

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

San Salvador, El Salvador.

Comité de Clasificación Ordinario: 09 de agosto de 2023

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

"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión. Los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."

-----MM US\$ al 30.06.23 -----			
ROAA: 1.0%	Activos: 2,037.9	Ingresos: 74.0	
ROAE: 11.9%	Patrimonio: 177.1	U. Neta: 10.7	

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

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

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020, 2021 y 2022; estados financieros no auditados al 30 de junio de 2022 y 2023; así como información financiera adicional proporcionada por la Entidad.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo dictaminó asignar la calificación EA+.sv a Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (en adelante BH), con base a la evaluación efectuada al 30 de junio de 2023 e información financiera proyectada. Asimismo, el Comité acordó asignar las siguientes calificaciones a la emisión CIBHIPO\$02: AA-.sv a los tramos de emisiones de largo plazo con garantía de créditos hipotecarios, A+.sv a los tramos de emisiones de largo plazo sin garantía específica, N-1.sv a los tramos de emisiones de corto plazo con garantía de créditos y N-2.sv a los tramos de emisiones de corto plazo sin garantía específica.

Las calificaciones asignadas se fundamentan en: i) la posición actual de solvencia que favorece la flexibilidad

financiera y la capacidad de crecimiento de la entidad, ii) la buena calidad de activos fundamentada en una mora controlada y en la elevada cobertura de reservas, iii) el índice actual de eficiencia y adecuado nivel de rentabilidad patrimonial y iv) la importante posición de mercado del Banco a la fecha de evaluación.

Por otra parte, las calificaciones se ven condicionadas por: i) la elevada participación de inversiones en el soberano con respecto a los activos de BH, alejándose del modelo de banco comercial, ii) el fondeo dependiente de los depósitos a plazo, iii) la relevante concentración en sus mayores depositantes y la alta participación de depósitos estatales (35.2% sobre depósitos totales), cuyo perfil suele presentar mayor volatilidad y iv) la tendencia hacia la baja en el margen financiero. El actual entorno económico ha sido

valorado por el Comité de Clasificación, dado el efecto potencial sobre el desempeño financiero y de gestión del Banco. La perspectiva de las calificaciones es estable.

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

Participación de mercado y desempeño del crédito: BH es el quinto banco del sistema, con base en activos (9.0%), créditos (6.7%) y depósitos (10.2%). En términos de negocios, la cartera reflejó una disminución de US\$35.3 millones en el primer semestre de 2023, revirtiendo la tendencia de crecimiento observada en períodos anteriores. Dicha variación representa el efecto neto de la disminución en los sectores construcción, servicios y agropecuario frente al aumento en menor grado en consumo y otras actividades. La amortización programada de una operación de crédito con un saldo relevante ha sido determinante en la tendencia observada, aunado a los pagos recibidos de otras operaciones. Para el segundo semestre de 2023, se espera un mejor desempeño del crédito, particularmente en los segmentos de negocio en los cuales viene enfocándose la estrategia de colocación. Por sector económico, cuatro destinos concentran el 62% del total de cartera al cierre del primer semestre de 2023 (servicios, comercio, vivienda y transporte).

Alta calidad de activos en comparación al sector: En el lapso de un año, el índice de mora pasó a 1.83% desde 1.84% (1.91% promedio del sector) en virtud de la disminución interanual de US\$647 mil en el saldo de vencidos por saneamientos realizados. Al respecto, el modesto desempeño del crédito ha condicionado una mayor disminución en el índice. Por otra parte, los créditos refinanciados / reestructurados exhiben una disminución interanual de US\$8.6 millones, alcanzando una participación conjunta con los créditos vencidos de 8.28%. En términos de cobertura, las reservas actuales garantizan un índice de 185.1% (149% promedio del sector) Dicha cobertura disminuye a 40.9% de incorporar en la medición a la cartera refinanciada. Por otra parte, la cartera de préstamos muestra modestas concentraciones por clientes al cierre del primer semestre de 2023. Los 10 principales deudores representan el 12.6% del portafolio total (12.4% en junio de 2022). Se hace notar que 9 de estos se clasifican en categoría de riesgo A1 y el décimo en categoría A2.

Estructura de fondeo fundamentada en operaciones a plazo: Los depósitos a plazo representaron el 58.3% de los pasivos de intermediación a junio de 2023 (33.2% promedio del sector), siguiendo en ese orden las operaciones a la vista (36.9%) y recursos provistos por terceros, incluyendo a Bandedal (4.5%). Como hecho relevante, el Banco se encuentra en proceso de inscripción de un programa de Certificados de Inversión por US\$300 millones. Los pasivos del Banco registraron un incremento interanual de 14.4%, explicado principalmente por la dinámica de captación de depósitos a plazo, los cuales

crecieron en 38.4%. Por su parte, las operaciones a la vista y el financiamiento externo presentaron una contracción del 7.8% y 15.1% respectivamente. Es importante señalar que el actual contexto de alzas en las tasas de interés internacionales y la evolución de riesgo país, han condicionado el fondeo externo de BH con mayor intensidad en relación con la banca local, por su perfil de entidad estatal.

