

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

Comité No. 201/2024	
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2024	Fecha de comité: 09 de octubre de 2024
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Financiero/ El Salvador

Equipo de Análisis		
Jennifer Veliz jveliz@ratingspcr.com	Álvaro Castro acastro@ratingspcr.com	(503) 2266 – 9471

Fecha de información Fecha de comité	jun-22 20/10/2022	sep-22 19/01/2023	dic-22 26/04/2023	mar-23 12/07/2023	jun-23 18/10/2023	sep-23 12/01/2024	dic-23 26/03/2024	mar-24 27/08/2024	jun-24 09/10/2024
Emisor	EAA	EAA	EAA	EAA	EAA	EAA	EAA	EAA	EAA
Acciones	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	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, 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 la **Emisión de Certificados de inversión de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A (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 Estados Financieros Auditados al 30 de junio de 2024.

La clasificación se fundamenta en el modelo de negocios de Banco Hipotecario, enfocado principalmente hacia sectores productivos de la economía. Adicionalmente, se observa el leve deterioro en el índice de vencimiento, presionado por los créditos de consumo, no obstante, mantiene una cobertura adecuada. Asimismo, se toma en cuenta la ligera reducción en los indicadores de rentabilidad. Finalmente, se consideran los apropiados niveles de liquidez y solvencia permitiendo el pago oportuno de sus obligaciones.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Reducción Leve de la Participación de Mercado de Préstamos:** A junio de 2024, la cartera neta del banco ascendió a US\$1,014 millones, exhibiendo una reducción interanual del -1.6% (-US\$17 millones), en contraposición respecto al crecimiento de los últimos cinco años (6.8%) y del registrado por los Bancos Comerciales (+5.2%); este comportamiento responde a una menor dinámica de créditos con finalidad productiva (-US\$46 millones; -5.2%). Por otra parte, los créditos destinados para el consumo y adquisición de vivienda exhibieron un incremento de 27.4% (+US\$20 millones) y 11.3% (+US\$15 millones), respectivamente. Lo anterior se tradujo en una menor participación de mercado al pasar de concentrar el 6.7% a 6.2% del total de préstamos netos del sector; sin embargo, el Banco mantiene la quinta posición en el sistema de bancos comerciales.
- **Calidad de Cartera Crediticia Presionada por Cartera Vencida de Consumo:** A junio de 2024, el índice de cartera vencida se incrementó a 2.93%, desfavorable ante el 1.86% del promedio del sector bancario. La cartera vencida registró un saldo de US\$31.1 millones al periodo de análisis, reflejando un aumento interanual del 59.5% (+US\$11.6 millones), ocasionado por el incremento de la cartera vencida en el sector consumo (+457.0%) y los préstamos a empresas (+36.1%). En cuanto al índice de mora ajustado que incluye castigos, este reportó un considerable incremento interanual al posicionarse en 3.29% (junio 2023: 2.41%).
- **Rentabilidad Presionada por Incremento de los Costos Financieros:** PCR observa que el margen neto del banco se vio presionado ante los mayores costos de captación y gastos operativos, situándose en 10.9% (junio 2023: 14.4%); en ese sentido, la rentabilidad sobre los activos (ROAA) y sobre el patrimonio (ROEA), evidenciaron una leve desmejora al ubicarse en 0.9% y 10.1%, respectivamente (junio 2023: 1.0% y 11.3%, consecutivamente). Por su parte, el margen financiero pasó de 48.6% a 41.1% a la fecha de análisis, principalmente por el aumento porcentual de los costos (+35.3%) que absorbió la mejora en los ingresos (+19.7%), mientras que el *spread* de tasas de interés se ubicó en 3.29%, incrementando interanualmente su posición en 81 puntos básicos, explicado por el incremento de la tasa activa (+30pbs) y la disminución de la tasa pasiva (-50 pbs).
- **Indicadores de Liquidez Influenciados por el Incremento en Inversiones y Disponibilidades:** A la fecha de análisis, el índice de fondos disponibles respecto a los depósitos resultó en 17.6%, mayor al 16.2% presentado en junio 2023, pero inferior del reportado por el sector bancario comercial (18.66%). Por su parte, al incorporar las inversiones financieras en la métrica del coeficiente de liquidez neta, éste se vio favorecido al ubicarse en 68.96% (junio 2023: 52.80%). PCR observa que la proporción del portafolio de inversiones es similar a la cartera crediticia en relación con los activos productivos. Por otra parte, al evaluar las bandas de liquidez de Banco Hipotecario en el horizonte de tiempo mínimo definido por la regulación (NRP-05), la brecha acumulada de 0 a 60 días muestra un excedente de US\$384.96 millones, motivado por las disponibilidades, recuperación de cartera y vencimiento de instrumentos financieros, los cuales son suficientes para los compromisos en los plazos pactados.
- **Solvencia del Banco Favorecida por el Fortalecimiento del Capital Primario:** Los activos ponderados por riesgo presentaron una reducción interanual de 1.20% (-US\$12.87 millones), producto de la tendencia de la cartera de préstamos. En ese sentido, el banco reportó un incremento en excedentes de capital (+37.6%; US\$15.5 millones) derivado de la tendencia del capital primario, traduciéndose en una mejora en el índice de solvencia, el cual pasó de 15.8% a 17.4% a la fecha de análisis, por encima del promedio del sector bancario (14.31%) y cumpliendo con el mínimo requerido por normativa (12.0%). De acuerdo con dicho comportamiento, se puede determinar que Banco Hipotecario cuenta con recursos propios para soportar cargos o exigencias mínimas de capital derivados del riesgo crediticio, mercado y operacional.
- **Niveles de endeudamiento legal cercanos al límite regulatorio:** Los pasivos y compromisos registraron un aumento interanual de 9.8% (+US\$184.4 millones), principalmente explicado por la expansión títulos de emisión propia; este comportamiento provocó una leve reducción en el endeudamiento legal al ubicarse en 8.95% (junio 2023: 9.09%), con el nivel más bajo respecto a su promedio histórico y cercano al límite legal (7.0%). Por lo anterior, Pacific Credit Rating estima que en el corto plazo los niveles de endeudamiento tendrán una posición ajustada.
- **Emisión de Certificados de Inversión podrán contar con garantía de préstamos hipotecarios:** La emisión CIBHIPO\$02 y CIBHIPO\$03 podrán estar garantizada con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del banco con un plazo de vencimiento mayor o igual a la fecha de caducidad de la emisión.

Factores Clave de Clasificación

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

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

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

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

Metodología Utilizada

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

Información Utilizada para la Clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros Auditados correspondientes al 31 de diciembre 2019-2023 y Estados Financieros no Auditados al 30 de junio de 2024 y su comparativo 2023.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera de préstamos, vigente y vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, cartera de crédito por departamento, actividad económica, concentración, detalle de castigos realizados, análisis de cosecha.
- **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Estructura de financiamiento, detalle de principales depositantes, brechas de liquidez, diversificación de fuentes de fondeo.
- **Riesgo de Solvencia:** Coeficiente patrimonial y endeudamiento legal.
- **Riesgo Operativo:** Política para la Gestión de riesgo operacional.

Limitaciones

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

Limitaciones potenciales:

- Pacific Credit Rating mantendrá en revisión el comportamiento de las inversiones financieras y de los depósitos claves del Banco, así como su debida gestión frente a posibles escenarios de riesgo de liquidez.
- De acuerdo con la opinión calificada por el Auditor con relación al reclamo interpuesto por Banco Hipotecario ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico (OCIF) por US\$5.0 millones, adeudados por un banco en proceso de liquidación voluntaria. En diciembre 2023 se provisionó el monto total de la operación, correspondiente a los US\$5 millones, de los cuales US\$3.5 millones se aplicaron a resultados y el resto a reservas voluntarias de préstamos. Al cierre de junio de 2024, el síndico nombrado por la OCIF ha publicado el reporte financiero de Nodus International Bank, Inc correspondiente al mes de mayo de 2024 y se está a la espera de que se finalice con el proceso de Liquidación y Disolución Voluntaria.

Hechos de importancia de Banco Hipotecario

- En diciembre de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Agencia Cojutepeque a ubicarse en la Avenida General Briosio y 3ra. Calle Oriente N. 1 Cojutepeque, departamento de Cuscatlán con fecha de apertura el 09 de enero 2024. La Superintendencia Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 08 de enero de 2024.
- En febrero de 2024, mediante Junta de Accionistas, acuerdan lo siguiente:
 - a) Aprobar la Memoria de Laborales, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás estados financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2023.
 - b) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Integrity Auditing Group Limitada de C.V. (CROWE), como Auditores Externos y Fiscales Propietarios del Banco, para el Servicio de Auditoría Financiera, Dictamen e Informe Fiscal para el año 2024. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - c) Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2023, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 25 de marzo de 2024.
 - d) Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2023, a US\$ 0.16 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,918.8 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 25 de marzo de 2024.
 - e) Aprobar un valor de US\$100.0 correspondientes a la Reserva Riesgos País y otro por US\$ 1,000.0 para cubrir la Provisión de Castigos de Bienes Recibidos en Pago correspondiente al año 2024 en la cuenta de utilidades de ejercicios anteriores.
 - f) Trasladar un valor restante de US\$7,323.0 a Reservas Voluntarias de Capital, las cuales ascenderá a US\$9,035.6.
- El 21 y 26 de febrero de 2024, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquilla CNR Chalatenango, el cual estará ubicado dentro de las instalaciones del Centro Nacional

de Registro, en Calle Vieja a San Salvador CA 3E, Centro Comercial Plaza Recreativa, San Antonio Chalatenango con fecha de apertura el 19 de marzo de 2024. La Superintendencia Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 05 de marzo de 2024.

- El 01 de marzo de 2024, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas Alcaldía Municipal de Ilopango, con fecha de apertura el 01 de abril. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 07 de marzo de 2024.
- El 21 de marzo de 2024, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de US\$100,000.0 a través de la colocación de Certificados de Inversión denominados CIBHIPO\$03, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
- El 24 de abril de 2024, se realizó la aplicación de la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 24 de junio de 2022, registrando el pago del cliente por un valor de US\$1,000.0 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.

Fuente: Estados Financieros Intermedios (no auditados) al 30 de junio de 2024 de Banco Hipotecario

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, se prevé una moderación del crecimiento económico, estimándose en 2.6% para el 2024, manteniéndose similar a lo proyectado durante 2023, siendo el tercer año consecutivo de desaceleración. Esta tendencia es resultado de varios factores, incluyendo la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias más estrictas. A pesar de estos desafíos, a inicios de 2024, la actividad global se fortaleció, impulsada por una sólida expansión de la economía de Estados Unidos. La bajada de las tasas de interés globales ha sido moderada por las presiones inflacionarias persistentes en economías clave.

