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) el calce de plazo entre operaciones activas y pasivas, ii) los adecuados indicadores de rentabilidad; y iii) la importante posición de mercado del Banco a la fecha de evaluación.

En contraposición, las calificaciones se ven condicionadas por: i) la elevada concentración de inversiones en el

soberano con respecto a los activos de BH, alejándose del modelo de banco comercial, ii) la dependencia de los depósitos a plazo en la estructura de fondeo, iii) la relevante concentración en sus mayores depositantes y iv) el mayor índice de mora. El actual entorno económico ha sido valorado por el Comité de Clasificación, dado el efecto potencial sobre el desempeño financiero y de gestión del Banco. La perspectiva de las calificaciones es Estable.

**Entidad financiera alineada con las políticas públicas del Gobierno:** BH es propiedad del Estado salvadoreño, a través del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) quien posee el 96.7% del capital accionario. El Banco tiene como finalidad apoyar el crecimiento sostenible del país, por medio del otorgamiento de soluciones financieras a los sectores productivos (enfoque PYME). Por tanto, en opinión de Zumma Ratings, BH desempeña un rol importante en la estrategia del Gobierno, en materia económica.

**Modificación en la base contable para bancos:** Los estados financieros no auditados para los períodos de diciembre de 2023 (balance general) y marzo de 2024 (balance general y estado de resultados) han sido preparados conforme al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01) emitido por el Comité de Normas del BCR. Este manual entró en vigor el 16 de enero de 2023, sustituyendo a las Normas Contables para Bancos (NCB). A inicios de 2024, BH comenzó a presentar sus estados financieros de acuerdo con la NCF-01.

Al respecto, Zumma Ratings ha recalculado algunos de los indicadores que utiliza para el análisis; tomando como base el nuevo manual de cuentas.

**Persiste la contracción en el crédito, entorno operativo retador:** BH se mantiene en la quinta posición del sistema bancario, con una participación en activos, préstamos y depósitos del 9.6%, 6.4% y 9.6% respectivamente a marzo de 2024.

Respecto a la evolución en el volumen de créditos, este decreció en -1.3% durante el primer trimestre de 2024. Dicha variación estuvo explicada por la disminución en los sectores comercio, servicios y electricidad/gas/agua.

BH prevé una leve recuperación en el ritmo de la cartera para 2024; sin embargo, a juicio de Zumma Ratings, el entorno operativo actual es retador.

**Tendencia de mayor morosidad:** El volumen de créditos vencidos presentó un alza del 28.4% durante el primer trimestre de 2024; determinando que el índice de mora se ubique en 2.8% a marzo de 2024 (2.1% en diciembre de 2023), mientras que el indicador continuó con su tendencia al alza a junio de 2024 (2.93%). Lo anterior, se encuentra asociado con el deterioro de algunas operaciones crediticias, principalmente del sector transporte, agropecuario y servicios. La Administración del Banco proyecta disminuir el indicador en el segundo semestre del año; aunque se mantendría en nivel superior con respecto a su histórico.

La cobertura de reservas sobre créditos vencidos se ubicó en 127.5% a marzo de 2024, inferior con el promedio de mercado (147.1%). De incorporar los créditos refinanciados, la cobertura disminuye a 29.9%.

**Exposición muy alta en títulos soberanos:** El portafolio de inversiones financieras totalizó US\$926.5 millones al 31 de marzo de 2024, registrando una proporción relevante en la estructura de balance (40.4%). Estas inversiones se integran principalmente por títulos en el Gobierno de El

Salvador (95.0%), complementándose con titularizaciones, fondos de inversión y otras inversiones (5.0%). Al respecto, las inversiones en el Soberano se componen por LETES, CETES, bonos y notas del tesoro.

**Recomposición en la estructura de fondeo – mayor participación en las emisiones propias:** La evolución de los pasivos financieros, durante el primer trimestre de 2024, estuvo determinada por las emisiones de Certificados de Inversión del programa CIBHIPO\$02, los importantes vencimientos de capciones a plazo; así como la expansión de las operaciones a la vista. Como hecho relevante, el Banco recibió la autorización de su programa de emisión CIBHIPO\$03; colocando el tramo 1 en mayo de 2024.

Cabe precisar que BH tiene planes de inscribir un nuevo programa de emisión de Certificados de Inversión por US\$100.0 millones, del cual usaría el 50.0%, con la principal finalidad de cancelar pasivos. En ese sentido, se prevé que las emisiones propias aumenten su participación en el fondeo del Banco en el corto plazo.

En caso de que el Banco utilice las emisiones para financiar operaciones activas, su apalancamiento aumentaría significativamente. A marzo de 2024, BH tiene un índice regulatorio de endeudamiento estrecho (8.6% sobre un límite del 7.0%), el cual ha mostrado una tendencia decreciente en los últimos años.

**Concentración elevada de depositantes:** La concentración de los principales 10 depositantes es alta, de forma que participan en 38.9% en el total de depósitos al cierre del primer trimestre de 2024. Lo anterior expone potencialmente a la institución a un riesgo de liquidez ante un eventual retiro de estos depósitos. No obstante, el Banco considera que cuenta con medidas contingenciales ante retiros (un índice de renovación de depósitos a plazo, reservas voluntarias de liquidez, venta de activos extraordinarios, reportos pasivos, entre otros).

**Estabilidad en los niveles de liquidez:** La participación de los activos líquidos (disponibilidades e inversiones) fue del 54.0% del total activos a marzo de 2024 (52.7% en diciembre de 2023), debido a la mayor canalización de recursos hacia inversiones financieras. De manera comparativa, el mercado registra una participación de activos líquidos del 29.1% en la estructura de balance.

Como hecho relevante, en fecha 18 de octubre de 2023 se aprobó en Junta General de Accionistas una modificación al Pacto Social del Banco, en la cual se menciona que el banco puede realizar inversiones con garantía soberana de acuerdo con su política de inversión. A la fecha del presente reporte, BH está trabajando en dicha política, por lo que todavía no se cuenta con un límite establecido. En ese contexto, Zumma Ratings dará un monitoreo a la evolución del portafolio financiero del Banco y ampliará su opinión al contar con la política de inversión.

**Cálculo del IAC asigna un coeficiente del 0% a las inversiones en el Gobierno salvadoreño; influyendo en su valor:** Al 31 de marzo de 2024, BH registró un coeficiente patrimonial de 17.1% (15.8% en diciembre de 2023), comparando por encima del promedio de la industria (14.2%). No obstante, este indicador se ve favorecido por los altos niveles de inversiones en títulos del Gobierno, ya que no ponderan en el cálculo del fondo patrimonial, según lo establecido en la norma respectiva (NPB3-04).

Como hecho relevante, el 22 de febrero de 2023, en Junta General de Accionistas, se aprobó el aumento del capital

social por un valor de US\$23.98 millones, a través de la capitalización de utilidades. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR) el 4 de julio de 2023 y contabilizada en la misma fecha, fijando el capital social del Banco en US\$121.4 millones.

**Posición de rentabilidad adecuada:** El volumen de utilidades totalizó US\$3.0 millones al cierre del primer trimestre de 2024, determinándose una relación de utilidad neta / ingresos por intereses del 7.6%. Por otra parte, se

señala la alta participación del gasto por intereses (60.3% del ingreso por intereses), por el contexto actual de encarecimiento del costo del dinero.

A diferencia de la industria bancaria, la cartera de préstamos solo aporta el 50.0% de los ingresos por intereses a marzo 2024, debido al peso relevante que tienen los ingresos por activos financieros a valor razonable (títulos valores garantizados por el soberano).