Relevante concentración de depositantes: El Banco registró una concentración relevante en sus 10 principales depositantes (39.6%) al cierre del primer semestre de 2023, exponiendo potencialmente a la institución a un riesgo de liquidez ante un eventual retiro de estos depósitos. No obstante, el Banco cuenta con un índice de renovación de depósitos favorable, aunado a medidas contingenciales ante retiros inesperados (acercamientos con sus principales clientes, reservas voluntarias de liquidez, venta de activos extraordinarios, reportos pasivos). Como factor de riesgo, se señala la alta participación de depósitos estatales.

Altos indicadores de liquidez determinados por las inversiones financieras: A junio de 2023, el 82.3% de las disponibilidades corresponden a reservas de liquidez y el resto, a efectivo y depósitos en entidades financieras locales y extranjeras. Cabe señalar que la participación de los fondos disponibles e inversiones sobre el total de activos pasó a 47.4% desde 38.5% en los últimos doce meses, explicado principalmente por la canalización de recursos hacia inversiones financieras, las cuales alcanzaron US\$688.8 millones a junio de 2023 (US\$388.1 a junio de 2022). Dichas inversiones están concentradas en instrumentos del Gobierno (95.4%) y representan el 33.8% del total de activos. De igual manera, la cobertura sobre los depósitos totales aumentó a 56.3% desde 45.4%.

Como hecho relevante, el 22 de febrero de 2023, en Junta General de Accionistas, se aprobó una modificación a su Pacto Social, en la cual se incorpora la capacidad del Banco de realizar inversiones con garantía soberana por hasta un monto igual al valor de su cartera de préstamos bruta. Al respecto, Zumma Ratings prevé que la exposición de BH a títulos del soberano salvadoreño aumentará notablemente hacia el cierre de 2023, respetando el límite establecido en su Pacto Social.

Posición patrimonial favorable: La posición patrimonial del Banco es razonable para continuar desarrollando su estrategia de crecimiento. Al 30 de junio de 2023, BH presentó un coeficiente patrimonial de 15.9%, mayor al promedio del sistema bancario (14.7%), considerando la reducción de la cartera y los altos niveles de inversiones en títulos de Gobierno (sin ponderación en el cálculo del fondo patrimonial). Por otra parte, la relación patrimonio /activos se ubicó en 8.7% (10.8% promedio del sector). Como hecho relevante, el 22 de febrero de 2023, en Junta General de Accionistas, se aprobó el aumento del capital social por un valor de US\$23.98 millones, por medio de capitalización de utilidades. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha, fijando el capital social del Banco en US\$121.4 millones.

Expansión en resultados, aunque condicionados por el mayor costo: Al cierre del primer semestre de 2023, BH registró un resultado neto de US\$10.7 millones, determinando una expansión interanual del 12%. Los

ingresos exhibieron un aumento del 27% con respecto a junio de 2022; haciendo notar la dinámica de los intereses de inversiones, acorde con el notable aumento en el portafolio financiero. Frente a la mayor proporción en que crecen los ingresos respecto de los costos, la utilidad financiera mejora en US\$2.8 millones, mientras que el margen financiero disminuye a 48.6% desde 57.1%. Los gastos generales y de personal incrementaron en 14% y 17%, respectivamente a junio de 2023; sin embargo, el indicador de eficiencia operativa se ubicó en un favorable 47.5% (54.7% sistema bancario). Cabe precisar que la

utilidad financiera de BH viene creciendo a un menor ritmo con respecto a su gasto operativo, estimándose una sensibilización del nivel de eficiencia operativa al cierre de 2023. En adición, BH ha registrado una importante variación en los ingresos no operacionales al primer semestre de 2023, proveniente principalmente de ingresos por comisiones por la administración de cartera de terceros. Por su parte, el ROAA y el margen neto de BH fueron del 1.05% y 14.4%, mostrando una ligera tendencia hacia la baja y siendo menores a los promedios del sector a la fecha de evaluación.

Fortalezas

1. Adecuados índices de solvencia y de eficiencia
2. Mejor calidad de activos en relación con la industria.
3. Capacidad de generación de utilidades.

Debilidades

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

Oportunidades

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

Amenazas

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

ENTORNO ECONÓMICO

De acuerdo con información publicada por el Banco Central de Reserva (BCR), la economía salvadoreña creció un 0.8% durante el primer trimestre de 2023, presentando una importante desaceleración respecto al año anterior (4.0% a marzo 2022). El desempeño económico estuvo asociado a la actividad en industria manufacturera y suministro de agua y gestión de desechos; así como el estancamiento en el sector comercio. Por otra parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) estima un crecimiento de 2.4% en 2023, impulsado principalmente por el consumo privado, la inversión pública y el turismo; mientras que el BCR estima una expansión en el rango de 2.0%-3.0%.