Adicionalmente, se prevé que la inflación mundial descienda a 4.5% en 2024. En ese sentido, dicha baja causaría que se cumplan con los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más lento. La alta inflación sigue siendo impulsada por los precios elevados de productos básicos y los choques de oferta, especialmente en el sector de alimentos debido a fenómenos climáticos extremos. Aunque se proyecta una disminución de la inflación, la persistencia de fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

El fenómeno climático La Niña sigue siendo una de las problemáticas más importantes en la región para las economías en 2024. Se estima que continúe afectando las condiciones meteorológicas, con una mayor probabilidad de sequías en algunas regiones y lluvias intensas en otras, lo que podría generar disrupciones en la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Es importante destacar que, los datos disponibles al cierre de 2023 y al 30 de junio de 2024 indican que La Niña ha sido el principal fenómeno climático influyendo en las condiciones globales. La transición de El Niño a La Niña puede generar impactos distintos en la economía, y es fundamental monitorear de cerca su evolución para evaluar sus consecuencias en la inflación y otros indicadores económicos.

Con respecto a la región de América Latina y el Caribe, se prevé que su crecimiento disminuirá hasta un 1.8% en 2024, para repuntar a 2.7% en 2025. Los efectos persistentes de la restricción monetaria seguirán influyendo en el crecimiento a corto plazo; sin embargo, se pronostica que la disminución de la inflación permitirá a los bancos centrales reducir las tasas de interés, lo que podría estimular la inversión y ser beneficioso para la región. Por su parte, entre los riesgos que persisten se encuentran que las condiciones financieras mundiales se vuelvan más restrictivas, elevados niveles de deuda local y desaceleración de China, que afectaría a las exportaciones de la región y los cambios climáticos como se mencionó con anterioridad. Adicionalmente, si Estados Unidos presenta una actividad económica más sólida podría tener un impacto positivo en América Central y el Caribe.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1% en 2024 y 5% para 2025, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con 3.9% y 3.7% para 2025, mostrando una moderación en su crecimiento, con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.7% y 3.3% para 2025, impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad económica a pesar de desafíos políticos. Honduras se proyecta en 3.4% y 3.3% para 2025, mostrándose como estable si la inflación se modera y teniendo estabilidad macroeconómica; mientras que, El Salvador crecería en 3.2% y 2.7% para 2025, ante un moderado crecimiento en las remesas y reformas estructurales. Adicionalmente, Guatemala se presenta en 3% y 3.5% para 2025 teniendo un crecimiento moderado en remesas y estabilidad económica general. Por último, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento en 2024 proyectando 2.5% y 3.5% para 2025. El crecimiento más lento en 2024 se debe al cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá debido a la sequía.

Estados Unidos desempeña un papel importante en la dinámica económica global, teniendo un impacto significativo en la región de Centroamérica y el Caribe. Las proyecciones indican que la economía estadounidense experimentará

una desaceleración debido a un endurecimiento de las condiciones financieras y políticas monetarias restrictivas implementadas por el Banco de la Reserva Federal. En cuanto a la inflación, se estima que tendrá una reducción, aunque se mantendrá en niveles por encima de la pandemia, esto aunado a una reducción en el gasto fiscal junto con el aumento de las tasas de interés influirán negativamente en la demanda interna. Las exportaciones e importaciones estadounidenses son fundamentales para el comercio mundial, y cualquier cambio en la política comercial de Estados Unidos, como la imposición de aranceles y restricciones, puede alterar significativamente las cadenas de suministro globales.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes. Manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y los cambios climáticos, que continuaran siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que le permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

Desempeño Económico

Al primer semestre de 2024 la actividad económica del país, medida a través del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), presentó un decrecimiento al registrar una variación anual de -2.08%. Este comportamiento ha sido influenciado por menor actividad en rubros fundamentales para la economía, como el sector construcción, que muestra una variación interanual negativa de 16.1%. Por su parte, el Producto Interno Bruto (PIB) registró un aumento de 2.6%, al primer trimestre del año, por debajo del rango proyectado por el Banco Central de Reserva para 2024 (3.0% - 3.5%).

Por su parte, la inflación medida a través del Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ha moderado y colocado en niveles controlados, posterior al efecto inflacionario global. Aunque el índice general ha bajado hasta colocarse en 1.48% a junio de 2024; algunos sectores aún permanecen en niveles altos, como el de restaurantes y hoteles (5.53%), alimentos y bebidas no alcohólicas (3.63%) y salud (2.53%). El pronóstico del BCR para 2024 es que el índice oscile entre 0.5% y 1.0% debido a factores como el comportamiento del precio internacional del petróleo y sus derivados, la continuidad de proyectos de diversificación de la matriz energética impulsados por recursos renovables, lo que permitirá mantener bajos los precios de la electricidad, así como una moderada disminución en los precios de los alimentos.

Con respecto al sistema financiero regulado, la cartera de préstamos neta registró un crecimiento de 5.69% (US\$999 millones), totalizando los US\$18,558 millones, similar al crecimiento promedio de los últimos cinco cierres anuales (5.73%). En cuanto a los depósitos, totalizaron en US\$19,011 millones, con un aumento interanual de 4.15% (US\$758 millones); mientras que, el spread financiero se ubicó en 2.51%, mayor respecto a junio de 2023 (2.20%).

En cuanto a la situación fiscal del país, el Sector Público No Financiero (SPNF) a junio de 2024 registró un déficit fiscal de US\$157.0 millones, mayor al registrado a junio de 2023 (US\$34.2 millones). Cabe aclarar que el déficit a junio de 2024 no incluye la deuda previsional, dado que a partir de la reforma al sistema de pensiones en abril de 2023 se dejó de incluir como parte del SPNF. El comportamiento del déficit se explica por el aumento de los gastos y concesión neta de préstamos que registraron un incremento de 12.1% debido al aumento de gastos corrientes (12.0%) y gastos de capital (12.7%). Por su parte, los ingresos corrientes registraron un incremento de (8.9%), impulsados por los ingresos tributarios netos (11.0%) y por el superávit de operación de Empresas Públicas (33.5%).

Adicionalmente, la balanza comercial reportó un déficit de US\$4,580 millones, aumentando en 5.4% (US\$232.8 millones) como resultado del ligero incremento en las importaciones (+0.04%) y la reducción en las exportaciones (6.7%). El comportamiento en las exportaciones ha estado influenciado por la industria manufacturera de maquila con una disminución de 26.5%, aunado al comportamiento estable de las importaciones, que fueron impulsadas principalmente por las industrias manufactureras (+2.2%).

En cuanto a aspectos sociales, el país ha tenido avances significativos en términos de seguridad y control de la criminalidad, lo que genera un ambiente propicio para el desarrollo de negocios; sin embargo, se han tenido retrocesos en temas como transparencia, percepción de la corrupción y confianza en sistemas democráticos. Adicionalmente, se necesita mantener un crecimiento económico sostenible que permita continuar con la lucha por la erradicación de la pobreza y la alta vulnerabilidad frente a eventos climáticos.

Finalmente, las expectativas de crecimiento económico se mantienen moderadas. Para 2024, el BCR proyecta una tasa de crecimiento real del PIB en un rango del 3.0% al 3.5%, que será impulsado principalmente por la inversión privada y pública, y el turismo que es promovido por un ambiente de seguridad y certidumbre para personas y empresas, así como la demanda externa, que se espera favorezca a las exportaciones. El Salvador tiene como uno de los principales desafíos controlar los niveles de endeudamiento y robustecer los niveles de liquidez del país para afrontar sus compromisos financieros.

Desempeño del Sector Bancario Comercial

El Sistema Financiero Bancario de El Salvador está compuesto por 23 instituciones, que se integran, por regulación, como Bancos Comerciales, Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito. Al cierre de junio de 2024, los bancos comerciales dominan la plaza con el 90% de participación en cartera de préstamos y depósitos.

En el primer semestre de 2024 el sector ha experimentado estabilidad en las actividades de intermediación, presentando un incremento en la demanda de préstamos que permitió evidenciar un aumento interanual en la cartera neta de 5.84% (+US\$905 millones), superior al crecimiento promedio presentado en los últimos cinco años (5.29%) y del sistema financiero (5.69%). Por su parte, la dinámica de la cartera estuvo impulsada por los créditos dirigidos a los segmentos de consumo (+5.73%, US\$302.89 millones), comercio (+8.37%, US\$198.6) y vivienda (+4.04%, US\$108.47 millones). En contraste, los segmentos que presentaron una tendencia decreciente fueron instituciones financieras con una disminución del -23.19% (US\$57.05 millones), transporte (-4.60%, US\$11.64 millones) y el sector agropecuario, que disminuyó en -2.51% (US\$9.10 millones).

Al cierre de este análisis, la cartera de préstamos estuvo acompañada de niveles controlados de morosidad, ubicando el índice de vencimiento en 1.86% (junio 2023: 1.91%) y un adecuado comportamiento de las coberturas, que cerraron a junio 2024 con 143.1%, superior a lo registrado por el sistema financiero que fue de 139.9%, generando suficiente margen para hacer frente a posibles deterioros de la cartera, cumpliendo además con el requerimiento establecido por el ente regulador (100%).

Por su parte, los ingresos de intermediación del sector bancario registraron una mejora interanual del 11.18% (US\$105 millones), favorecidos por el alza en el rendimiento de la cartera de préstamos, que pasó de 9.80% a 10.15%. Por otra parte, los costos de captación se expandieron en 21.13% (US\$67.87 millones), derivado del comportamiento de los depósitos en volumen y costo global que se ubicó en 2.53% (junio 2023: 2.17%), motivado por los depósitos a la vista y a plazos. El incremento porcentual de los costos de captación absorbió significativamente el margen de intermediación del sector, que se colocó en 62.73%, por debajo del obtenido en junio de 2023 (65.79%) y del presentado en los últimos cinco años (2019-2023: 67.32%). Por su parte, los niveles de rentabilidad sobre activos (ROAA) y patrimonio (ROEA) muestran estabilidad al ubicarse en 1.31% y 12.57% respectivamente (junio 2023: ROAA: 1.37%; ROEA: 12.70%).