#### **Fortalezas**

1. Calce de plazos entre operaciones activas y pasivas.
2. Generación interna de capital.

#### **Debilidades**

1. Estructura de fondeo concentrada en operaciones a plazo.
2. Concentración de los principales depositantes y baja diversificación del portafolio de inversiones.
3. Margen de interés por debajo del mercado.

#### **Oportunidades**

1. Crecimiento a través proyectos de transformación digital y el desarrollo de la banca en línea.
2. Diversificación de fondeo.

#### **Amenazas**

1. Disminución en el precio de los títulos valores del portafolio financiero.
2. Alzas en las tasas de interés de referencia.
3. Riesgo soberano.

## ENTORNO ECONÓMICO

De acuerdo con información publicada por el Banco Central de Reserva (BCR), la economía salvadoreña creció un 3.5% en 2023 (proyección del FMI para 2023 del 2.2%); haciendo notar que el BCR realizó un ajuste en el volumen del PIB para los años 2022 y 2021. La tasa de crecimiento económico estuvo determinada principalmente por los sectores de construcción, electricidad y servicios profesionales; en contraposición, se señala la contracción en industria manufacturera y explotación de minas y canteras. Por otra parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta un crecimiento del 3.0% para El Salvador en 2024, mientras que el BCR prevé una expansión en el rango del 3.0% - 3.5%.

Como variables que impulsarían la actividad económica en 2024 se mencionan el aporte de las remesas familiares, el crecimiento del sector turismo (por la mejora en la seguridad ciudadana) y la resiliencia de la economía estadounidense. Por otra parte, como factores que generan incertidumbre en el entorno se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, la presión en las finanzas públicas por los gastos y los vencimientos de deuda de mediano plazo, la contracción en las exportaciones, el reto de atraer inversión extranjera directa y las altas tasas de interés que se mantienen en el mercado internacional y local.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (por ser una economía dolarizada). En ese contexto, y considerando que la inflación a nivel mundial disminuyó en 2023 a medida que los bancos centrales ajustaron los tipos de interés y los precios de la energía presentaron una tendencia a la baja, la tasa de inflación en El Salvador pasó a 1.15% (abril de 2024) desde 5.43% (abril de 2023), por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (2.6%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador presentó una contracción de 5.0%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción interanual del 8.4% a abril de 2024, asociado principalmente con la disminución en los sectores de industria manufacturera y maquila. Cabe mencionar que el volumen de remesas familiares totalizó US\$2,637 millones durante los primeros cuatro meses de 2024, reflejando un crecimiento interanual del 2.2%. En opinión de Zumma Ratings, los flujos de envío de remesas familiares estarán condicionados por la evolución de la inflación y al nivel de desempleo hispano en Estados Unidos.

Un aspecto en el análisis es el alto nivel de endeudamiento del Gobierno salvadoreño. Durante 2023, el soberano realizó una serie de medidas para aliviar su calendario de servicio de la deuda, entre estas: i) el canje por los Certificados de Financiamiento de Transición con los fondos de pensiones (por la Ley Integral del Sistema de Pensiones – LISP), cuyos nuevos títulos tienen un periodo de gracias de capital y ii) el reperfilamiento de la deuda del Gobierno de corto a mediano/largo plazo, en tenencia de la banca privada salvadoreña.

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador presentó una mejora en su calificación pasando a B- desde CCC+ en noviembre de 2023 por S&P, debido a las menores presiones de liquidez en el corto plazo. No obstante,

futuras mejoras en la calificación del país dependerán de un acuerdo con el FMI, en el cual se facilite financiamiento en condiciones favorables; así como un plan de ajuste fiscal que contribuya a generar sostenibilidad en las finanzas públicas en el mediano plazo.

Como hecho relevante, el Gobierno salvadoreño acudió a los mercados internacionales para colocar US\$1,000 millones de deuda, a seis años plazo y a una tasa del 12.0%. Además, la tasa de interés podría aumentar al 16.0% en función de algunas condiciones establecidas (concretar un acuerdo con el FMI antes de octubre de 2025, mejora en la calificación de riesgo internacional por dos agencias). Asimismo, El Salvador informó que comprará porciones de los bonos que vencen en 2025, 2027 y 2029; comunicando a los tenedores de dichos valores a ofertar en caso decidan vender.

## ANÁLISIS DEL SECTOR

El Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), entró en vigencia a partir del 16 de enero de 2023; para cumplir con sus disposiciones, requirió a los sujetos obligados a su cumplimiento, entre otros aspectos, la emisión de estados financieros con la adaptación de algunos elementos de las NIIF a partir de enero de 2024; en este sentido, el análisis del sector al 31 de marzo de 2023, ha sido elaborado con base en la presentación de los estados financieros preparados por los bancos con dicha adaptación, destacando que no son comparables respecto a los estados financieros presentados hasta 2023.

En términos de negocios, el sector bancario reflejó una tasa de crecimiento a marzo 2024, respecto a diciembre 2023 del 2.0%; destacando la colocación en los sectores de comercio y consumo que de manera conjunta crecieron en US\$201.1 millones en los primeros tres meses del año. En contraposición, otros destinos tradicionales se expandieron a un menor ritmo y sectores tales como instituciones financieras; transporte, almacenaje y comunicación; y minería y canteras, tiendas a decrecer. Por estructura, consumo, vivienda y comercio representaron el 65.1% del portafolio de créditos al cierre del primer trimestre de 2024, no reflejando variaciones relevantes respecto al cierre de 2023.

En términos de calidad de activos, el índice de vencidos se posicionó en 1.89% al primer trimestre de 2024; mientras que la cobertura de reservas se mantuvo en torno al 147.1%; valorando el reconocimiento anticipado de pérdidas que ha realizado el sector. Los impactos generados por la contingencia sanitaria han implicado para ciertas instituciones continuar con la constitución de provisiones graduales a fin de cautelar el riesgo crediticio proveniente de operaciones en dicha condición. Cabe señalar que el nivel de mora actual de la industria es aún superior a los promedios previos a la pandemia.

Por otra parte, es importante mencionar que la tasa de interés de la FED se mantiene entre niveles de 5.25% y 5.5% y aunado a la calificación de riesgo país, sugiere una sensibilización en el costo de fondeo que genera presión sobre la rentabilidad de la industria; sin embargo, se espera que la FED comience a reducir la tasa de interés antes de finalizar el año 2024.

Con respecto a la liquidez del sistema, al 31 de marzo de 2024, los activos líquidos (efectivo e instrumentos financieros de inversión) representaron el 29.2% de total de activos. A criterio de Zumma Ratings, la banca mantendría adecuados niveles de recursos para atender sus compromisos inmediatos; sin embargo, la concentración en títulos valores del soberano persiste como riesgo.

La posición patrimonial del sector bancario continúa favorable al ubicarse índice de adecuación patrimonial en 14.16%; mientras que la relación fondo patrimonial a pasivos y contingencias se posicionó en 10.97%, ambos indicadores por encima de los parámetros legalmente establecidos.

En otro aspecto, el sector bancario cerró el primer trimestre de 2024 con una utilidad neta de US\$77.1 millones, equivalente al 16.3% de los ingresos por intereses, procedentes principalmente del rendimiento generado por la cartera de préstamos (su principal activo). A la misma fecha, los gastos más representativos fueron los administrativos y los procedentes de los depósitos, equivalentes al 64.7% y 23.3% de los ingresos por intereses, respectivamente. Por su parte, el sector generó un ROAE de 3.3% y ROAA de 0.3% con base a tres meses.

## ANTECEDENTES GENERALES

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (BH) fue fundado el 29 de enero de 1935, de conformidad con las Leyes de la República de El Salvador, cuyo objeto es dedicarse de manera habitual a la actividad bancaria comercial, haciendo llamamientos al público para obtener fondos a través de depósitos a la vista, de ahorro y a plazo, la emisión y colocación de títulos valores o cualquier otra operación pasiva de crédito, quedando obligado el Banco a cubrir el principal, interés y otros accesorios de dichos fondos, para su colocación al público en operaciones activas de crédito.