Como variables que impulsarían la actividad económica en 2023 se mencionan el aporte de las remesas familiares y algunos proyectos del sector público. Por otra parte, como factores que generan incertidumbre en el entorno se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, la presión en las finanzas públicas por los gastos y los vencimientos de deuda de mediano plazo, el alza generalizada de la inflación; el aumento en las tasas de interés de referencia por la FED y el menor ritmo de crecimiento económico en Estados Unidos.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (por ser una economía dolarizada); no obstante, el alza global de los precios determinó una escalada en el índice, a partir de 2022. Así, la variación anual del IPC cerró en 7.3% en diciembre 2022. Posteriormente, la inflación a nivel mundial ha disminuido durante los primeros meses de 2023, a medida que los bancos centrales han ajustado los tipos de interés y los precios de la energía presentaron valores a la baja. A pesar de lo anterior, la inflación persiste alta. En ese contexto, el IPC de El Salvador cerró en 4.41% en mayo 2023, similar al promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (4.42%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador presentó una contracción de 3.8%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción interanual del 9.5% al 31 de mayo de 2023, asociado principalmente con la disminución en los sectores de industria manufacturera, maquila y agricultura. Por su parte, el volumen de remesas familiares totalizó US\$3,331.5 millones a mayo de 2023, reflejando un crecimiento del 5.9%. En opinión de Zumma Ratings, los flujos de envío de remesas familiares estarán condicionados a la evolución de la inflación y al nivel de desempleo hispano en Estados Unidos.

En relación con el sistema previsional, la Asamblea Legislativa aprobó una nueva Ley para las pensiones a finales de 2022, la cual entró en vigor a partir de enero de 2023. Dicha reforma incluyó, entre otros cambios, un incremento generalizado de pensiones; se incrementó el aporte de los empleadores al fondo de pensiones en 1%; se eliminó el seguro de invalidez y sobrevivencia; se sustituyeron los Certificados de Inversión Previsional (CIP) por Certificados de Financiamiento de Transición (CFT); y se creó el Instituto Salvadoreño de Pensiones (ISP) que puede emitir Certificados de

Obligaciones Previsionales (COT) para financiar los pagos que se deriven de las obligaciones previsionales del Estado.

El nivel de endeudamiento de El Salvador persiste elevado; sin embargo, su importe registró una disminución a partir de abril de 2023 por el canje de CIP's, según la Ley Integral del Sistema de Pensiones. Adicionalmente, Zumma Ratings considera que el gasto por servicio de la deuda será importante en el mediano plazo para el soberano salvadoreño, principalmente por el vencimiento de LETES, CETES y Eurobonos; valorando el acceso del Gobierno al financiamiento externo. Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador es CCC+ perspectiva estable por Standard & Poor's.

Finalmente, en enero de 2023, el pago del principal e intereses de los Eurobonos 2023 fue completado en los plazos pactados; incidiendo favorablemente en el riesgo país. No obstante, una mejora en la calificación del país dependerá de un acuerdo con el FMI, en el cual se facilite financiamiento en condiciones favorables; así como un plan de ajuste fiscal que contribuya a generar sostenibilidad en las finanzas públicas.

ANÁLISIS DEL SECTOR

En términos de negocios, el sector bancario refleja una tasa de crecimiento interanual del 6.5% (9.1% en período jun 2021- junio 2022), equivalente en términos monetarios a US\$962 millones. Destaca la colocación en los sectores de consumo y comercio que de manera conjunta crecen en US\$679.9 millones en los últimos doce meses. En contraposición, otros destinos tradicionales crecen a un menor ritmo. Por estructura, vivienda y consumo representan el 50% del portafolio de créditos a junio de 2023, no reflejando variaciones respecto del año previo.

En opinión de Zumma Ratings, la dinámica de crecimiento en la generación de negocios del sector podría verse sensibilizada por la tendencia de la economía y las expectativas de inversión de los agentes económicos.

En términos de calidad de activos, el índice de mora mejora a 1.91% desde 1.98% en junio de 2022, mientras que la cobertura de reservas aumenta levemente a 149% (146.5% en junio de 2022); valorando el reconocimiento anticipado de pérdidas que ha realizado el sector. Los impactos generados por la contingencia sanitaria han implicado para ciertas instituciones continuar con la constitución de provisiones graduales a fin de cautelar el riesgo crediticio proveniente de operaciones en dicha condición. Cabe señalar que el nivel de mora actual es aún superior a los promedios previos a la pandemia que reflejaba la industria.

La diversificada estructura de fondeo continúa ponderándose como una fortaleza de la industria, mientras que el descalce de plazos y las concentraciones relevantes en depositantes en algunas instituciones se señalan como factores de riesgo. La evolución de los pasivos de intermediación durante los últimos doce meses estuvo determinada por un aumento importante en los depósitos de clientes (+US\$645 millones), la menor exposición en líneas de crédito con bancos del exterior (percepción de riesgo país y evolución de

tasas de referencia), así como por la baja colocación de tramos adicionales de emisiones en el mercado local.