En cuanto a la solvencia del sector, el coeficiente patrimonial se ubicó en 14.31%, mostrando una leve disminución respecto al presentado en junio 2023 (14.68%) y menor al promedio de los últimos cinco años (2019-2023: 15.02%). El comportamiento anterior se fundamenta en el constante aumento de los activos ponderados por riesgo (+5.9%), específicamente por la evolución de la cartera de créditos; sin embargo, se considera apropiado y con suficiente margen para el crecimiento de las entidades financieras.

La situación de liquidez del sector bancario comercial muestra un declive importante en los últimos años, particularmente en la métrica de fondos disponibles sobre los depósitos del público, que llegó hasta el 18.72%, inferior a lo reportado en junio 2023 (19.29%) y con los niveles más bajos respecto al promedio de los últimos cinco años (23.81%). Finalmente, el sector muestra una dinámica positiva y sólida, pese al alza de las tasas de interés a nivel internacional que impactaron levemente al país; no obstante, el sistema bancario continúa con el manejo prudente de recursos, manteniendo índices adecuados de créditos vencidos y sólidas coberturas de reservas. Adicionalmente, el sector refleja un crecimiento continuo y sostenible, respaldado por la confianza de los usuarios, las gestiones prudentes realizadas para alcanzar solidez financiera y el dinamismo de la economía.

Análisis de la institución

Reseña

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

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

Grupo Económico

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

COMPOSICIÓN ACCIONARIA BANCO HIPOTECARIO

Accionista	Número de accionistas	Participación
FOSAFFI ¹	1	96.72% ²
Persona Jurídica	18	2.25%
Persona Natural	1,111	1.03%
Total	1,130	100.00%

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador / Elaboración: PCR

Gobierno Corporativo

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

La estructura organizacional de la sociedad está dirigida por la Junta Directiva, a la que le responde el presidente de la compañía. La estructura y los procedimientos desarrollados en las sesiones de la Junta Directiva y de la Junta General de Accionistas están definidos en el Código de Gobierno Corporativo. En relación con la Gestión Integral de Riesgos, el cumplimiento de las políticas y procedimientos son aceptables a criterio de Pacific Credit Rating, y el seguimiento de éstos es realizado por la Dirección de Riesgos que reporta directamente a la Junta Directiva.

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

JUNTA DIRECTIVA

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

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

NÓMINA DIRECTIVA Y GERENCIAL

Cargo	Nombre
José Mario Hernández Cruz	Director de Operaciones y Tecnología
José Raúl Cienfuegos Morales	Director de Finanzas y Administración
Joseph Boris de Jesús Cerón Menjívar	Director de Banca Empresas
Hegel Alberto López Canizales	Director de Auditoría Interna
Trilsen Amanda Olivares Funes	Directora de Banca de Personas
Rodrigo Rafael Carranza Aparicio	Director de Asuntos Jurídicos y Gobierno Corporativo
William Isai Cruz Contreras	Oficial de Cumplimiento
Luis Benjamín Vargas Mejía	Director de Créditos y Cobros
Felipa Mercedes Payes de García	Gerente de Talento Humano
Julio César Herrera Cornejo	Gerente de Identidad y Comunicaciones
María José Amaya Deras	Gerente de Sostenibilidad
Mario José Chávez	Gerente de Riesgo
Lisandro Antonio Marín Romero	Gerente de Productos y Medios de Pago

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

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

Responsabilidad Social

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

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

¹ Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

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

la igualdad de oportunidades y la erradicación de la discriminación entre sus trabajadores y en general en todos sus grupos de interés.

Finalmente, bajo la evaluación interna efectuada por Pacific Credit Rating a través de la encuesta ESG³, se obtuvo que Banco Hipotecario realiza acciones que velan por el cuidado del medio ambiente, y cuenta con políticas de Gobierno Corporativo que garantizan el correcto funcionamiento de la Junta Directiva, así como de sus áreas gerenciales y administrativas.

Operaciones y Estrategias

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

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

Riesgos Financieros

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

Riesgo Crediticio

El riesgo crediticio es la principal exposición del banco y proviene de su cartera de préstamos, siendo este el mayor activo de la entidad, el cual representa a junio 2024 en términos netos el 45.2% del total (junio 2023: 50.6%). Por lo anterior, el banco ha establecido un monitoreo constante de ciertos indicadores, tales como: índice de vencimiento, cobertura de la cartera vencida, suficiencia de reservas, probabilidad de incumplimiento, pérdidas esperadas, entre otros. Asimismo, cuenta con políticas de crédito debidamente aprobadas por Junta Directiva en las que se han definido los límites de concentración de la cartera por sector económico y límites de concentración legales definidos por el regulador local, los cuales son monitoreados mensualmente.

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

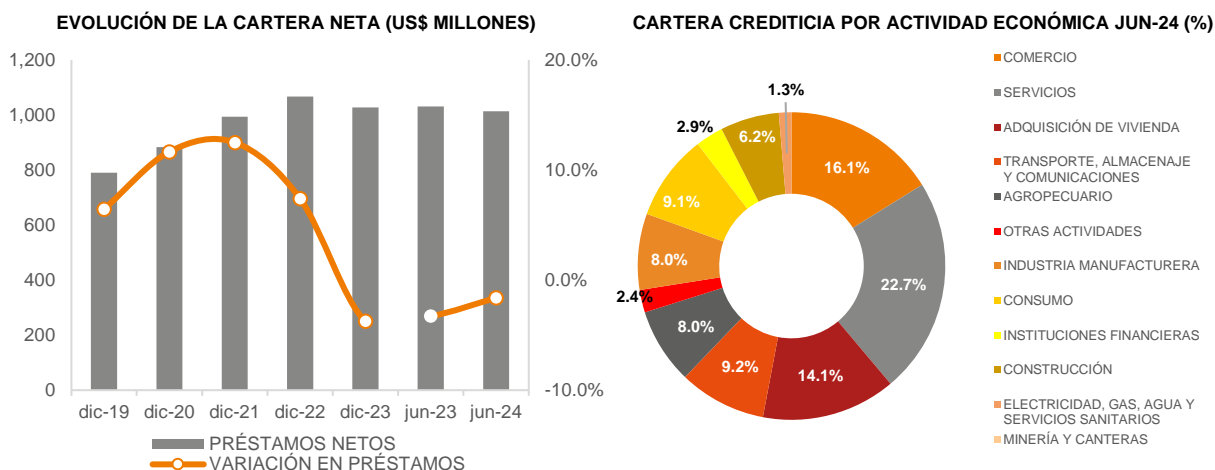
Análisis de la Cartera de Préstamos

La cartera neta del banco ascendió a US\$1,014 millones, exhibiendo una reducción interanual del -1.6% (-US\$17 millones), en contraposición respecto al crecimiento de los últimos cinco años⁴ (6.8%) y del registrado por los bancos comerciales (-5.2%); este comportamiento responde a una menor dinámica de créditos con finalidad productiva (-US\$46 millones; 5.4%). Por otra parte, los créditos destinados para el consumo y adquisición de vivienda exhibieron un incremento de 27.4% (+US\$20 millones) y 11.3% (+US\$15 millones), respectivamente. Lo anterior se tradujo en una menor participación de mercado al pasar de concentrar el 6.7% a 6.2% del total de préstamos netos del sector; sin embargo, el banco conserva la quinta posición dentro del sector de bancos comerciales.

A pesar de la reducción en créditos con finalidad productiva, estos siguen predominando dentro del total de la cartera con una participación de 76.8%, con mayor relevancia dentro de la estructura los créditos del sector servicios (22.7%), comercio (16.1%) y transporte (9.2%). El resto de la cartera se encuentra dispersa en el sector vivienda (14.1%) y consumo con el 9.1% de participación.

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

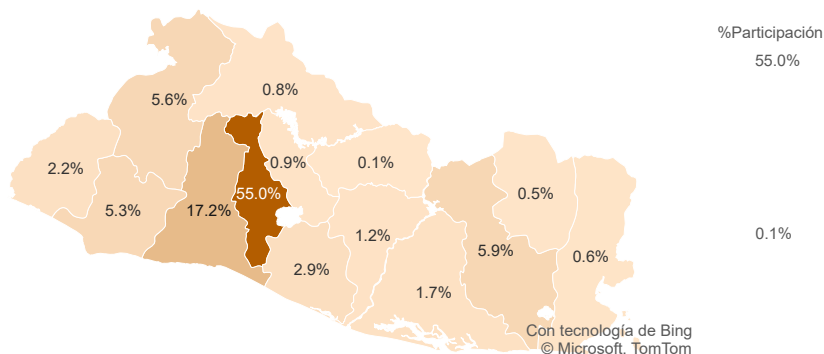
⁴ Tasa de crecimiento anual compuesto: $CAGR = (VF/VI)^{1/n} - 1$



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

La entidad mantiene operaciones en los catorce departamentos del país; no obstante, los departamentos de San Salvador y La Libertad cuentan con la mayor participación de 55.0% y 17.2%, respectivamente (junio 2023: 55.1% y 17.2%, consecutivamente). Respecto a los cincuenta mayores deudores de la entidad, a junio 2024 estos presentaron un moderado índice de concentración del 30.5% sobre la cartera bruta. Por otra parte, los préstamos otorgados a empresas y personas relacionadas significaron el 0.83% respecto al fondo patrimonial (junio 2023: 1.45%), considerándose un bajo riesgo de concentración.

CARTERA POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA EN EL PAÍS



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

Como parte de la administración del riesgo crediticio adecuada, el banco respalda su portafolio con garantías reales (hipotecarias y prendarias), las cuales podrían hacerse efectivas ante cualquier escenario de riesgo de contraparte. En ese sentido, el 68.8% de la cartera de préstamos se encuentra respaldada con garantía hipotecaria (junio 2023: 71.6%); el 31.2% restante cuenta con respaldo de garantía fiduciaria (1.4%), prendaria (7.1%) y otras (22.8%).