El Banco está regulado por el Decreto Legislativo No. 80, Disposiciones Especiales Referentes Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima; aprobado el 16 de agosto de 2012, así como la Ley de Bancos, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador, Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, Ley del Sistema Financiero para Fomento al Desarrollo y demás leyes de aplicación general, incluyendo lo relativo a los acuerdos e instructivos emitidos por el BCR y la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

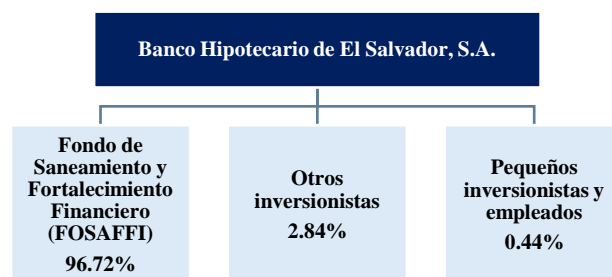
El 22 de noviembre de 1990, mediante el Decreto No. 627 se emitió la Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo, a través de la cual se creó el Fondo de Saneamiento y fortalecimiento Financiero (FOSAFFI), al que se le otorgó la finalidad de llevar a cabo el saneamiento de los bancos comerciales y de las asociaciones de ahorro y préstamo. Posteriormente, en el Decreto No. 771 de fecha 25 abril de 1991, se incorporó a BH a la Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo. En 1992, el Estado se convirtió en su principal accionista a través de aportes de capital del BCR, el cual transfirió las acciones al FOSAFFI. En el Decreto No. 80 de fecha 17 de agosto de 2012, se definió la participación accionaria mínima del Banco para el Estado en un 95.0%.

Los estados financieros no auditados para los períodos de diciembre de 2023 (balance general) y marzo de 2024 (balance general y estado de resultados) han sido preparados conforme al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01) emitido por el Comité de Normas del BCR. Este manual entró en vigor el 16 de enero de 2023, sustituyendo a las Normas Contables para Bancos (NCB). A su vez, el manual contable se rige con prelación a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siempre que el Comité de Normas del BCR no manifieste oposición expresa sobre algún tratamiento particular o una nueva norma internacional de información financiera, adoptando siempre entre las alternativas brindadas por estas Normas la opción más prudente.

Con respecto a los estados financieros auditados del Banco al 31 de diciembre de 2023 (fundamentados en la NCB), el auditor externo expresó una opinión sin salvedad.

### Estructura Accionaria

El capital del Banco conforme al último aumento autorizado de fecha 4 de julio de 2023 es de US\$121.4 millones, distribuido en 12,239,049 acciones, con un total de 1,130 accionistas. La estructura accionaria del Banco se muestra a continuación:



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

### Planeación Estratégica

En el marco de la reformulación de la estrategia corporativa de BH para el periodo 2020-2024, se diseñaron e instituyeron seis objetivos estratégicos en tres grandes pilares:

- 1. Pilar Enfoque:** Comprende los objetivos de crecimiento y clientes.
- 2. Pilar Renovación:** Comprende los objetivos de imagen e identidad.
- 3. Pilar Eficiencia:** Comprende los objetivos de rentabilidad y cultura.

## CARACTERÍSTICAS DE LA EMISION

**Denominación:** CIBHIPO\$04.

**Clase de valor:** Certificado de Inversión.

**Monto máximo:** US\$100.0 millones.

**Moneda:** Dólares de los Estados Unidos de América.

**Plazo:** Desde 1 año a 20 años.

**Redención:** El Banco no podrá redimir anticipadamente a las fechas de vencimiento establecidas, ni podrá obligarse a dar liquidez a los valores, bajo cualquier modalidad.

**Ejercicio de Opciones Call y Put:** El Emisor tendrá la facultad de establecer o no, una o más fechas específicas de opción Call, opción Put o ambas para cada uno de los tramos.

**Forma de Pago del Capital:** Al vencimiento, mensual, trimestral, semestral o anualmente, o en las fechas de ejercida la opción *Put* u opción *Call*.

**Forma de Pago de los intereses:** Mensual, trimestral, semestral o anualmente a partir de la fecha de colocación.

**Garantías:** i) Préstamos hipotecarios calificados como categoría “A” por al menos 125% del tramo; ii) no tener garantía especial.

**Destino:** Financiar operaciones crediticias, inversiones a corto, mediano y largo plazo y/o reestructuración de deuda, así como calce de operaciones activas y pasivas.

## GOBIERNO CORPORATIVO

La administración de BH está confiada a la Junta Directiva, cuya principal misión es la dirección estratégica del Banco, velar por un buen Gobierno Corporativo, así como vigilar y controlar la gestión delegada en la Alta Gerencia. La Junta Directiva está compuesta por un número que no podrá ser inferior de tres miembros y tendrá un máximo de hasta diez miembros, según lo disponga la Junta General Ordinaria de Accionistas, comprendiendo propietarios y suplentes. Al 31 de marzo de 2024, la Junta Directiva del Banco se integra de la siguiente forma:

Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador	
Director Presidente	Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo
Director Vicepresidente	Miguel Antonio Chorro Serpas
Director Secretario	Karen Elizabeth Gonzáles de Girón
1° Director Suplente	Julián Seledonio Mendoza
2° Director Suplente	Claudia Yadira Majano de García
3° Director Suplente	Vacante

Las prácticas de gobierno corporativo de BH están en sintonía con los requerimientos de la regulación local. Dichas prácticas están contenidas en el Código de Gobierno Corporativo, Código de Ética, Antisoborno y Anticorrupción y en una serie de reglamentos para el funcionamiento de los diferentes comités del Banco; los cuales, establecen y definen las funciones de los principales órganos de dirección y la reglamentación necesaria para la operatividad de los comités. Sin embargo, al igual que otras entidades públicas, BH está expuesto al riesgo político; pudiendo afectar la operación normal del Banco.

La operación del Banco es gestionada por la Presidencia, contando con el apoyo de siete direcciones, entre ellas: Dirección de Banca Empresas, Dirección de Banca de Personas e Institucional, Dirección de Créditos y Cobros, Dirección de Finanzas y Administración, Dirección de Asuntos Legales y Gobierno Corporativo, Dirección de Operaciones y Tecnología y Dirección de Auditoría Interna. Asimismo, se cuenta con el apoyo de ocho gerencias particulares: Gerencia de Productos, Servicios y Medios de Pago, Gerencia de Riesgos, Gerencia de Estrategia Analítica, Gerencia de Calidad, Gerencia de Sostenibilidad, Gerencia de Identidad y Comunicaciones, Gerencia de Talento Humano y la Oficialía de Cumplimiento. Cabe mencionar que los miembros de Junta Directiva de BH y su personal de apoyo en las áreas estratégicas cuentan con amplia experiencia y trayectoria en el sector.

En cuanto a préstamos relacionados, éstos representaron el 0.89% del capital social y reservas del Banco al 31 de marzo de 2024 (distribuido en 29 deudores), lo cual no compromete la independencia de la Administración. Por otra parte, BH

prepara anualmente un Informe de Gobierno Corporativo conforme lo requerido en la Normas Técnicas de Gobierno Corporativo (NRP-17).

## GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

La gestión de riesgos del Banco es un proceso liderado por la Junta Directiva, con el involucramiento de todas las áreas estratégicas. Para la adecuada mitigación de riesgos, BH tiene documentado un conjunto de Manuales, Políticas y Procedimientos de los diferentes tipos de riesgos (legal, crédito, mercado, liquidez, operacional, fraude, seguridad de la información/ciberseguridad).