Se estima que las condiciones del entorno global (incertidumbre sobre eventos en sistema financiero estadounidense, otros) y el mayor riesgo país, sensibilizarán el costo de fondeo y podrían generar cierta presión en la rentabilidad de la industria.

Con respecto a la liquidez del sistema, el elevado crecimiento de cartera ha conllevado a una ligera disminución en las métricas de liquidez. De esa forma, la participación de las disponibilidades y las inversiones sobre el total de activos pasó a 27.6% desde 29.2% en junio de 2022. A criterio de Zumma Ratings, la banca mantendría adecuados niveles de recursos para atender sus compromisos inmediatos.

La posición patrimonial del sector bancario continúa favorable, aunque presenta una ligera contracción de comparar con junio de 2022. En ese sentido, el índice de adecuación patrimonial, de acuerdo con la regulación local, se ubica en 14.68% a junio de 2023 (14.81% en similar período del año previo). El pago de dividendos en varios bancos durante el primer semestre de 2023, así como la expansión en los activos productivos han determinado de forma conjunta la tendencia descrita.

En otro aspecto, el sector bancario exhibe un incremento de US\$9.0 millones en la utilidad neta de comparar con junio de 2022. El mejor desempeño de los ingresos de intermediación y el menor efecto de los gastos no operacionales han determinado el resultado obtenido. Se continúa valorando el buen nivel de eficiencia operativa, así como la tendencia sostenida en la rentabilidad patrimonial y sobre activos de la industria. El ROAE cerró en 13.8% mientras que la capacidad de absorción de la carga operativa se ubicó en 58%.

ANTECEDENTES GENERALES

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

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

El 22 de noviembre de 1990 mediante Decreto Legislativo No. 627 se emitió la “Ley de Saneamiento y Fortalecimiento

de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo”, a través de la cual se creó el Fondo de Saneamiento y fortalecimiento financiero, al que se le otorgó la finalidad de llevar a cabo saneamiento de los bancos comerciales y asociaciones de ahorro y préstamo. Según Decreto 771, de fecha 25 abril de 1991, se incorporó a BH a la “Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo”. En 1992, el Estado se convirtió en su principal accionista a través de aportes de capital del Banco Central de Reserva, quien posteriormente transfirió las acciones al FOSAFFI. Mediante Decreto Legislativo No. 80, de fecha 17 de agosto de 2012, se define la participación accionaria mínima para el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. del Estado en 95.0%.

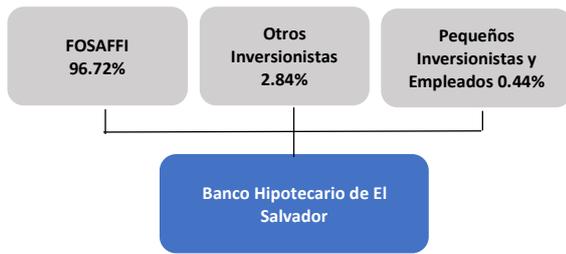
Los estados financieros han sido preparados por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., de conformidad con las Normas Contables para Bancos (NCB) que le son aplicables, emitidas por la anterior Superintendencia del Sistema Financiero y las Normas Internacionales de Contabilidad NIC – hoy incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF prevaleciendo la Normativa por la Superintendencia cuando haya conflicto con las NIIF. Además, la Superintendencia del Sistema Financiero requiere que cuando las NIIF presenten diferentes opciones para contabilizar el mismo evento, se adopte la más conservadora.

Sobre los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022, el auditor externo emitió una opinión limpia. En relación a los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2023, el auditor externo en las bases para su conclusión calificada indica que en el balance general al 30 de junio de 2023, dentro de la partida otros activos diversos están incluidos \$5,002,925 correspondientes a cuentas por cobrar a un banco internacional que hubiera hecho las veces de corresponsal. El mismo inició un proceso de liquidación voluntaria en mayo de 2023. Según el auditor externo, este asunto representa un indicio de deterioro en el valor del activo financiero antes mencionado. Como hecho subsecuente, BH ha constituido en el mes de julio de 2023 una provisión equivalente al 20% de la respectiva cuenta por cobrar. En adición a lo anterior, en la medida que el Banco tenga mayor certeza sobre la resolución del caso y el monto a recuperar, procedería a realizar provisiones adicionales.

Cabe mencionar que el Comité de Normas del BCR aprobó el 30 de diciembre de 2022 el “Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora” (NCF 01) entrando en vigencia a partir del 16 de enero de 2023. El objetivo de dicho manual es proporcionar un instrumento técnico para el reconocimiento, valuación, presentación y revelación uniforme de los eventos económicos, fundamentado en los marcos financieros y regulatorios, así como en las mejores prácticas internacionales para las operaciones bancarias.