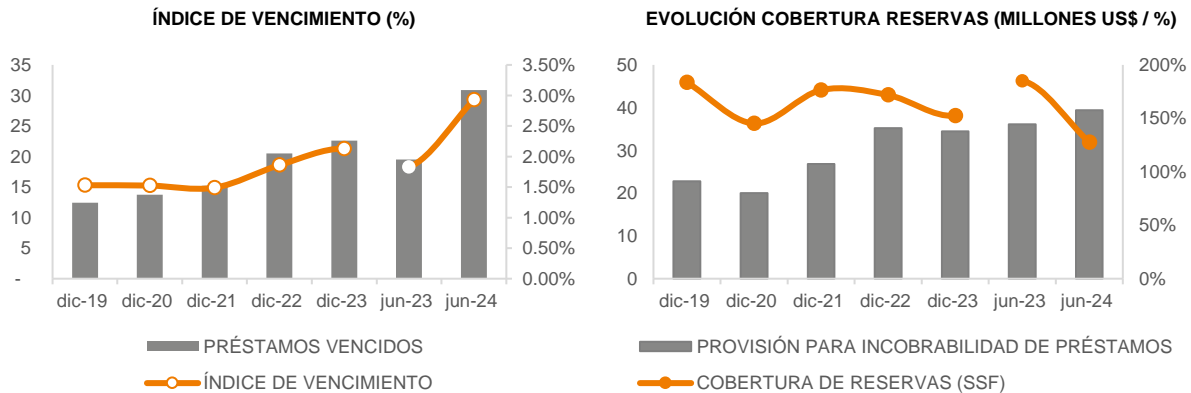
Calidad de cartera

A junio 2024, la cartera bajo categoría de riesgo "A" registró un saldo de US\$881 millones, equivalente a una participación del 84.3% sobre el total de la cartera (junio 2023: 87.6%), lo cual derivó en una importante migración hacia créditos con problemas potenciales (categoría: "D") de +119 puntos básicos (pbs.), pasando de concentrar 1.6% en junio 2023 a 2.8% a la fecha de análisis. Por su parte, los créditos con problemas potenciales (categoría: "B") evidenciaron un aumento de 41 pbs, mostrando una participación del 5.4% del total de cartera, mientras que los créditos deficientes (categoría: "C") registraron un incremento de 49pbs, mostrando una participación del 3.4%. Es importante mencionar que los créditos en categoría E (Pérdida) mostraron un importante crecimiento al totalizar US\$44.0 millones (junio 2023: US\$31 millones) equivalente a una participación del 4.2% (junio 2023: 2.9%).

La dinámica del portafolio estuvo condicionada por mayores deterioros del segmento consumo y empresarial, lo cual es observado a través del análisis de las cosechas. Para el segmento consumo, el tercer y primer trimestre de 2020 (III-2020 y I-2020) reflejaron los máximos deterioros, alcanzando hasta el 17.38% (en su décimo sexto período) y 15.04% (en su décimo octavo período); consecutivamente, seguido del cuarto trimestre 2020 (IV-2020) que alcanzó un deterioro máximo de 14.74% en su décimo quinto período. Por su parte, el segmento empresarial mostró el máximo deterioro en la cosecha del cuarto trimestre 2019 (7.66%), seguido de la cosecha del tercer trimestre 2021 y cuarto trimestre 2020 con un 7.36% y 7.26% consecutivamente.

Por otra parte, la cartera vencida registró un saldo de US\$31.1 millones al periodo de análisis, reflejando un aumento interanual del 59.5% (+US\$11.6 millones), ocasionado por el incremento de la cartera vencida en el sector consumo (+457.0%) y los préstamos a empresas (+36.1%). Lo anterior incidió en el índice de vencimiento el cual pasó de 1.83% en junio 2023 a 2.93% en la fecha de análisis, superior al 1.86% reportado por el sector bancario. En cuanto al índice de mora ajustado (incluye castigos⁵), este reportó un considerable incremento al posicionarse en 3.29% (junio 2023: 2.41%).

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., presentó provisiones para mitigar el riesgo de crédito por US\$39.4 millones, registrando una reducción interanual de 9.1% (-US\$3.3 millones), dejando como resultado una cobertura de 127.6%, siendo menor a la registrada en el año previo (185.1%), y por debajo de la reportada por el promedio del sector bancario (143.1%). Cabe destacar que, del total de reservas de saneamiento, el 82% corresponden a reservas obligatorias y el 18% restante a reservas voluntarias.



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

Cartera de préstamos bajo medidas (COVID-19).

En cumplimiento a la normativa emitida por el Banco Central de Reserva, la entidad elaboró políticas que permitieron el diferimiento de pagos de préstamos a clientes afectados por la pandemia, clasificándolos como créditos modificados por COVID-19. A junio de 2024, la cartera bajo medidas representó el 1.96% (junio 2023: 2.58%) del total de préstamos; a su vez, esta evidenció una reducción interanual de 50.2% (-US\$10.40 millones), explicada por la recategorización de créditos que continuaron pagando con normalidad.

En cuanto a la cartera bajo medidas por rango de mora, los préstamos con vencimiento mayores a 90 días sumaron US\$3.15 millones, reflejando una reducción del 10% (-\$0.36 millones); no obstante, la contracción de la cartera total bajo medidas propició un incremento en el índice de mora bajo esta clasificación al pasar de 12.85% a 15.36% a la fecha de análisis.

ÍNDICE DE VENCIMIENTO CLIENTE (MILLONES DE US\$)	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
CARTERA CONSOLIDADA	1,008.41	1,090.73	1,051.37	1,056.58	1,045.93
CARTERA CON MEDIDAS	182.64	151.34	23.39	27.30	20.50
CARTERA SIN MEDIDAS	825.76	939.39	1,027.98	1,029.28	1,025.44
CARTERA CON MORA >90 DÍAS	15.43	20.64	22.93	20.70	31.10
CARTERA CON MEDIDAS	3.25	6.43	3.13	3.51	3.15
CARTERA SIN MEDIDAS	12.19	14.21	19.80	17.19	27.95
ÍNDICE DE MORA GENERAL	1.53%	1.89%	2.18%	1.96%	2.97%
ÍNDICE DE MORA - CARTERA CON MEDIDAS	1.78%	4.25%	13.39%	12.85%	15.36%
ÍNDICE DE MORA - CARTERA SIN MEDIDAS	1.48%	1.51%	1.93%	1.67%	2.73%

Fuente: Banco Hipotecario / Elaboración: PCR

Riesgo de Mercado

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

Las inversiones financieras netas cerraron con un saldo de US\$905.2 millones, superior en 31.4% (+US\$216.4 millones) respecto a junio 2023, impulsadas por la compra de títulos emitidos por el Estado de El Salvador. Lo anterior impulsó la representación que tienen las inversiones con una notable porción sobre el total de activos del 40.3% a la fecha de análisis (junio 2023; 33.8%). A nivel de composición, las inversiones financieras están concentradas en títulos emitidos por el Estado de El Salvador con el 96.5% del portafolio, seguido de Fondos de Titularización (2.8%), certificados de inversión del Fideicomiso Ambiental para la Conservación del Bosque Cafetalero (FICAFE) (0.6%) y un

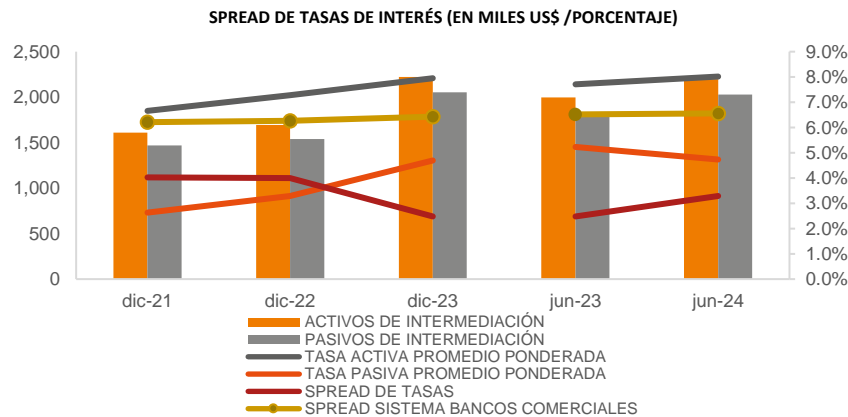
⁵ A la fecha de análisis los castigos ascienden a US\$3.46 millones (junio 2023: US\$6.43 millones).

pequeño porcentaje en fondos de inversión (0.1%). Al periodo de evaluación la tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 8.34% (7.45% en junio 2023).

Como parte de los controles implementados por Banco Hipotecario para el riesgo de mercado, ha establecido un cálculo de Valor en Riesgo (*VaR* por sus siglas inglés) a 30 días con un índice de confianza al 95%, donde la pérdida esperada para títulos nacionales y Eurobonos El Salvador asciende a un 1.2% y 11.6% respectivamente del fondo patrimonial. Por su parte, al verificar el riesgo al tipo de cambio en moneda EUR/USD con un indicador de confianza al 95%, éste fue de 0.055% del fondo patrimonial y con divisa USD/MXN fue del 0.040%.

Tasa de Interés

El *spread* de tasas de interés se ubicó en 3.3%, 0.80 puntos porcentuales por encima del nivel registrado en junio de 2023 (2.5%). Este aumento fue impulsado por el incremento de la tasa activa, que pasó de 7.7% a 8.0%, debido al mayor rendimiento de las inversiones financieras y los préstamos. Por otra parte, la tasa pasiva tuvo una contracción de -0.50 puntos porcentuales, sin embargo, los préstamos con entidades locales y la emisión de títulos valores por certificados de inversión presentaron un incremento en dichas tasas, el alza en el costo del fondeo está relacionada con el comportamiento de las tasas de préstamos bancario y depósitos ante las condiciones globales del sistema financiero salvadoreño e internacional. Cabe mencionar que, este *spread* es inferior al promedio del sector de bancos comerciales, que fue de 6.56%.



Fuente: Banco Hipotecario / **Elaboración:** PCR

Riesgo de Liquidez

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

Fondeo

Los pasivos totales de Banco Hipotecario ascendieron a US\$2,049 millones, con una expansión interanual de 10.1% (+US\$188.5 millones), fundamentados por la emisión de Certificados de Inversión que a la fecha totaliza los US\$348.2 millones.