El Modelo de Gestión de Riesgos de BH se sustenta en dos pilares: Proceso Continuo de Gestión y Sistema de Organización. Adicionalmente, la gestión y el control de los riesgos se desarrollan de la siguiente manera: i) establecimiento de políticas, metodologías y procedimientos de gestión de riesgos, ii) definición de límites de exposición o apetito al riesgo y iii) ejecución de un sistema de seguridad y control. En ese contexto, los roles están debidamente asignados entre las siguientes unidades: Junta Directiva, Comité de Riesgos y Gerencia de Riesgos. Zumma Ratings valora que la estructura de BH para la gestión integral de riesgos está segregada y es adecuada.

### Riesgo de Crédito

La evaluación que realiza BH considera las tres etapas: preventiva, venta y postventa. El proceso de aprobación es clave para la mitigación del riesgo de crédito, para ello BH cuenta con instancias de aprobación calificadas y claramente definidas. Algunas métricas que el Banco utiliza para el seguimiento crediticio de su cartera son: exposición por destino económico, vencidos, mora, PAR30, refinanciados/reestructurados, coberturas de las garantías reales, cartera por categoría de riesgos, límites de concentración, pérdida esperada por segmento, suficiencia de reservas, entre otros.

### Riesgo de Mercado

La gestión de este riesgo se aborda desde tres grandes tipos: i) cambio de precios, ii) riesgo de tasas de interés y iii) riesgo de tipo de cambio, por la estructura de balance este último es prácticamente nulo. Las metodologías que implementa BH para acotar su exposición son: Riesgo General y Específico (títulos locales) y VaR (títulos internacionales). Al respecto, este riesgo ha aumentado para BH en los últimos periodos, debido al mayor tamaño del portafolio de inversiones, alza del riesgo país e incrementos en las tasas de interés de referencia.

Además, BH analiza la brecha de tasas de interés en su estructura de balance, para medir la sensibilidad de su margen financiero ante movimientos en las tasas de interés.

### Riesgo de Liquidez

BH mide su exposición al riesgo de liquidez a través de las siguientes metodologías: calce de plazos, indicadores de liquidez (coeficiente de liquidez neta, concentración de depositantes, dependencia de pasivos de corto plazo, entre otros), Valor en Riesgo de depósitos a la vista, índice de renovación de depósitos a plazo, escenarios de tensión e índice de riesgo de liquidez. Adicionalmente, BH tienen dos

herramientas como complemento para gestionar el riesgo de liquidez: Plan de Contingencia de Liquidez y Reservas de Liquidez Voluntarias.

De igual manera, el Banco verifica el cumplimiento a todos los indicadores relacionados al riesgo de liquidez exigidos por la SSF: Coeficiente de liquidez neta, activos líquidos y el cálculo y utilización de la reserva de liquidez sobre depósitos y otras obligaciones. El plan de contingencia de liquidez contiene la estrategia para manejar las crisis de liquidez y permite afrontar situaciones atípicas o extremas.

#### **Riesgo Operacional y de Fraude**

Para mantener una adecuada administración del Sistema de Gestión del Riesgo Operacional, BH cuenta con estrategias acorde con el marco normativo correspondiente en las Normas para la Gestión del Riesgo Operacional en las Entidades Financieras (NPB4-50). BH realizó la actualización a la matriz de riesgos operacionales, en la cual ha identificado los riesgos potenciales que pueden generar pérdidas por factores de riesgo operacional en los procesos del Banco; asimismo la identificación de los controles que contribuyen a la mitigación de los riesgos. Asimismo, BH ha realizado un seguimiento al apetito de riesgo y monitoreo por parte del Comité de Riesgos y Junta Directiva.

Para mantener una adecuada administración del Sistema de Gestión de la Continuidad del Negocio (SGCN), BH realizó una actualización de la metodología para determinar el Análisis de Impacto al Negocio (*Business Impact Analysis*, en inglés, en corto BIA); llevando a cabo el respectivo seguimiento a los incidentes de interrupción reportados al área por los gestores de riesgos y/o líderes de áreas, con la finalidad de llevar el debido registro en la base consolidada anual; así como su debido reporte al regulador.

De forma periódica, BH realiza un informe sobre la gestión de fraude, que incluye estadísticas, cultura, indicadores clave de riesgo, mejoras a la gestión y los casos de fraudes, presentados al Comité de Riesgos y Junta Directiva con su respectivo seguimiento. Con respecto al monitoreo transaccional de tarjetas se han fortalecido las reglas de alertamiento en herramientas de tecnología.

#### **Riesgo Reputacional**

En relación con este riesgo, el Banco realiza la gestión diaria de los negocios dando cumplimiento a leyes y normativas que le son aplicables para mantener su imagen ante los clientes, accionistas, corresponsales financieros y principales proveedores.

#### **Riesgo de Cumplimiento**

En razón a eventos judiciales relacionados con el lavado de activos cometidos por ejecutivos de administraciones anteriores del banco, BH ha venido robusteciendo el área de cumplimiento, mediante la incorporación de un nuevo Oficial con experiencia, además de la adopción de un sistema de denuncias anónimas, entre otros procedimientos. Del mismo modo, BH cuenta con políticas documentadas para la PLDA/FT/FPADM, un sistema de monitoreo, documentación de expedientes y herramientas tecnológicas (Monitor Plus) como apoyo en la operación.

Si bien BH ha visto fortalecida la Oficialía de Cumplimiento y trabaja con asesores internacionales expertos en el tema

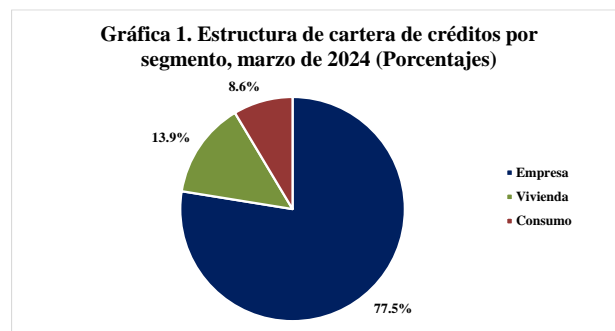
para incorporar las mejores prácticas internacionales, a criterio de Zumma Ratings, el Banco muestra oportunidades de mejora.

## **ANÁLISIS DE RIESGO**

#### **Gestión de Negocios**

Los productos del Banco en colocación se centran en líneas de crédito que buscan apoyar a los diferentes sectores, con condiciones financieras un poco más favorables con respecto a la banca comercial, dado el componente de BH como banca estatal. Entre los sectores atendidos se encuentran: PYME, Agronegocios, Microempresa y Personas, así como líneas de crédito especiales o emergentes. En términos de cuota de mercado, BH se mantiene en la quinta posición del sistema bancario, con una participación en activos, préstamos y depósitos del 9.6%, 6.4% y 9.6% respectivamente.

Al 31 de marzo de 2024, la cartera crediticia estuvo compuesta principalmente por los sectores servicios (22.9%), comercio (16.9%) y vivienda (13.9%). Es de destacar que en los últimos años se ha observado una tendencia de mayor exposición al segmento de personas (vivienda y consumo), el cual representó el 22.5% a marzo de 2024 (14.6% en diciembre 2020). A criterio de Zumma Ratings, la desaceleración en el ritmo de la actividad económica y el contexto de altas tasas de interés, condicionarían las perspectivas de crecimiento para el sector.