Estructura Accionaria

El capital del Banco conforme el último aumento autorizado de fecha 4 de julio de 2023 es de US\$121.5 millones, distribuido en 12,239,049 acciones, con un total de 1,130 accionistas. La estructura accionaria de Banco Hipotecario se muestra a continuación:



Planeación Estratégica

En el marco de la reformulación de la estrategia corporativa de BH para el periodo 2020-2024, se diseñan e instituyen tres grandes pilares compuestos por seis objetivos estratégicos. Estos pilares son:

1. **Pilar Enfoque** que comprende dos objetivos estratégicos: crecimiento y cliente.
2. **Pilar Renovación** que comprende dos objetivos estratégicos: imagen e identidad.
3. **Pilar Eficiencia** que comprende dos objetivos estratégicos: rentabilidad y cultura.

CARACTERISTICAS DE LA EMISION

Denominación: CIBHIPOS02.

Clase de valor: Certificado de Inversión.

Monto máximo: US\$300.0 millones.

Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América.

Monto Colocado: No hay emisiones al 30 de junio de 2023.

Plazo: Desde 1 año a 20 años.

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

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

Forma de Pago del Capital: Al vencimiento, mensual, trimestral, semestral o anualmente.

Forma de Pago de los intereses: Mensual, trimestral, semestral o anualmente.

Tasa (proyectada): 7.00%.

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

Destino: Financiar operaciones crediticias, inversiones a corto, mediano y largo plazo y/o reestructuración de deuda.

GOBIERNO CORPORATIVO

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

Las prácticas de gobierno corporativo de BH están en sintonía con los requerimientos de la regulación local. Dichas prácticas están contenidas en el Código de Gobierno Corporativo, Código de Ética, Antisoborno y Anticorrupción y en una serie de reglamentos para el funcionamiento de los diferentes comités de la entidad. Estos establecen y definen las funciones de los principales órganos de dirección y la reglamentación necesaria para la operatividad de los comités.

La operación del Banco es gestionada por la Presidencia, la Oficialía de Cumplimiento y siete direcciones: Dirección de Banca de Personas e Institucional, Dirección de Banca Empresas, Dirección Legal, Dirección de Riesgos, Dirección de Tecnología e Innovación Digital, Dirección de Operaciones y Finanzas y Dirección de Auditoría Interna. Asimismo, los miembros de Junta Directiva de BH y su personal de apoyo en las áreas estratégicas, cuentan con amplia experiencia y trayectoria.

En cuanto a préstamos relacionados, éstos representan un bajo 1.45% del capital social y reservas del Banco al 30 de junio de 2023, lo cual no compromete la independencia de la administración. Por otra parte, la entidad prepara anualmente un Informe de Gobierno Corporativo conforme lo requerido en la NRP-17, contando además con Estándares de Gobierno Corporativo conforme lo requerido en la norma indicada.

Al cierre del primer semestre de 2023, la Junta Directiva de la entidad se integra de la siguiente forma:

Cargo	Director
Director Presidente	Celina María Padilla de O'Byrne
D. Vicepresidente	Omar Chávez Portal
Director Secretario	Sandra Yanira Peña Amaya
1er Director Suplente	Emmanuel Ernesto López Núñez
3er Director Suplente	Rubén Nicolás Echegoyén Torres

GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

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

El Modelo de Gestión de Riesgos de BH se sustenta en dos pilares: Proceso continuo de gestión y Sistema de organización. Adicionalmente, la gestión y el control de los riesgos se desarrollan de la siguiente manera: i) establecimiento de políticas, metodologías y procedimientos de gestión de riesgos, ii) Definición de límites de exposición o apetito al riesgo y iii) Ejecución de un sistema de seguridad y control. En ese contexto, los roles están debidamente asignados entre las siguientes unidades: Junta Directiva, Comité de Riesgos y Dirección de Riesgos (Gerencias y Oficialías a su cargo). ZUMMA Ratings valora que la estructura de BH para la gestión integral de riesgos está segregada y es adecuada.

Riesgo de Crédito

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

Riesgo de Mercado

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

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

Riesgo de Liquidez

BH mide su exposición al riesgo de liquidez a través de las siguientes metodologías: calce de plazos, indicadores de liquidez (coeficiente de liquidez neta, concentración de depositantes, dependencia de pasivos de corto plazo, entre otros), Valor en Riesgo de depósitos a la vista, índice de renovación de depósitos a plazo, escenarios de tensión e índice de riesgo de liquidez. Adicionalmente, BH tienen dos herramientas como complemento para gestionar el riesgo de liquidez: Plan de Contingencia de Liquidez y Reservas de Liquidez Voluntarias.

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

Riesgo Operacional y de Fraude

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

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

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

Riesgo Reputacional

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

Riesgo de Lavado de Dinero y Activos PLDA-FT.

En razón a eventos judiciales relacionados con lavado de dinero cometidos por ejecutivos de administraciones anteriores del banco, BH ha venido robusteciendo el área de cumplimiento, mediante la incorporación de un nuevo Oficial con experiencia, además de la adopción de un sistema de denuncias anónimas, entre otros procedimientos. Del mismo modo, BH cuenta con políticas documentadas para la PLDA-FT, un sistema de monitoreo, documentación de expedientes y herramientas tecnológicas (Monitor Plus) como apoyo en la operación. Si bien BH ha visto fortalecida la Oficialía de Cumplimiento y trabaja con asesores internacionales expertos en el tema para incorporar las mejores prácticas internacionales, a criterio de Zumma Ratings, la entidad muestra oportunidades de mejora.