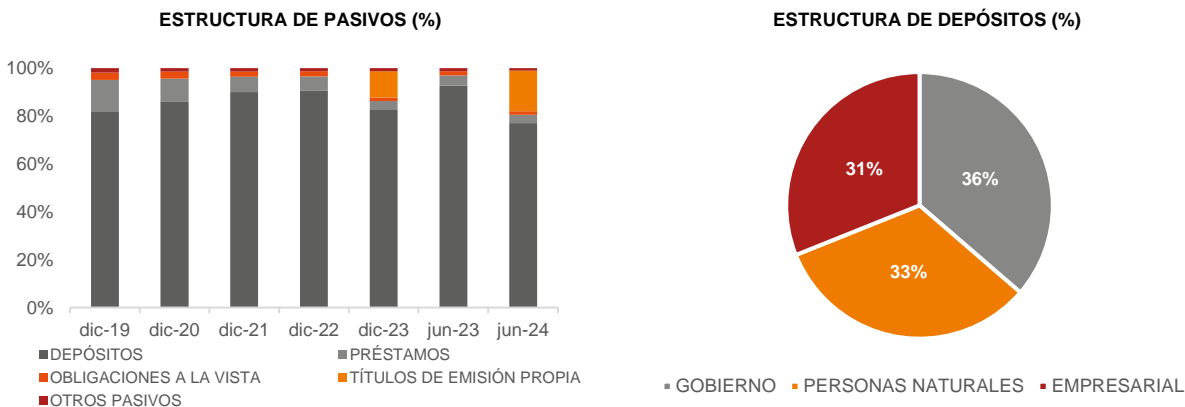
A nivel de estructura de fondeo, los depósitos del público son la principal fuente de financiamiento para el banco al totalizar en US\$1,578.2 millones, concentrando el 77.0% del total de pasivos (junio 2023: 92.3%); sin embargo, en el periodo de análisis los depósitos han mostrado una evolución negativa principalmente por el decremento de los depósitos a plazo con una variación de -16.08% (-US\$168.44). Es importante mencionar que los depósitos representan las tasas más bajas respecto a otras fuentes de financiamiento; no obstante, a la fecha de análisis éstas estuvieron condicionadas por el comportamiento del mercado al exhibir un costo sobre depósitos⁶ de 4.44%, alejado de su período comparativo (junio 2023: 3.79%) y del promedio histórico (2.92%).

Por grupos de clientes, el sector público representó el 36.5% de los depósitos, seguido del sector privado con el 33.1% y personas naturales con el 30.4% restante. Banco Hipotecario ha logrado reducir los indicadores de concentración de depositantes, debido al incremento por parte de los clientes particulares y la reducción en participación de las AFPs para enfrentar el tema, el Banco está realizando esfuerzos por diversificar la cartera mediante la captación de clientes privados (Empresas y Personas). A nivel de concentración por depositantes, los 25 principales, concentraron el 34.11% a junio 2024, ligeramente inferior al límite establecido por el banco (35%) y los principales 50 concentraron el 40.35% (límite establecido: 45%).

⁶ Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero.

Por otra parte, la segunda fuente más importante de fondeo corresponde a los títulos de emisión propia, representados por la emisión de 8 tramos del CIBHIPO\$02 y un tramo del CIBHIPO\$03, que a la fecha de análisis totalizaron en US\$348.2 millones, a tasas del 7.00% y 7.25% anual. Es relevante mencionar que, estas emisiones no presentaban saldos a junio 2023 dado que, se colocaron a partir del mes de agosto del mismo año.

Además, las obligaciones bancarias representaron el 3.4% de los pasivos (junio 2023: 4.3%), totalizando US\$70.7 millones a junio 2024, de los cuales el 78.4% es pagadero a más de un año plazo.



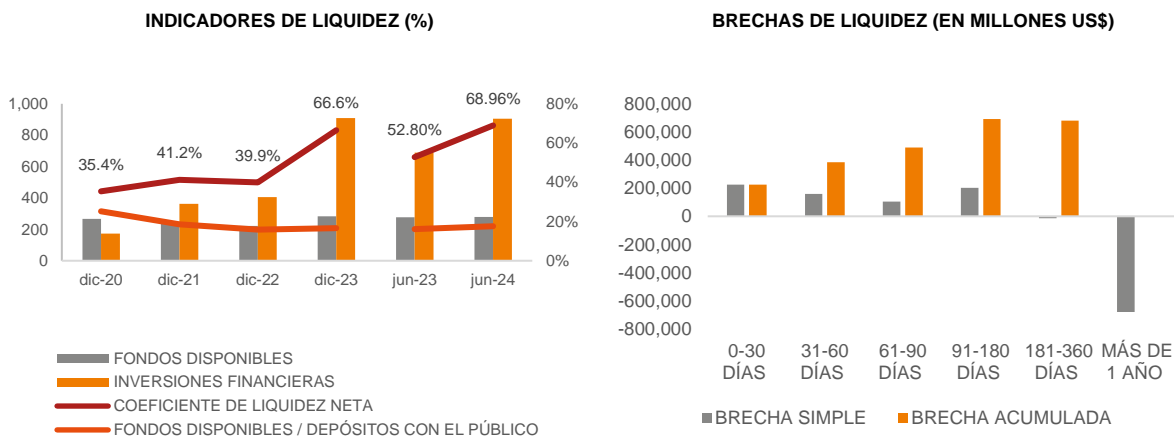
Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

Liquidez

A la fecha de análisis, el banco mantiene una importante dinámica en captación de depósitos, donde dichos recursos son reorientados hacia las inversiones financieras como parte de las medidas adoptadas por la institución. Adicionalmente, los fondos disponibles denotan un incremento del 0.2% (US\$0.5 millones), cerrando con un saldo de US\$278.4 millones. Cabe destacar que las disponibilidades representan el 12.4% dentro de los activos (junio 2023: 13.6%).

Por su parte, el índice de fondos disponibles respecto a los depósitos resultó en 17.6%, mayor al 16.2% presentado en 2023, pero inferior del reportado por el sector bancario comercial (18.66%). Por su parte, al incorporar las inversiones financieras en la métrica del coeficiente de liquidez neta, estas se vieron favorecidas al ubicarse en 68.96% (junio 2023: 52.80%). Es importante mencionar que las inversiones financieras reportan una alta exposición al riesgo soberano, debido a los altos niveles de concentración de inversiones en emisiones estatales.

Al evaluar las bandas de liquidez de Banco Hipotecario en el horizonte de tiempo mínimo definido por la regulación (NRP-05), la brecha acumulada de 0 a 60 días muestra un excedente de US\$384.96 millones, motivada por las disponibilidades, recuperación de cartera y vencimiento de instrumentos financieros, los cuales son suficientes para cubrir los compromisos en los plazos pactados.



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

Riesgo de Solvencia

El patrimonio del Banco se ubicó en US\$194.0 millones a junio 2024, equivalente a un crecimiento interanual de 9.5% (US\$16.9 millones), como resultado de la capitalización de resultados, los cuales permitieron fortalecer el capital social pagado del Banco (+24.6%; US\$24.0 millones). A nivel de participación, el patrimonio se encuentra mayormente compuesto por el capital social, representando el 62.6% del total (junio 2023: 55.0%), seguido del patrimonio restringido (17.8%) y reservas de capital (14.5%).

Por su parte, los activos ponderados por riesgo presentaron una reducción interanual de 1.20% (-US\$12.87 millones), producto de la tendencia de la cartera de préstamos. En ese sentido, el banco reportó un incremento en excedentes de capital (+37.6%; US\$15.5 millones) derivado de la tendencia del capital primario, traducándose en una mejora en el índice de solvencia, el cual pasó de 15.8% a 17.4% a la fecha de análisis, por encima del promedio del sector bancario (14.31%) y cumpliendo con el mínimo requerido por normativa (12.0%)⁷. De acuerdo con dicho comportamiento, se puede determinar que Banco Hipotecario cuenta con recursos propios para soportar cargos o exigencias mínimas de capital derivados del riesgo crediticio, de mercado y operacional.

Adicionalmente, los pasivos y compromisos registraron un aumento interanual de 9.8% (+US\$184.4 millones), principalmente explicados por la emisión de títulos de emisión propia; este comportamiento provocó una leve reducción en el endeudamiento legal al ubicarse en 8.95% (junio 2023: 9.09%), con el nivel más bajo respecto a su promedio histórico (2019-2023: 10.1%) y cercano al límite legal (7.0%). Por lo anterior, Pacific Credit Rating estima que en el corto plazo los niveles de endeudamiento tendrán una posición ajustada.

FONDO PATRIMONIAL (US\$ MILLONES)

Fondo Patrimonial	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Fondo Patrimonial	120.2	131.4	141.5	158.5	178.2	170.3	184.3
1. Capital Primario	95.1	105.7	104.5	124.3	142.2	124.3	149.6
2. Capital Complementario	25.3	25.9	37.1	34.3	36.1	46.1	34.8
3. Menos: Deduciones	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
Requerimientos de Activos							
1. Total de Activos en riesgo	1,120.5	1,391.5	1,655.6	1,743.4	2,285.5	2,056.5	2,257.9
2. Total de Activos Ponderados	805.2	899.5	1,028.8	1,105.2	1,075.3	1,074.8	1,061.9
3. Requerimiento del 12% sobre Activos Ponderados	96.6	107.9	123.5	132.6	129.0	129.0	127.4
4. Excedente o (Deficiencia) (I-II.3)	23.6	23.5	18.0	25.9	49.2	41.4	56.9
5. Coeficiente Patrimonial (I./II.2)	14.93%	14.61%	13.75%	14.34%	16.58%	15.85%	17.36%
Requerimientos de Pasivos							
1. Total de Pasivos. Compromisos Futuros y Contingentes	994.2	1,254.0	1,499.7	1,570.4	2,093.3	1,874.7	2,059.1
2. Requerimiento del 7.0% sobre pasivos	69.6	87.8	105.0	109.9	146.5	131.2	144.1
3. Excedente o (Deficiencia) (II-II.2)	50.6	43.6	36.5	48.6	31.7	39.1	40.2
4. Endeudamiento Legal (I.I /III.1)	12.09%	10.48%	9.43%	10.09%	8.52%	9.1%	9.0%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Riesgo Operativo

Es gestionado por medio del sistema de control interno del banco, para lo cual se cuenta con políticas, manuales, metodologías y controles que ayudan a mitigar los riesgos asociados a los procesos y en las distintas unidades organizativas. También se ha desarrollado el plan de continuidad del negocio, a fin de asegurar la regularidad de sus operaciones ante eventos no esperados que pudieran afectar el servicio hacia los clientes, contando con planes específicos para distintos tipos de escenarios. Adicionalmente, Banco Hipotecario ha establecido estrategias para el mejoramiento de la gestión del riesgo operacional en las diferentes unidades organizativas y en el análisis de iniciativas, en cumplimiento con lo establecido en la NPB4-50 "Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras".

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización de análisis de riesgos e impacto al negocio; revisión, creación y pruebas funcionales a los planes de continuidad del negocio para diferentes procesos del banco; capacitaciones a gestores y personal de las diferentes unidades.