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

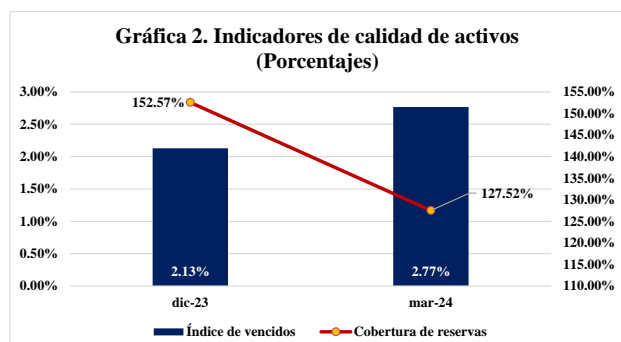
Respecto a la evolución en el volumen de créditos, este decreció en -1.3% durante el primer trimestre de 2024, equivalente en términos monetarios a US\$13.7 millones. Dicha variación estuvo explicada por la disminución en los sectores comercio, servicios y electricidad/gas/agua, mientras que los sectores de industria, construcción y agropecuario presentaron aumentos en su saldo de cartera.

Para 2024, la Administración prevé una leve mejora en el desempeño comercial, en sintonía con su estrategia de crecimiento y enfoque en aquellos segmentos de negocios que son nichos para BH.

#### **Calidad de Activos**

El volumen de créditos vencidos presentó un alza del 28.4% durante el primer trimestre de 2024; determinando que el índice de mora se ubique en 2.8% a marzo de 2024 (2.1% en diciembre de 2023), mientras que el indicador continuó con su tendencia al alza a junio de 2024 (2.93%). Lo anterior, se encuentra asociado con el deterioro de algunas operaciones

crediticias, principalmente del sector transporte, agropecuario y servicios. Asimismo, los créditos refinanciados/reestructurados aumentaron US\$15.5 millones en tres meses (en su mayoría reestructuras), representando un 4.1% del total de cartera al primer trimestre de 2024.



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

La cobertura de reservas sobre créditos vencidos se ubicó en 127.5% a marzo de 2024, inferior con el promedio de mercado (147.1%). No obstante, de incorporar los créditos refinanciados, la cobertura disminuye a 29.9% (33.8% al cierre de 2023). Por su parte, los créditos en categorías C, D y E representaron el 10.0% de la cartera.

Al 31 de marzo de 2024, el saldo de reservas voluntarias disminuyó a US\$2.2 millones desde \$4.3 millones en diciembre de 2023. Cabe precisar que el Banco no tomó el beneficio de gradualidad de reservas que concedía la normativa para créditos afectados por el brote del COVID-19. Esto debido a la normalización que tomaron las facilidades crediticias que en su momento estuvieron bajo dicha condición.

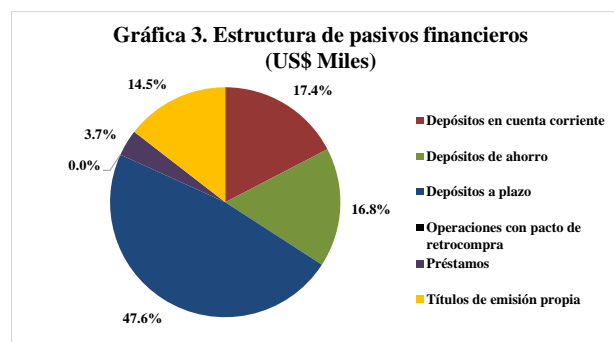
Por otra parte, los activos inmovilizados (vencidos + activos extraordinarios netos de reserva / patrimonio) no ejercen presión sobre el patrimonio de BH, de forma que el indicador se ubicó en -0.40% al primer trimestre de 2024. A la misma fecha, los principales 10 deudores de la institución constituyeron un moderado 13.0% del total de cartera, destacando que 9 de ellos mantienen categoría de riesgo A1, y el restante en B.

En otro aspecto, el portafolio de instrumentos financieros registró una modesta expansión del 1.8% a marzo de 2024, con respecto a diciembre 2023; haciendo notar la relevancia del portafolio en el total de activos (40.4%). Adicionalmente, se valora que la actual calificación del soberano es baja, dada la posición de las finanzas públicas y su nivel de endeudamiento.

### Fondeo y Liquidez

La estructura de fondeo de BH está fundamentada en depósitos (principalmente en cuentas a plazo) y complementados con títulos de emisión propia. En ese sentido, las captaciones a plazo fijo participaron con el 47.6% en la estructura de pasivos financieros a marzo de 2024, seguido en ese orden por los depósitos a la vista (34.1%), los títulos de emisión propia (14.5%) y préstamos recibidos (3.7%). Como hecho relevante, el Banco recibió la autorización de su programa de emisión CIBHIPO\$03; colocando el tramo1 en mayo de 2024.

La evolución de los pasivos financieros, durante el primer trimestre de 2024, estuvo determinada por las emisiones de Certificados de Inversión del programa CIBHIPO\$02, los importantes vencimientos de capciones a plazo; así como la expansión de las operaciones a la vista.



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Respecto a préstamos con instituciones locales, BH mantiene únicamente una línea de crédito con BANDESAL por un monto de US\$77.4 millones, con saldo adeudado de US\$23.9 millones a marzo de 2024 (mostrando utilización aproximada del 30.9%). Con relación al fondeo proveniente de instituciones del exterior, se valora que la mayoría han sido contratados a largo plazo, favoreciendo las brechas de vencimiento entre activos y pasivos financieros. Es importante señalar que el actual contexto de alzas en las tasas de interés internacionales y la evolución de riesgo país, han condicionado el fondeo externo de BH con mayor intensidad en relación con la banca local, por su perfil de entidad estatal. Por otra parte, la cartera pignorada representó un 8.1% a marzo de 2024, brindando flexibilidad para la contratación de financiamiento con nuevas entidades.

Cabe precisar que BH tiene planes de inscribir un nuevo programa de emisión de Certificados de Inversión por US\$100.0 millones, del cual usaría el 50.0%, con la principal finalidad de cancelar pasivos. En ese sentido, se prevé que las emisiones propias aumenten su participación en el fondeo del Banco.

En opinión de Zumma Ratings, la diversificación en las fuentes de financiamiento y en la cartera de depósitos privada (personas naturales y empresas), así como la priorización en la captación en operaciones a la vista (menor costo), son algunos de los objetivos que deben ser impulsados por BH a fin de mitigar presiones sobre la liquidez inmediata.

La concentración de los principales 10 depositantes es alta, de forma que participan en 38.9% en el total de depósitos al cierre del primer trimestre de 2024. Lo anterior expone potencialmente a la institución a un riesgo de liquidez ante un eventual retiro de estos depósitos. No obstante, el Banco cuenta con un índice de renovación de depósitos a plazo del 80.7% a marzo de 2024, aunado a medidas contingenciales ante retiros inesperados (acercamientos con sus principales clientes, reservas voluntarias de liquidez, venta de activos extraordinarios, reportos pasivos, etc.).

La participación de los activos líquidos (disponibilidades e inversiones) fue del 54.0% del total activos a marzo de 2024 (52.7% en diciembre de 2023), debido a la mayor canalización de recursos hacia inversiones financieras. Al



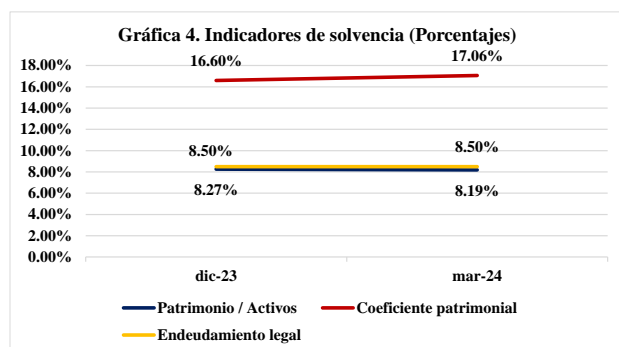
respecto, estas inversiones se encuentran constituidas principalmente por instrumentos del Gobierno de El Salvador (95.0%), complementándose con titularizaciones y fondos de inversión (3.8%) y otras inversiones (1.2%). De manera comparativa, el mercado registra una participación de activos líquidos del 29.1% en la estructura de balance.