ANÁLISIS DE RIESGO

Gestión de Negocios

Los productos del Banco en colocación se centran en líneas de crédito que buscan apoyar a los diferentes sectores, con condiciones financieras favorables ante las diferentes necesidades del mercado. Un detalle de los sectores atendidos es el siguiente:

- Sector Agropyme
- Sector PYME
- Sector Microempresa
- Líneas especiales emergentes
- Líneas de Crédito Personal

En términos de negocios, la cartera reflejó una disminución de US\$35.3 millones en el primer semestre de 2023, revirtiendo la tendencia de crecimiento observada en períodos anteriores. Dicha variación representa el efecto neto de la disminución en los sectores construcción, servicios y agropecuario frente al aumento en menor grado en consumo y otras actividades.

La amortización programada de una operación de crédito

con un saldo relevante ha sido determinante en la tendencia observada, aunado a los pagos recibidos de otras operaciones. Para el segundo semestre de 2023, se espera un mejor desempeño del crédito, particularmente en los segmentos de negocio en los cuales viene enfocándose la estrategia de colocación.

Por sector económico, cuatro destinos concentran el 62% del total de cartera al cierre del primer semestre de 2023 (servicios, comercio, vivienda y transporte), debiendo señalar la estabilidad en la estructura del portafolio respecto de períodos anteriores. La distribución por producto determina que las operaciones de empresa representan el 80%, siguiendo en ese orden vivienda (13%) y consumo (7%).

En opinión de Zumma Ratings, la evolución de la economía y un entorno de creciente competencia podrían condicionar la dinámica y perspectivas de crecimiento del crédito, particularmente en los segmentos de negocio de BH.

Activos y Calidad de Activos

La calidad de activos fundamentada en un nivel de mora controlado y en una amplia cobertura de provisiones, se pondera como una de las principales fortalezas del Banco; reflejando una mejor posición respecto de los promedios de la industria.

En el lapso de un año, el índice de mora pasó a 1.83% desde 1.84% en virtud de la disminución interanual de US\$647 mil en el saldo de vencidos por saneamientos realizados. Al respecto, el modesto desempeño del crédito ha condicionado una mayor disminución en el índice. Cabe precisar que al cierre del primer semestre de 2023, el promedio de mora del sector se ubicó en 1.91%. Por otra parte, los créditos refinanciados / reestructurados exhiben una disminución interanual de US\$8.6 millones, alcanzando una participación conjunta con los créditos vencidos de 8.28%

En términos de cobertura, las reservas actuales garantizan un índice de 185.1% (149% promedio del sector) Dicha cobertura disminuye a 40.9% de incorporar en la medición a la cartera refinanciada. Por estructura, se observa un desplazamiento del crédito hacia categorías de menor riesgo, representando los préstamos C, D, y E el 7.4% al cierre del primer semestre de 2023 (8.0% en junio de 2022).

Mientras que el nivel de activos inmovilizados (vencidos + bienes recibidos en pago netos de reserva / patrimonio) se ubicó en -5.7%, reflejando un nulo impacto sobre el patrimonio de la institución.

Por otra parte, la cartera de préstamos muestra modestas concentraciones por clientes al cierre del primer semestre de 2023. Los 10 principales deudores representan el 12.6% del portafolio total (12.4% en junio de 2022). Se hace notar que 9 de estos se clasifican en categoría de riesgo A1 y el décimo en categoría A2.

Al cierre de 2021, el portafolio de cartera influenciada por arreglos u otorgamientos COVID-19 ascendió a US\$438,9 millones, equivalente al 49.6% del portafolio total a esa fecha. Como medida prudencial, se elaboró a esa fecha un modelo para la constitución de reservas voluntarias de

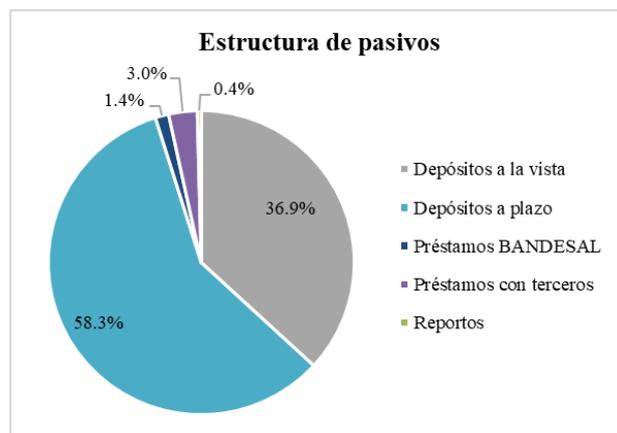
crédito, que mitigaran el impacto ante el deterioro proyectado del portafolio y que a esa fecha totalizaron US\$3.35 millones, específicamente para créditos afectados por la pandemia. Al 30 de junio de 2023, el saldo de reservas voluntarias es de US\$9.1 millones.