De acuerdo con el informe de la Oficialía de Cumplimiento, a la fecha de análisis no se registran eventos de riesgos reportados. En este sentido, el banco realizó actividades para fortalecer la cultura de riesgos, a través de capacitaciones virtuales al personal de las áreas, inducción al personal de nuevo ingreso y por medio de boletines informativos al correo electrónico. A la fecha de análisis, Banco Hipotecario reportó 25 eventos de riesgos⁸ equivalentes a una pérdida material de US\$12.39 miles; mayor al apetito de riesgo operacional definido para el 2024 (US\$30.0 miles).

Riesgo Tecnológico

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

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

Riesgo Legal

Banco Hipotecario evalúa el riesgo legal administrando los diversos eventos legales que le afecten, siendo el objetivo de esta evaluación: identificar, medir, valorar y controlar las contingencias potenciales de índole jurídica mediante la

⁷ Artículo 25 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, con el objeto de mantener constantemente la solvencia, los Bancos Cooperativos deben presentar en todo momento las siguientes relaciones: I) Relación entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados de por lo menos el doce por ciento (12 %)

⁸ El 100% de los eventos corresponde a Riesgo Operacional

definición de políticas, metodologías e indicadores de seguimiento que permitan conocer las principales fuentes de riesgo, implementando medidas preventivas de control.

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

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

Manejo del Riesgo Reputacional

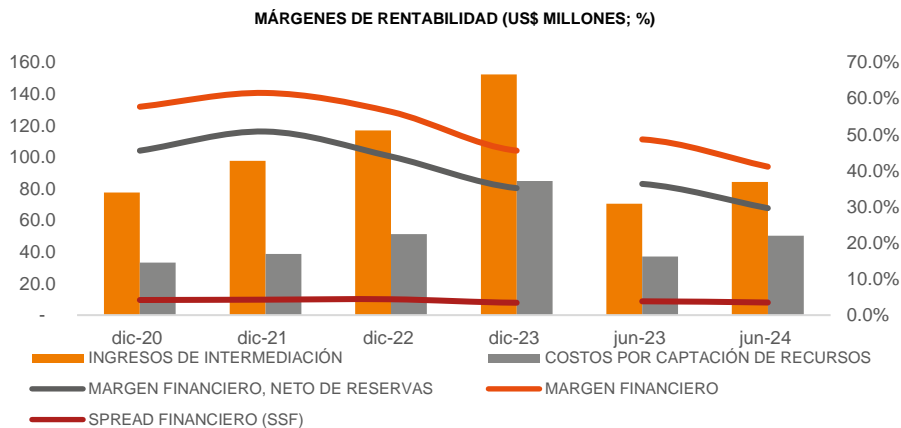
El banco realiza la gestión diaria de los negocios como responsable de resguardar el dinero de los depositantes; asimismo da cumplimiento a leyes y normativas que le son aplicables para mantener una buena imagen ante los clientes, accionistas, corresponsales financieros y principales proveedores.

Resultados Financieros

La principal fuente de ingresos operacionales de Banco Hipotecario proviene de los intereses devengados de la cartera de préstamos, los cuales comprenden una participación del 50.3% del total de ingresos operacionales. La segunda fuente se deriva del cobro de intereses sobre las inversiones (46.5%), mientras que el resto corresponde a intereses sobre depósitos, comisiones y otros ingresos sobre préstamos, entre otros.

A la fecha de análisis, los ingresos de intermediación reportados por el banco ascendieron a US\$84.3 millones, reflejando un incremento de 19.7% (+US\$13.9 millones), este comportamiento obedece a mayores intereses generados por el portafolio de inversiones financieras (+US\$12.7 millones; 50.9%), y en menor medida por los depósitos sobre disponibilidad (+US\$0.4 millones; 23.0%) mientras que los intereses de la cartera sufrieron una contracción (-US\$0.2 millones; 0.4%). Por otra parte, los costos de captación de recursos totalizaron en US\$50.2 millones, equivalente a un incremento de 35.3% (+US\$13.1 millones), motivado por el volumen de captaciones y por el incremento en las tasas de interés, como resultado de un mayor pago de intereses por la emisión del CIBHIPO\$02 y CIBHIPO\$03 (US\$10.49 millones).

A junio 2024, la agencia observa la disminución interanual del margen financiero de 41.1% (junio 2023: 48.6%), esto se explica a partir de la captación de recursos a un costo mayor que absorbe la proporción en la que aumentaron las tasas de colocación. Por otra parte, los gastos por reservas de saneamiento se elevaron interanualmente en 10.1% (+US\$0.9 millones); en ese sentido, el margen financiero neto de reservas⁹ se vio presionado al ubicarse en 29.6% (junio 2023: 36.3%).



En cuanto a los niveles de eficiencia operativa, el índice de absorción¹⁰ de la compañía mostró una desmejora al pasar de 51.3% a 54.3% a la fecha de análisis, debido a un aumento en los gastos generales (+US\$0.7 millones; 9.5%) y de funcionarios y empleados¹¹ (+US\$0.2 millones; 2.2%). Cabe mencionar que el margen operativo se situó en 8.45% a junio 2024, ubicándose por debajo del registrado en el período anterior (junio 2023: 13.23%), esta reducción se encuentra estrechamente relacionada con el desempeño financiero del Banco.

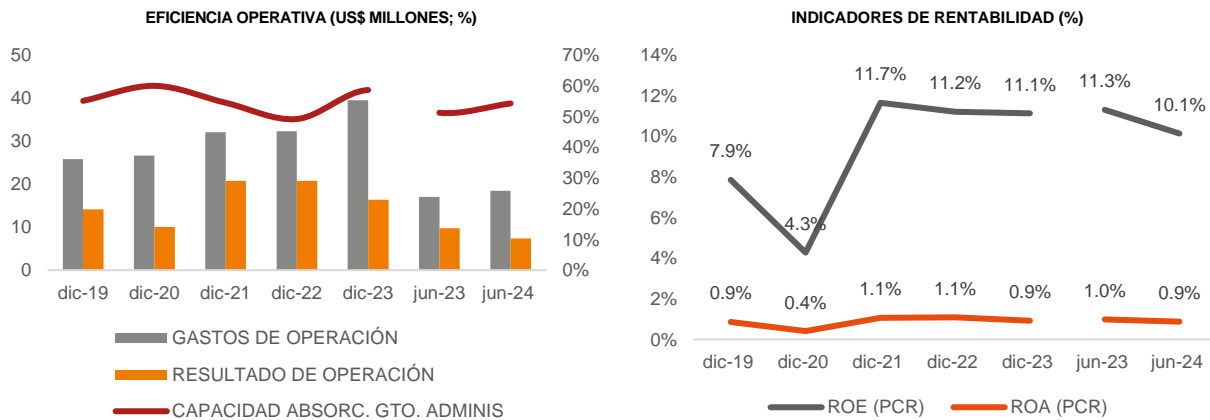
Finalmente, Banco Hipotecario muestra una disminución en los ingresos no operacionales netos (-25.9%; US\$0.7 millones) respecto al período pasado, debido a la reducción en la recuperación de préstamos e intereses, así como los

⁹ Margen neto de reservas: Resultado neto de reservas / (ingresos de intermediación + ingresos de otras operaciones)

¹⁰ Capacidad de absorción de gastos de operación (SSF): Gastos de Operación/Utilidad de intermediación

¹¹ Al período de análisis, Banco Hipotecario cuenta con 881 colaboradores (junio 2023: 912 colaboradores).

otros ingresos, lo cual contribuyó en la desmejora de la utilidad neta al reportar una disminución interanual de 10.7% (-US\$ 1.1 millones). En concordancia con lo anterior, al evaluar el resultado de los últimos doce meses, la utilidad neta refleja una menor dinámica de crecimiento respecto a la observada en junio 2022 y 2023; en este sentido, la rentabilidad sobre los activos (ROAA) y sobre el patrimonio (ROEA), evidenciaron una leve reducción al ubicarse en 0.9% y 10.1%, respectivamente (junio 2023: 1.0% y 11.3%, consecutivamente) mientras que el sistema bancario se sitúa en 1.3% y 12.6%, respectivamente.