Por otra parte, el análisis acumulado de calce determina un saldo positivo en todas las ventanas del Banco a marzo de 2024. Además, el análisis de los vencimientos pactados de las operaciones activas y pasivas determina que los activos a más de un año representaron el 49.1% frente al 82.2% de los pasivos ubicados en dicho rango de plazo.

Como hecho relevante, en fecha 18 de octubre de 2023 se aprobó en Junta General de Accionistas una modificación al Pacto Social del Banco, en la cual se menciona que el banco puede realizar inversiones con garantía soberana de acuerdo con su política de inversión. A la fecha del presente reporte, BH está trabajando en dicha política, por lo que todavía no se cuenta con un límite establecido. En ese contexto, Zumma Ratings dará un monitoreo a la evolución del portafolio financiero del Banco y ampliará su opinión al contar con la política de inversión.

### Solvencia

Al 31 de marzo de 2024, BH registró un coeficiente patrimonial de 17.1% (15.8% en diciembre de 2023), comparando por encima del promedio de la industria (14.2%). No obstante, este indicador se ve favorecido por los altos niveles de inversiones en títulos del Gobierno, ya que no ponderan en el cálculo del fondo patrimonial, según lo establecido en la norma respectiva (NPB3-04).



Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo

Por otra parte, la relación patrimonio / activos se ubicó en 8.2% al primer trimestre de 2024 (10.0% promedio de mercado). Cabe mencionar que, en febrero de 2024, se decretó el pago de dividendos a las acciones preferidas,

provenientes de las utilidades del ejercicio 2023 por US\$89 mil; y el pago a las acciones comunes por la suma de US\$1.9 millones. Se señala que el Banco no tiene establecida una política de repartición de dividendos.

Como hecho relevante, el 22 de febrero de 2023, en Junta General de Accionistas, se aprobó el aumento del capital social por un valor de US\$23.98 millones, a través de la capitalización de utilidades. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros (CNR) el 4 de julio de 2023 y contabilizada en la misma fecha, fijando el capital social del Banco en US\$121.4 millones.

### Análisis de Resultados

El volumen de utilidades totalizó US\$3.0 millones al cierre del primer trimestre de 2024, determinándose una relación de utilidad neta/ ingresos por intereses del 7.6%. Por otra parte, se señala la alta participación del gasto por intereses (60.3% del ingreso por intereses), por el contexto actual de encarecimiento del costo del dinero.

A diferencia de la industria bancaria, la cartera de préstamos solo aporta el 50.0% de los ingresos por intereses a marzo 2024, debido al peso relevante que tienen los ingresos por activos financieros a valor razonable (títulos valores garantizados por el soberano). Lo anterior, asociado con el financiamiento de BH al Gobierno salvadoreño en los últimos años, a través de la adquisición de LETES, CETES y otros instrumentos.

Tabla 1. Indicadores de rentabilidad

Indicador	mar-24
Margen de interés neto (incluyendo comisiones)	39.70%
Margen neto de utilidad	7.60%
Gastos de admón. / Ingreso neto de interés (incluyendo comisiones)	54.59%
ROAE	1.61%
ROAA	0.13%

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

En otro aspecto, la relación de gastos administrativos/ingreso neto de intereses (incluyendo comisiones) cerró en 54.6% a marzo de 2024, muy similar al promedio del mercado bancario (56.7%). Adicionalmente, el retorno promedio sobre patrimonio y sobre activos (de tres meses) se ubicaron en 1.61% y 0.13%, menores a los promedios del mercado (3.3% y 0.3% respectivamente).

En términos prospectivos, BH reflejaría una ligera disminución en sus ratios de rentabilidad en el mediano plazo, como producto de la evolución prevista en su margen financiero.

**ANEXO I. ESTADOS FINANCIEROS E INDICADORES FINANCIEROS  
CON BASE EN LAS NORMAS CONTABLES BANCARIAS (NCB).**

**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.  
BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS  
(MILES DE DÓLARES)**

	DIC.21	%	DIC.22	%	MAR.23	%	DIC.23	%
<b>ACTIVOS</b>								
Caja y bancos	248,017	15%	222,548	13%	312,202	15%	279,388	12%
Reportos y otras operaciones bursátiles	4,488	0%	0	0%	0	0%	4,300	0%
<b>Inversiones Financieras</b>	<b>362,779</b>	<b>22%</b>	<b>404,566</b>	<b>23%</b>	<b>656,539</b>	<b>32%</b>	<b>910,563</b>	<b>40%</b>
Inv. para negociación y disponibles para la venta	360,637	22%	402,424	23%	656,539	32%	908,280	40%
Inversiones para conservarse al vencimiento	2,142	0%	2,142	0%	0	0%	2,282	0%
<b>Préstamos Brutos</b>	<b>1,020,123</b>	<b>62%</b>	<b>1,101,934</b>	<b>64%</b>	<b>1,110,886</b>	<b>54%</b>	<b>1,061,330</b>	<b>47%</b>
Vigentes	918,307	56%	1,011,350	59%	1,011,360	49%	959,403	42%
Reestructurados + Refinanciados	86,610	5%	70,094	4%	77,361	4%	79,339	4%
Vencidos	15,205	1%	20,491	1%	22,165	1%	22,588	1%
Menos:								
Reserva de saneamiento	26,834	2%	35,207	2%	46,075	2%	34,463	2%
<b>Préstamos Netos de reservas</b>	<b>993,289</b>	<b>61%</b>	<b>1,066,728</b>	<b>62%</b>	<b>1,064,811</b>	<b>52%</b>	<b>1,026,867</b>	<b>45%</b>
Bienes recibidos en pago, neto de provisión	7,941	0%	7,159	0%	6,385	0%	7,476	0%
Inversiones accionarias	114	0%	114	0%	114	0%	114	0%
Activo fijo neto	16,220	1%	16,331	1%	15,859	1%	16,819	1%
Otros activos	6,132	0%	10,652	1%	10,998	1%	20,903	1%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,638,980</b>	<b>100%</b>	<b>1,728,097</b>	<b>100%</b>	<b>2,066,907</b>	<b>100%</b>	<b>2,266,431</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVOS</b>								
<b>Depósitos</b>								
Depósitos en cuenta corriente	385,253	24%	336,819	19%	385,522	19%	346,725	15%
Depósitos de ahorro	305,978	19%	315,832	18%	313,580	15%	321,377	14%
<b>Depósitos a la vista</b>	<b>691,231</b>	<b>42%</b>	<b>652,651</b>	<b>38%</b>	<b>699,101</b>	<b>34%</b>	<b>668,101</b>	<b>29%</b>
Cuentas a plazo	648,560	40%	750,503	43%	1,057,940	51%	1,045,348	46%
<b>Depósitos a plazo</b>	<b>648,560</b>	<b>40%</b>	<b>750,503</b>	<b>43%</b>	<b>1,057,940</b>	<b>51%</b>	<b>1,045,348</b>	<b>46%</b>
<b>Total de depósitos</b>	<b>1,339,791</b>	<b>82%</b>	<b>1,403,154</b>	<b>81%</b>	<b>1,757,042</b>	<b>85%</b>	<b>1,713,449</b>	<b>76%</b>
BANDESAL	21,458	1%	28,091	2%	30,750	1%	27,904	1%
Préstamos de otros bancos	74,627	5%	63,168	4%	57,631	3%	49,881	2%
Títulos de emisión propia	0	0%	0	0%	0	0%	227,054	10%
Otros pasivos de intermediación	32,402	2%	32,672	2%	30,539	1%	32,585	1%
Reportos y otras operaciones bursátiles	0	0%	11,524	1%	0	0%	1,188	0%
Otros pasivos	20,620	1%	21,265	1%	19,512	1%	26,999	1%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,488,898</b>	<b>91%</b>	<b>1,559,874</b>	<b>90%</b>	<b>1,895,474</b>	<b>92%</b>	<b>2,079,060</b>	<b>92%</b>
<b>PATRIMONIO</b>								
Capital social	73,434	4%	97,419	6%	97,419	5%	121,403	5%
Reservas y resultados acumulados	59,155	4%	51,948	3%	68,882	3%	45,114	2%
Utilidad neta	17,493	1%	18,857	1%	5,133	0%	20,853	1%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>150,082</b>	<b>9%</b>	<b>168,223</b>	<b>10%</b>	<b>171,434</b>	<b>8%</b>	<b>187,371</b>	<b>8%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,638,980</b>	<b>100%</b>	<b>1,728,097</b>	<b>100%</b>	<b>2,066,907</b>	<b>100%</b>	<b>2,266,431</b>	<b>100%</b>