Al cierre del mes de julio de 2023, el saldo de esa cartera influenciada por arreglos u otorgamientos COVID-19 es de US\$27 millones aproximadamente. Cabe precisar que el Banco no tomó el beneficio de gradualidad considerando la normalización que tomaron las facilidades crediticias que en su momento estuvieron bajo dicha condición. Del total de créditos vencidos al cierre del primer semestre de 2023 (US\$19.5 millones), alrededor de US\$3.4 millones corresponde a créditos que estuvieron bajo arreglos u otorgamientos COVID-19.

Fondeo y Liquidez

Fondeo

BH presentó a junio de 2023 una estructura de fondeo fundamentada en depósitos a plazo (58.3% de los pasivos de intermediación versus 33.2% de la industria), siguiendo en ese orden las operaciones a la vista (36.9%) y recursos provistos por terceros, incluyendo a Bandedal (4.5%). Como hecho relevante, el Banco se encuentra en proceso de inscripción de un programa de Certificados de Inversión por US\$300 millones.



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

Los pasivos de intermediación del Banco registraron un incremento interanual de 14.5% al primer semestre de 2023, explicado principalmente por la dinámica de captación de depósitos a plazo, los cuales crecieron en 38.4%, alcanzando un valor de US\$1,051.7 millones. Por su parte, las operaciones a la vista y el financiamiento externo (incluyendo Bandedal) presentaron una contracción del 7.8% y 15.1% respectivamente.

A junio de 2023, BH mantiene una línea de crédito con Bandedal por un monto de US\$25.7 millones (US\$22.5 millones en junio 2022), con una utilización aproximada del 33.6%. Con relación al fondeo proveniente de otras instituciones financieras, se valora que la mayoría han sido contratados a largo plazo, favoreciendo las brechas de vencimiento entre activos y pasivos financieros. Es importante señalar que el actual contexto de alzas en las tasas de interés internacionales y la evolución de riesgo país,

han condicionado el fondeo externo de BH con mayor intensidad en relación con la banca local, por su perfil de entidad estatal.

A la fecha de análisis, BH mantiene líneas de crédito con las siguientes entidades: a) Banco Nacional de Desarrollo Económico y Social (BNDES), con un saldo de US\$200.2 mil; b) BCIE con un saldo de US\$38.3 millones; c) BICSA con un saldo de US\$12 millones; y d) Eco Business Fund con un saldo de US\$3.8 millones. Además, la cartera pignorada representó un 11.6% a junio de 2023, brindando flexibilidad para la contratación de financiamiento con nuevas entidades.

El Banco registró una alta concentración en sus 10 principales depositantes a junio de 2023 (39.6%), exponiendo potencialmente a la institución a un riesgo de liquidez ante un eventual retiro de estos depósitos. No obstante, el Banco cuenta con un índice de renovación de depósitos favorable, aunado a medidas contingenciales ante retiros inesperados (acercamientos con sus principales clientes, reservas voluntarias de liquidez, venta de activos extraordinarios, reportos pasivos, etc.)

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

Liquidez

A junio de 2023, el 82.3% de las disponibilidades corresponden a reservas de liquidez y el resto, a efectivo y depósitos en entidades financieras locales y extranjeras. Cabe señalar que la participación de los fondos disponibles e inversiones sobre el total de activos pasó a 47.4% desde 38.5% en los últimos doce meses, explicado principalmente por la canalización de recursos hacia inversiones financieras, las cuales alcanzaron US\$688.8 millones a junio de 2023 (US\$388.1 a junio de 2022). Dichas inversiones están concentradas en instrumentos del Gobierno (95.4%) y representan el 33.8% del total de activos. De igual manera, la cobertura sobre los depósitos totales aumentó a 56.3% desde 45.4%.

Como hecho relevante, el 22 de febrero de 2023, en Junta General de Accionistas, se aprobó una modificación a su Pacto Social, en la cual se incorpora la capacidad del Banco de realizar inversiones con garantía soberana por hasta un monto igual al valor de su cartera de préstamos bruta. Al respecto, Zumma Ratings prevé que la exposición de BH a títulos del soberano salvadoreño aumentará notablemente hacia el cierre de 2023, respetando los límites establecidos en su Pacto Social.

BH registra descalce entre activos y pasivos financieros en algunas ventanas de tiempo inferiores a un año. Asimismo, los activos a más de un año representan el 52.7% del total (54% en junio 2022) frente al 46.9% de los pasivos ubicados en dicho rango de plazo. Cabe precisar que en las primeras dos ventanas de tiempo, el Banco exhibe brechas acumuladas positivas. En opinión de Zumma Ratings, la

emisión de valores (en proceso de autorización) y la utilización de líneas a largo plazo permitirán gradualmente reducir las brechas de vencimiento señaladas.