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

Instrumento clasificado

Emisión de Certificado de Inversión "CIBHIPO\$02

DATOS BÁSICOS DE LA EMISIÓN CIBH02	
Emisor	Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Denominación de la emisión	CIBHIPO\$02
Monto de la Emisión	US\$300,000,000.00 (Trescientos millones de dólares de los Estados Unidos de América).
Plazo de la Emisión	Cada uno de los tramos de la emisión de certificados de inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta tendrá un plazo mínimo de un año hasta un máximo de veinte años contados a partir de la fecha de su colocación.
Garantía de la Emisión	<p>En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrá no tener garantía especial o estar garantizado con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del Banco con un plazo de vencimiento mayor o igual a la caducidad de la emisión. Esta opción estará a cargo del emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa. En el caso que los tramos que conforman los certificados de inversión sean garantizados con cartera de préstamos hipotecarios, los préstamos que conformen la cartera tendrán las características siguientes: a) Calificados con categoría "A"; b) Por un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión; c) Por un monto del ciento veinticinco por ciento del monto comprendido en el tramo a negociar; d) El monto total de cada negociación representará el ochenta por ciento del valor total de la cartera de préstamos hipotecarios que los garantiza; e) Los préstamos hipotecarios que garantizan la emisión a un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión, se encuentran inscritos a favor del banco en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y/o Social de Inmuebles correspondientes; f) La garantía permanecerá vigente por el plazo de la emisión o hasta su completa cancelación; g) El banco se obliga a mantener en todo momento una garantía de al menos el 125% de la cobertura del monto vigente de la emisión y sustituir los préstamos que no cumplan con la clasificación de categoría "A", de tal forma que la cartera de préstamos hipotecarios se encuentre en todo momento en dicha categoría; h) En caso de cancelación o vencimiento de préstamos o de la hipoteca o deterioro en la clasificación de riesgo, el banco deberá sustituir por otro u otros de características análogas al resto de la garantía; i) Las sustituciones deberán efectuarse en instrumento público conforme a las regulaciones para el manejo de las garantías de las emisiones de certificados de inversión aprobadas por la Superintendencia del Sistema Financiero; j) En caso de que el banco no pueda hacer la sustitución de préstamos antes mencionadas, se compromete a constituir a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes, una garantía adicional de igual o de mayor valor y calidad a la ofrecida, conforme a la normativa que esté vigente, la que se deberá mantener hasta que se proceda a la sustitución de la garantía en condiciones ordinarias; k) Los préstamos con garantía hipotecaria serán detallados en listado anexo a la certificación expedida por el auditor externo del banco, el que contendrá: Número único identificador del deudor dentro del banco; Tipo de identificador; Fuente de los recursos; Nombre del deudor hipotecario; Número de referencia; Monto original del préstamo; Saldo del capital existente; Fecha de vencimiento; Fecha de escrituración; Tasa de interés vigente; Forma de pago del capital e intereses; Número, lugar y fecha de inscripción de la hipoteca en el Registro respectivo. l) La calificación de préstamos categoría "A", deberá ser establecida de conformidad a la normativa para calificar los activos de riesgo de las instituciones financieras, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero; m) La certificación del auditor externo y el listado de préstamos, son parte integrante de la escritura pública de garantía que se otorgará. El listado de préstamos será suscrito por el Representante Legal, el Notario y el Auditor Externo; y n) La escritura de garantía se presentará conforme se hagan las negociaciones de los tramos que llevan garantía.</p>
Tasa de interés	<p>BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S. A., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones de valores en cuenta de cada titular, durante todo el periodo de vigencia de la emisión, que se calculará con base en el año calendario. La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 o 180 días plazo (TIBP) publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar como tasa base la Tasa Secured Overnight Financing Rate, SOFR, a 30, 90 o 180 días plazo publicada por "CME Group"; o en caso que de esta deje de existir, cualquier otra que sea su equivalente como referencia en los mercados internacionales en el momento de la emisión y durante la vigencia del tramo, de encontrarse un tramo vigente con base a SOFR, la tasa equivalente tomada como referencia será notificada a los inversionistas en un plazo máximo de 15 hábiles contados a partir de su aplicación; se tomará la publicada el miércoles de la semana anterior a la negociación, y a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. La tasa de interés podrá ser fija, variable o a descuento a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo y deberá publicarse de conformidad a la Ley de Bancos. Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. podrá fijar previo al momento de la colocación una tasa mínima y una tasa máxima a pagar, aplicables durante la vigencia de la emisión, bajo el entendido que, si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es igual o mayor a la mínima, siempre y cuando el resultado no sea mayor que la tasa máxima a pagar, entonces Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. pagará esa tasa resultante; pero si por el contrario, la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es menor a la tasa mínima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa mínima, pero si en su defecto la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es mayor a la tasa máxima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa máxima. En caso de que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensual, trimestral o semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés. Los reajustes de la tasa de interés deberán ser comunicados a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Director Financiero o funcionario responsable de la Dirección Financiera del Banco, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.</p>
Negociabilidad	En la Bolsa de Valores por intermediación de las Casas Corredoras de Bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella.
Prelación de pagos	De conformidad con lo establecido en la ley de Bancos, los títulos con garantía hipotecaria o prendaria se cancelarán con el producto de dichas garantías, caso contrario, los títulos emitidos sin garantía específica deberán seguir el orden de prelación dictado por la ley.
Interés moratorio	En caso de mora en el pago del capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores además un interés moratorio del cinco por ciento (5%) anual sobre la cuota correspondiente a capital.

Destino de los fondos	Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos por el banco para el financiamiento de operaciones crediticias a corto, mediano y largo plazo y reestructuración de deuda.
Redención de los Certificados de Inversión	El Banco no podrá redimir anticipadamente, ni obligarse a dar liquidez a los valores, bajo cualquier modalidad, directamente o a través de una subsidiaria o empresa relacionada, de acuerdo con artículo 209 literal e) de la Ley de Bancos.

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

Emisión de Certificado de Inversión "CIBHIPO\$03

DATOS BÁSICOS DE LA EMISIÓN CIBHIPO\$03	
Emisor	Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Denominación de la emisión	CIBHIPO\$03
Monto de la Emisión	US\$102,000,000.00 (Ciento dos millones de dólares de los Estados Unidos de América).
Plazo de la Emisión	La emisión de certificados de inversión representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta tendrá un plazo de un año a veinte años, contados a partir de la fecha de su colocación.
Garantía de la Emisión	En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Certificados de Inversión representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrá no tener garantía especial o estar garantizado con cartera de préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" a favor del Banco con un plazo de vencimiento mayor o igual a la caducidad de la emisión. Esta opción estará a cargo del emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa. En el caso que los tramos que conforman los certificados de inversión sean garantizados con cartera de préstamos hipotecarios, los préstamos que conformen la cartera tendrán las características siguientes: a) Calificados con categoría "A"; b) Por un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión; c) Por un monto del ciento veinticinco por ciento del monto comprendido en el tramo a negociar; d) Los préstamos hipotecarios que garantizan la emisión a un plazo de vencimiento igual o mayor a la caducidad de la emisión, se encuentran inscritos a favor del banco en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas y/o Social de Inmuebles correspondientes; e) La garantía permanecerá vigente por el plazo de la emisión o hasta su completa cancelación; f) El banco se obliga a mantener en todo momento una garantía de al menos el 125% de la cobertura del monto vigente de la emisión y sustituir los préstamos que no cumplan con la clasificación de categoría "A", de tal forma que la cartera de préstamos hipotecarios se encuentre en todo momento en dicha categoría; g) En caso de cancelación o vencimiento de préstamos o de la hipoteca o deterioro en la clasificación de riesgo, el banco deberá sustituir por otro u otros de características análogas al resto de la garantía; h) Las sustituciones deberán efectuarse en instrumento público conforme a las regulaciones para el manejo de las garantías de las emisiones de certificados de inversión aprobadas por la Superintendencia del Sistema Financiero; i) En caso de que el banco no pueda hacer la sustitución de préstamos antes mencionadas, se compromete a constituir a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes, una garantía adicional de igual o de mayor valor y calidad a la ofrecida, conforme a la normativa que esté vigente, la que se deberá mantener hasta que se proceda a la sustitución de la garantía en condiciones ordinarias; j) Los préstamos con garantía hipotecaria serán detallados en listado anexo a la certificación expedida por el auditor externo del banco, el que contendrá: Número único identificador del deudor dentro del banco; Tipo de identificador; Fuente de los recursos; Nombre del deudor hipotecario; Número de referencia; Monto original del préstamo; Saldo del capital existente; Fecha de vencimiento; Fecha de escrituración; Tasa de interés vigente; Forma de pago del capital e intereses; Número, lugar y fecha de inscripción de la hipoteca en el Registro respectivo. k) La calificación de préstamos categoría "A", deberá ser establecida de conformidad a la normativa para calificar los activos de riesgo de las instituciones financieras, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero; l) La certificación del auditor externo y el listado de préstamos, son parte integrante de la escritura pública de garantía que se otorgará. El listado de préstamos será suscrito por el Representante Legal, el Notario y el Auditor Externo; y m) La escritura de garantía se presentará conforme se hagan las negociaciones de los tramos que llevan garantía.
Tasa de interés	El Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones de valores en cuenta de cada titular, durante todo el periodo de vigencia de la emisión, que se calculará con base en el año calendario. La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la Tasa de Interés Básica Pasiva Promedio Ponderado para los depósitos a plazo del Sistema Financiero a 30, 90 ó 180 días plazo (TIBP) publicada por el Banco Central de Reserva de El Salvador la semana anterior a efectuarse la negociación. A esta tasa base se le sumará una sobretasa que no será menor a 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. Asimismo, se podrá utilizar como tasa base la Tasa Secured Overnight Financing Rate, SOFR, a 30, 90 ó 180 días plazo publicada por "CME Group"; o en caso que de esta deje de existir, cualquier otra que sea su equivalente como referencia en los mercados internacionales en el momento de la emisión y durante la vigencia del tramo, de encontrarse un tramo vigente con base a SOFR, la tasa equivalente tomada como referencia será notificada a los inversionistas en un plazo máximo de 15 hábiles contados a partir de su aplicación; se tomará la publicada el miércoles de la semana anterior a la negociación, y a esta tasa se le sumará una sobretasa que no será menor de 0.10% anual que se determinará previo a la negociación. La tasa de interés podrá ser fija, variable o a descuento a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo y deberá publicarse de conformidad a la Ley de Bancos. Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. podrá fijar previo al momento de la colocación una tasa mínima y una tasa máxima a pagar, aplicables durante la vigencia de la emisión, bajo el entendido que, si la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobretasa fija es igual o mayor a la mínima, siempre y cuando el resultado no sea mayor que la tasa máxima a pagar, entonces Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. pagará esa tasa resultante; pero si por el contrario, la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es menor a la tasa mínima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa mínima, pero si en su defecto la tasa que resultare de la sumatoria de la tasa base más la sobre tasa fija, es mayor a la tasa máxima establecida por el Banco, éste pagará al inversionista la tasa máxima. En caso de que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensualmente, trimestralmente o semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés. Los reajustes de la tasa de interés deberán ser comunicados a la Superintendencia del Sistema Financiero y a la Bolsa de Valores mediante notificación por escrito del Director Financiero o funcionario responsable de la Dirección Financiera del Banco, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.
Negociabilidad	En las sesiones de negociación que se realicen en la Bolsa de Valores, por intermediación de las Casas de Corredores de Bolsa, se comunicará la fecha de negociación de los tramos de los Certificados de Inversión, mediante notificación por escrito del Presidente del Banco debidamente legalizada por un notario o mediante firma electrónica certificada de conformidad a la Ley de Firma Electrónica.
Prelación de pagos	De conformidad con lo establecido en la ley de Bancos, los títulos con garantía hipotecaria o prendaria se cancelarán con el producto de dichas garantías, caso contrario, los títulos emitidos sin garantía específica deberán seguir el orden de prelación dictado por la ley.

Interés moratorio	En caso de mora en el pago del capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores además un interés moratorio del 5% anual sobre la cuota correspondiente a capital.
Destino de los fondos	Los fondos que se obtengan por la negociación de esta emisión serán invertidos por el banco para financiar operaciones crediticias, inversiones a corto, mediano y largo plazo y/o reestructuración de deuda.
Redención de los Certificados de Inversión	Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., no podrá redimir anticipadamente a las fechas de vencimiento establecidas, ni podrá obligarse a dar liquidez a los valores, bajo cualquier modalidad, directamente o a través de una subsidiaria o empresa relacionada, de acuerdo al artículo 209 literal e) de la Ley de Bancos.

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

Características de los Instrumentos Clasificados

La emisión de hasta US\$300.0 millones (CIBHIPO\$02) y US\$120.0 millones (CIBHIPO\$03) estarán representadas por Certificados de Inversión, los cuales serán representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a colocar por Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. Por su parte, según lo establecido en el prospecto de la Emisión, será la Junta Directiva del emisor quien podrá modificar las características de la presente emisión, antes de la primera negociación y de acuerdo con las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores, y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Principales factores de riesgo asociados con la emisión

A continuación, se exponen los factores de riesgos asociados con la emisión de los certificados de inversión CIBHIPO\$02 y CIBHIPO\$03.