**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS**  
**(MILES DE DÓLARES)**

	DIC.21	%	DIC.22	%	MAR.23	%	DIC.23	%
<b>Ingresos de operación</b>	<b>104,180</b>	<b>100%</b>	<b>121,061</b>	<b>100%</b>	<b>35,345</b>	<b>100%</b>	<b>159,188</b>	<b>100%</b>
Ingresos de préstamos	74,027	71%	81,236	67%	20,402	58%	83,855	53%
Comisiones y otros ingresos de préstamos	6,102	6%	5,949	5%	1,302	4%	5,862	4%
Intereses y otros ingresos de inversiones	16,805	16%	28,245	23%	11,415	32%	58,369	37%
Reportos y operaciones bursátiles	153	0%	18	0%	5	0%	71	0%
Intereses sobre depósitos	227	0%	1,217	1%	814	2%	3,866	2%
Utilidad en venta de títulos valores	344	0%	183	0%	50	0%	108	0%
Operaciones en M.E.	393	0%	281	0%	319	1%	969	1%
Otros servicios y contingencias	6,130	6%	3,933	3%	1,038	3%	6,088	4%
<b>Costos de Operación</b>	<b>40,149</b>	<b>39%</b>	<b>52,954</b>	<b>44%</b>	<b>17,811</b>	<b>50%</b>	<b>86,754</b>	<b>54%</b>
Intereses y otros costos de depósitos	31,274	30%	42,326	35%	15,083	43%	69,704	44%
Intereses sobre emisión de obligaciones	0	0%	0	0%	0	0%	5,275	3%
Intereses sobre préstamos	4,437	4%	4,674	4%	1,221	3%	5,139	3%
Pérdida en venta de títulos valores	96	0%	323	0%	131	0%	221	0%
Costo operaciones en M.E.	51	0%	148	0%	0	0%	196	0%
Otros servicios más contingencias	4,291	4%	5,483	5%	1,377	4%	6,218	4%
<b>UTILIDAD FINANCIERA</b>	<b>64,031</b>	<b>61%</b>	<b>68,107</b>	<b>56%</b>	<b>17,534</b>	<b>50%</b>	<b>72,434</b>	<b>46%</b>
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>32,108</b>	<b>31%</b>	<b>32,322</b>	<b>27%</b>	<b>8,427</b>	<b>24%</b>	<b>39,513</b>	<b>25%</b>
Personal	16,489	16%	16,560	14%	4,465	13%	19,017	12%
Generales	13,772	13%	13,676	11%	3,413	10%	18,139	11%
Depreciación y amortización	1,848	2%	2,086	2%	550	2%	2,357	1%
Reservas de saneamiento	11,117	11%	15,001	12%	3,842	11%	16,509	10%
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>20,806</b>	<b>20%</b>	<b>20,784</b>	<b>17%</b>	<b>5,265</b>	<b>15%</b>	<b>16,412</b>	<b>10%</b>
Otros Ingresos y Gastos no operacionales	1,697	2%	2,821	2%	980	3%	7,113	4%
<b>UTILIDAD (PÉRD.) ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>22,503</b>	<b>22%</b>	<b>23,605</b>	<b>19%</b>	<b>6,245</b>	<b>18%</b>	<b>23,525</b>	<b>15%</b>
Impuesto sobre la renta	5,010	5%	4,749	4%	1,112	3%	2,672	2%
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>17,493</b>	<b>17%</b>	<b>18,857</b>	<b>16%</b>	<b>5,133</b>	<b>15%</b>	<b>20,853</b>	<b>13%</b>

**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**
**INDICADORES FINANCIEROS**

	DIC.21	DIC.22	MAR.23	DIC.23
<b>Capital</b>				
Pasivo / Patrimonio	9.9	9.3	11.1	11.1
Pasivo / Activo	0.9	0.9	0.9	0.9
Patrimonio / Préstamos brutos	14.7%	15.3%	15.4%	17.7%
Patrimonio / Vencidos	987.0%	821.0%	773.4%	829.5%
Vencidos / Patrimonio y Rvas. saneamiento	8.6%	10.1%	10.2%	10.2%
Patrimonio / Activos	9.2%	9.7%	8.3%	8.3%
Coefficiente patrimonial	13.8%	14.3%	15.2%	16.6%
Endeudamiento legal	9.4%	10.1%	8.8%	8.5%
<b>Liquidez</b>				
Caja + Reportos + Inversiones / Dep. a la vista	0.9	1.0	0.6	1.8
Caja + Reportos + Inversiones / Depósitos	0.5	0.4	0.6	0.7
Caja + Reportos + Inversiones / Activos	37.5%	36.3%	46.9%	52.7%
Préstamos netos/ Depósitos	74.1%	76.0%	60.6%	59.9%
<b>Rentabilidad</b>				
ROAE	12.4%	11.8%	3.0%	11.7%
ROAA	1.2%	1.1%	0.2%	1.0%
Margen financiero neto	61.5%	56.3%	49.6%	45.5%
Utilidad neta / Ingresos financieros	16.8%	15.6%	14.5%	13.1%
Gastos operativos / Activos	2.0%	1.9%	1.6%	1.7%
Componente extraordinario en utilidades	9.7%	15.0%	19.1%	34.1%
Rendimiento de Activos	5.6%	6.4%	6.3%	6.5%
Costo de la deuda	2.5%	3.1%	3.5%	4.0%
Margen de operaciones	3.1%	3.3%	2.7%	2.5%
Eficiencia operativa	50.1%	47.5%	48.1%	54.6%
Gastos operativos / Ingresos de operación	30.8%	26.7%	23.8%	24.8%
<b>Calidad de activos</b>				
Vencidos / Préstamos brutos	1.5%	1.9%	2.0%	2.1%
Reservas / Vencidos	176.5%	171.8%	207.9%	152.6%
Préstamos Brutos / Activos	62.2%	63.8%	53.7%	46.8%
Activos inmovilizados	-2.5%	-4.5%	-10.2%	-2.3%
Vencidos + Reestruc. / Préstamos brutos	10.0%	8.2%	9.0%	9.6%
Reservas / Vencidos + Reestructurados	26.4%	38.9%	46.3%	33.8%

**ANEXO II. ESTADOS FINANCIEROS E INDICADORES FINANCIEROS CON BASE EN EL MANUAL DE CONTABILIDAD PARA INSTITUCIONES CAPTADORAS DE DEPÓSITOS Y SOCIEDAD CONTROLADORA (NCF-01).**