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

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

DETALLE DE TRAMOS (EN MILES US\$)							
EMISIÓN	SERIE	MONTO COLOCADO	SALDO CAPITAL + INTERERES	CLASE DE GARANTÍA	FECHA DE COLOCACIÓN	PLAZO	TASA
CIBHIPO\$02	Tramo-1	52,550.00	53,032.40		14/8/2023	7 años	7.00%
CIBHIPO\$02	Tramo-2	44,600.00	44,992.40		16/8/2023	7 años	7.00%
CIBHIPO\$02	Tramo-3	44,600.00	44,975.30		18/8/2023	7 años	7.00%
CIBHIPO\$02	Tramo-4	33,450.00	33,616.30	Sin	5/9/2023	7 años	7.00%
CIBHIPO\$02	Tramo-5	16,725.00	16,760.20	Garantía	20/9/2023	7 años	7.00%
CIBHIPO\$02	Tramo-6	33,673.00	34,072.30	Específica	31/10/2023	7 años	7.00%
CIBHIPO\$02	Tramo-7	20,000.00	20,305.10		15/1/2024	5 años	7.25%
CIBHIPO\$02	Tramo-8	50,000.00	50,693.30		22/1/2024	5 años	7.25%
CIBHIPO\$03	Tramo-1	50,000.00	50,316.90		30/5/2024	5 años	7.25%
TOTAL		345,598.00	348764.20				

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

Estados Financieros no Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)							
COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23 ¹²	jun-23	jun-24
FONDOS DISPONIBLES	209.0	266.9	248.0	222.5	283.7	277.9	278.4
OPERACIONES CON PACTO RETROVENTA	1.5	6.2	4.5	-	-	-	-
INVERSIONES FINANCIERAS	77.9	173.0	362.8	404.6	909.4	688.8	905.2
CARTERA DE PRÉSTAMOS, NETA	790.7	882.9	993.3	1,066.7	1,026.9	1,030.5	1,013.9
PRÉSTAMOS VIGENTES	801.1	889.1	1,004.9	1,081.4	1,038.7	1,047.1	1,022.4
PRÉSTAMOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	81.4	118.5	72.7	97.9	80.6	71.1	69.4
PRÉSTAMOS PACTADOS A MÁS DE UN AÑO PLAZO	719.7	770.6	932.2	983.5	958.2	976.0	953.0
PRÉSTAMOS VENCIDOS	12.4	13.8	15.2	20.5	22.6	19.5	30.9
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE PRÉSTAMOS	(22.8)	(20.0)	(26.8)	(35.2)	(34.5)	(36.1)	(39.4)
OTROS ACTIVOS	11.2	15.6	14.2	17.9	28.5	24.9	23.2
ACTIVO FIJO	16.6	17.0	16.2	16.3	16.8	15.7	22.7
TOTAL ACTIVOS	1,107.0	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,037.9	2,243.3
DEPÓSITOS	797.0	1,059.1	1,339.8	1,403.2	1,713.4	1,716.7	1,578.2
DEPÓSITOS A LA VISTA	387.9	512.2	676.1	632.1	648.2	640.4	670.5
DEPÓSITOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	366.5	486.3	596.1	696.1	850.5	864.7	685.0
DEPÓSITOS PACTADOS A MÁS DE UN AÑO PLAZO	29.5	44.9	48.6	52.0	191.9	183.1	194.4
DEPÓSITOS RESTRINGIDOS E INACTIVOS	13.1	15.7	19.0	23.0	22.9	28.5	28.4
PRÉSTAMOS	127.0	117.4	96.1	91.3	77.8	80.4	70.7
PRÉSTAMOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	21.0	26.7	21.0	12.0	15.4	12.1	15.2
PRÉSTAMOS PACTADOS A MÁS DE UN AÑO PLAZO	90.2	71.4	60.7	69.3	55.8	60.2	50.4
PRÉSTAMOS PACTADOS A CINCO O MÁS AÑOS PLAZO	15.8	19.3	14.4	9.9	6.6	8.1	5.0
OBLIGACIONES A LA VISTA	29.0	35.9	32.4	32.7	32.6	31.6	29.9
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	-	-	-	-
DOCUMENTOS TRANSADOS	-	-	-	-	-	-	-
CHEQUES Y OTROS VALORES POR APLICAR	-	-	-	-	-	-	-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	-	-	-	-	-	-	-
OTROS PASIVOS	18.5	17.8	20.6	21.3	27.0	24.8	22.3
OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES	-	-	-	-	-	-	-
DEUDA SUBORDINADA	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVOS	985.0	1,230.2	1,488.9	1,559.9	2,079.1	1,860.8	2,049.3
CAPITAL SOCIAL PAGADO	45.0	73.4	73.4	97.4	121.4	97.4	121.4
RESERVAS DE CAPITAL	50.0	32.2	31.0	26.9	20.8	26.9	28.2
RESULTADOS POR APLICAR	7.8	0.0	19.2	17.5	10.5	26.3	9.9
PATRIMONIO RESTRINGIDO	19.1	25.8	26.4	26.4	34.7	26.5	34.6
TOTAL PATRIMONIO	122.0	131.5	150.1	168.2	187.4	177.1	194.0
PASIVO + PATRIMONIO	1,107.0	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,037.9	2,243.3

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

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)							
COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
INGRESOS DE INTERMEDIACIÓN	77.2	77.6	97.7	116.8	152.1	70.4	84.3
COSTOS POR CAPTACIÓN DE RECURSOS	30.4	33.1	38.8	51.2	84.8	37.1	50.2
RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN	46.8	44.5	58.9	65.7	67.4	33.3	34.1
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	3.1	3.1	6.5	4.2	7.1	3.6	3.1
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	0.9	1.0	1.4	1.8	2.0	0.9	1.3
RESULTADO FINANCIERO	49.0	46.5	64.0	68.1	72.4	36.0	35.9
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	9.0	9.8	11.0	14.9	16.5	9.1	10.0
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	0.1	0.0	0.1	0.1	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO NETO DE RESERVAS	39.9	36.7	52.9	53.1	55.9	26.9	25.9
GASTOS DE OPERACIÓN	25.8	26.7	32.1	32.3	39.5	17.1	18.5
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	15.4	15.2	16.5	16.6	19.0	8.9	9.1
GASTOS GENERALES	8.7	9.9	13.8	13.7	18.1	7.0	7.7
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.7	1.6	1.8	2.1	2.4	1.1	1.7
RESULTADO DE OPERACIÓN	14.1	10.0	20.8	20.8	16.4	9.8	7.4
INGRESOS NO OPERACIONALES NETO	1.5	(0.6)	1.7	2.8	7.1	2.9	2.1
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15.7	9.5	22.5	23.6	23.5	12.7	9.5
GASTOS POR IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS	5.4	3.4	5.0	4.7	2.7	2.0	-
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.7	0.4	-	-	-	-	-
RESULTADO NETO	9.6	5.6	17.5	18.9	20.9	10.7	9.5

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

¹² Ciertas cifras al 31 de diciembre de 2023 han sido reclasificadas y ajustadas por implementación de NCF-01 Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora, para más información sobre las cuentas ver Nota 2 Transición Marco Normativo de los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2024.

INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
CALIDAD DE CARTERA (SSF)							
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS	6.4%	11.7%	12.5%	7.4%	-3.7%	-3.3%	-1.6%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.5%	1.5%	1.5%	1.9%	2.1%	1.83%	2.93%
COBERTURA DE RESERVAS	183.7%	145.2%	176.5%	171.8%	152.6%	185.1%	127.6%
SUFICIENCIA DE RESERVAS	2.8%	2.2%	2.6%	3.2%	3.3%	3.4%	3.7%
LIQUIDEZ							
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	27.3%	35.4%	41.2%	39.9%	66.6%	52.80%	68.96%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	26.2%	25.2%	18.5%	15.9%	16.6%	16.2%	17.6%
FONDOS DISPONIBLES + INVERSIONES FINANCIERAS / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	36.0%	41.5%	45.6%	44.7%	69.6%	56.3%	75.0%
SOLVENCIA							
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.9%	14.6%	13.8%	14.3%	16.6%	15.8%	17.4%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	12.1%	10.5%	9.4%	10.1%	8.5%	9.09%	8.95%
ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVOS	89.0%	90.3%	90.8%	90.3%	91.7%	90.9%	94.5%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	807.7%	935.3%	992.1%	927.3%	1109.0%	1046.4%	1092.8%
RENTABILIDAD							
RENDIMIENTO ACTIVOS PRODUCT.	8.7%	7.3%	7.1%	7.8%	7.7%	8.1%	8.6%
PRODUCTIVIDAD DE PRÉSTAMOS	8.7%	8.0%	8.0%	8.0%	8.5%	8.3%	8.3%
COSTO FINANCIERO	3.4%	3.1%	2.8%	3.4%	4.3%	4.3%	5.1%
COSTO DE LOS DEPÓSITOS	2.7%	2.4%	2.3%	3.0%	4.08%	3.79%	4.44%
SPREAD FINANCIERO (SSF)	5.3%	4.2%	4.3%	4.4%	3.4%	3.8%	3.5%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	60.7%	57.3%	60.3%	56.2%	44.3%	47.3%	40.4%
MARGEN FINANCIERO	61.1%	57.6%	61.5%	56.3%	45.5%	48.6%	41.1%
MARGEN FINANCIERO, NETO DE RESERVAS	49.7%	45.5%	50.8%	43.9%	35.1%	36.3%	29.6%
MARGEN OPERATIVO	17.6%	12.4%	20.0%	17.2%	10.31%	13.23%	8.45%
MARGEN NETO	11.9%	7.0%	16.8%	15.6%	13.1%	14.4%	10.9%
ROE (PCR)	7.9%	4.3%	11.7%	11.2%	11.1%	11.3%	10.1%
ROE (SSF)	7.9%	4.3%	11.7%	11.2%	11.1%	12.0%	9.8%
ROA (PCR)	0.9%	0.4%	1.1%	1.1%	0.9%	1.0%	0.9%
ROA (SSF)	0.9%	0.4%	1.1%	1.1%	0.9%	1.0%	0.8%
EFICIENCIA							
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMINIS	55.1%	60.0%	54.5%	49.2%	58.7%	51.3%	54.3%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

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

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