**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.  
BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS  
(MILES DE DÓLARES)**

	DIC.23	%	MAR.24	%
<b>ACTIVOS</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	283,688	13%	312,624	14%
<b>Instrumentos financieros de inversión - neto</b>	<b>910,563</b>	<b>40%</b>	<b>926,498</b>	<b>40%</b>
A valor razonable con cambios en resultados	910,563	40%	903,097	39%
A costo amortizado	0	0%	23,401	1%
<b>Cartera de créditos - neta</b>	<b>1,026,867</b>	<b>45%</b>	<b>1,010,689</b>	<b>44%</b>
Vigentes	959,403	42%	923,834	40%
Refinanciados / Reestructurados	79,339	4%	94,837	4%
Vencidos	22,588	1%	29,001	1%
Menos:				
Estimación de pérdida por deterioro	34,463	2%	36,982	2%
Cuentas por cobrar - neto	20,078	1%	12,767	1%
Activos físicos e intangibles - neto	16,819	1%	23,281	1%
Activos extraordinarios - neto	7,476	0%	7,221	0%
Inversiones en acciones - neto	114	0%	114	0%
Otros activos	825	0%	701	0%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,266,431</b>	<b>100%</b>	<b>2,293,896</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos financieros a costo amortizado - neto</b>	<b>2,019,476</b>	<b>89%</b>	<b>2,053,416</b>	<b>90%</b>
Depósitos en cuenta corriente	346,725	15%	356,551	16%
Depósitos de ahorro	321,376	14%	344,609	15%
Depósitos a plazo	1,045,349	46%	978,371	43%
Operaciones con pacto de retrocompra	1,187	0%	0	0%
Préstamos	77,785	3%	75,946	3%
Títulos de emisión propia	227,054	10%	297,938	13%
Obligaciones a la vista	32,585	1%	29,008	1%
Cuentas por pagar	11,875	1%	8,303	0%
Provisiones	4,381	0%	3,996	0%
Otros pasivos	10,743	0%	11,334	0%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,079,060</b>	<b>92%</b>	<b>2,106,057</b>	<b>92%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital social	121,403	5%	121,403	5%
Reservas – De capital	20,836	1%	28,159	1%
<b>Resultados por aplicar</b>	<b>10,453</b>	<b>0%</b>	<b>3,647</b>	<b>0%</b>
Utilidades de ejercicios anteriores	-10,401	0%	617	0%
Utilidades del presente ejercicio	20,853	1%	3,030	0%
Patrimonio restringido	29,716	1%	29,667	1%
Otro resultado integral acumulado	4,962	0%	4,962	0%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>187,371</b>	<b>8%</b>	<b>187,839</b>	<b>8%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,266,431</b>	<b>100%</b>	<b>2,293,896</b>	<b>100%</b>

**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS**  
**(MILES DE DÓLARES)**

	<b>MAR.24</b>	<b>%</b>
<b>Ingresos por intereses</b>	<b>39,892</b>	<b>100%</b>
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	18,668	47%
Activos financieros a costo amortizado	1,212	3%
Cartera de préstamos	20,012	50%
<b>Gastos por intereses</b>	<b>24,056</b>	<b>60%</b>
Depósitos	17,880	45%
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1	0%
Títulos de emisión propia	4,925	12%
Préstamos	1,183	3%
Otros gastos por intereses	68	0%
<b>INGRESOS POR INTERESES NETOS</b>	<b>15,836</b>	<b>40%</b>
Cambios en valor razonable de activos y pasivos financieros, neto	0	0%
Cambios en activos financieros distintos a los activos de riesgo crediticio, neto	0	0%
Cambios en activos financieros de riesgo crediticio, neto	-5,331	-13%
Reversión (Deterioro) en valor de activos extraordinarios, neto	0	0%
Reversión (Deterioro) en valor de propiedades y equipo, neto	0	0%
<b>INGRESOS INTERESES, DESPUÉS DE CARGOS POR DETERIORO</b>	<b>10,506</b>	<b>26%</b>
Ingresos por comisiones y honorarios	3,055	8%
Gastos por comisiones y honorarios	1,033	3%
<b>INGRESOS POR COMISIONES Y HONORARIOS, NETOS</b>	<b>2,022</b>	<b>5%</b>
Ventas de instrumentos financieros a costo amortizado	15	0%
Ventas de activos	49	0%
Otros ingresos (gastos) financieros	188	0%
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>12,779</b>	<b>32%</b>
<b>Gastos de administración</b>		
Gastos de funcionarios y empleados	4,652	12%
Gastos generales	4,274	11%
Gastos de depreciación y amortización	823	2%
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>3,030</b>	<b>8%</b>
Gastos por impuestos sobre las ganancias	0	0%
Interés no controlante	0	0%
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>3,030</b>	<b>8%</b>

**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**  
**INDICADORES FINANCIEROS**

	<b>MAR.24</b>
<b>Capital</b>	
Pasivos / Patrimonio	11.2
Pasivos / Activos	0.9
Patrimonio / Préstamos brutos	17.9%
Patrimonio / Vencidos	647.7%
Vencidos / Patrimonio y Rvas. saneamiento	12.9%
Patrimonio / Activos	8.2%
Activo fijo neto / Patrimonio	12.4%
Coeficiente patrimonial	17.1%
Endeudamiento legal	8.5%
<b>Liquidez</b>	
Caja + Reportos + Inversiones netas / Dep. a la vista	1.8
Caja + Reportos + Inversiones netas / Dep. totales	0.7
Caja + Reportos + Inversiones netas / Activos	54.0%
Préstamos netos / Dep. totales	60.2%
<b>Rentabilidad</b>	
ROAE	1.6%
ROAA	0.1%
Margen de interés neto	39.7%
Margen de interés neto (Incluyendo comisiones)	41.6%
Utilidad neta / Ingresos por intereses	7.6%
Gastos administrativos / Activos	1.7%
Componente extraordinario en utilidades	8.3%
Rendimiento de Activos	7.0%
Costo de la deuda	4.7%
Margen de operaciones	2.3%
Gastos administrativos / Ingreso neto de interés	61.6%
Gastos administrativos / Ingreso neto de interés (incluyen. comisiones)	54.6%
<b>Calidad de activos</b>	
Vencidos / Préstamos brutos	2.8%
Reservas / Vencidos	127.5%
Préstamos Brutos / Activos	45.7%
Activos inmovilizados	-0.4%
Vencidos + Reestruc. / Préstamos brutos	11.8%
Reservas / Vencidos + Reestructurados	29.9%

<b>MONTO Y SALDO DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 31 DE MARZO DE 2024 (US\$ MILES)</b>						
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>MONTO AUTORIZADO</b>	<b>SALDO VIGENTE</b>	<b>FECHA DE COLOCACIÓN</b>	<b>TASA</b>	<b>PLAZO</b>	<b>GARANTIA</b>
CIBHIPO\$02 - Tramo 1	300,000.00	52,550.00	14/08/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 2		44,600.00	16/08/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 3		44,600.00	18/08/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 4		33,450.00	05/09/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 5		16,725.00	20/09/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 6		33,673.00	31/10/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 7		20,000.00	15/01/2024	7.25%	5 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 8		50,000.00	22/01/2024	7.25%	5 años	Sin garantía
<b>TOTAL</b>	<b>300,000.00</b>	<b>295,598.00</b>				

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.

La Metodología de Clasificación utilizada en el análisis fue la siguiente: "Metodología de Clasificación de Instituciones Financieras e Instrumentos Emitidos por Estas". Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro sitio web [www.zummaratings.com](http://www.zummaratings.com).

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.

Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una Debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o transmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.