Solvencia

La posición patrimonial del Banco favorece la flexibilidad financiera y le otorga una amplia capacidad de crecimiento. Al 30 de junio de 2023, BH presentó un coeficiente patrimonial de 15.9%, mayor al promedio del sistema bancario (14.7%), considerando la reducción de la cartera y los altos niveles de inversiones en títulos de Gobierno (sin ponderación en el cálculo del fondo patrimonial según la NPB3-04). Por otra parte, la relación patrimonio /activos se ubicó en 8.7% (10.8% promedio del sector).

Cabe aclarar que el Banco no tiene establecida una política de repartición de dividendos. No obstante, el primer semestre de 2023 se decretó el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022 por US\$88.9 mil; y el pago a las acciones comunes por la suma de US\$1.8 millones.

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

Análisis de Resultados

Al cierre del primer semestre de 2023, BH registró un resultado neto de US\$10.7 millones, determinando una expansión interanual del 12%. Dicha variación estuvo vinculada por los mayores intereses en inversiones, así como en la contribución de los otros ingresos no operacionales. En contraposición se señala el acelerado crecimiento en el costo financiero por el contexto actual de encarecimiento de recursos; y su impacto en los márgenes de BH. Se prevé que el Banco reflejará una contracción anual en su utilidad neta cercana al 11% al cierre de 2023.

Indicadores de Rentabilidad

	Dic.21	Dic.22	Jun.22	Jun.23	Sector jun.23
ROAE	12.4%	11.8%	12.4%	11.9%	13.1%
ROAA	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	1.4%
Margen financiero	61.5%	56.3%	57.1%	48.6%	63.4%
Margen neto	16.8%	15.6%	16.4%	14.4%	16.0%
Eficiencia Operativa	50.1%	47.5%	46.4%	47.5%	54.7%

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

Los ingresos exhibieron un aumento del 27% con respecto a junio de 2022; haciendo notar la dinámica de los intereses de inversiones, acorde con el notable aumento en el portafolio financiero. Frente a la mayor proporción en que crecen los ingresos respecto de los costos, la utilidad financiera mejora en US\$2.8 millones, mientras que el margen financiero disminuye a 48.6% desde 57.1%.

Los gastos generales y de personal incrementaron en 14% y 17%, respectivamente a junio de 2023; sin embargo, el indicador de eficiencia operativa se ubicó en un favorable 47.5% (54.7% sistema bancario). Cabe precisar que la

utilidad financiera de BH viene creciendo a un menor ritmo con respecto a su gasto operativo, estimándose una sensibilización del nivel de eficiencia operativa al cierre de 2023.

BH ha registrado una importante variación en los ingresos no operacionales al primer semestre de 2023, proveniente principalmente de ingresos por comisiones

por la administración de cartera de terceros. Por su parte, el ROAA y el margen neto de BH fueron del 1.05% y 14.4%, mostrando una ligera tendencia hacia la baja y siendo menores a los promedios del sector a la fecha de evaluación.

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

	DIC.20		DIC.21		JUN.22		DIC.22		JUN.23	
		%		%		%		%		%
ACTIVOS										
Caja y Bancos	266,874	20%	248,017	15%	300,129	17%	222,548	13%	277,872	14%
Reportos y otras operaciones bursátiles	6,216	0%	4,488	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Inversiones Financieras	173,026	13%	362,779	22%	388,058	22%	404,566	23%	688,771	34%
Inv. para negociación y disponibles para la venta	170,884	13%	360,637	22%	385,910	22%	402,424	23%	686,623	34%
Inversiones para conservarse al vencimiento	2,142	0%	2,142	0%	2,148	0%	2,142	0%	2,148	0%
Préstamos Brutos	902,904	66%	1,020,123	62%	1,095,419	61%	1,101,934	64%	1,066,648	52%
Vigentes	798,303	59%	918,307	56%	997,891	56%	1,011,350	59%	978,349	48%
Reestructurados + refinanciados	90,834	7%	86,610	5%	77,381	4%	70,094	4%	68,799	3%
Vencidos	13,767	1%	15,205	1%	20,148	1%	20,491	1%	19,500	1%
Menos:										
Reserva de saneamiento	19,988	1%	26,834	2%	29,952	2%	35,207	2%	36,099	2%
Préstamos Netos de reservas	882,915	65%	993,289	61%	1,065,467	60%	1,066,728	62%	1,030,549	51%
Bienes recibidos en pago, neto de provisión	7,822	1%	7,941	0%	7,824	0%	7,159	0%	6,443	0%
Inversiones Accionarias	114	0%	114	0%	114	0%	114	0%	114	0%
Activo fijo neto	16,998	1%	16,220	1%	15,809	1%	16,331	1%	15,743	1%
Otros activos	7,704	1%	6,132	0%	7,793	0%	10,652	1%	18,384	1%
TOTAL ACTIVOS	1,361,670	100%	1,638,980	100%	1,785,195	100%	1,728,097	100%	2,037,876	100%
PASIVOS										
Depósitos										
Depósitos en cuenta corriente	274,041	20%	385,253	24%	401,905	23%	336,819	19%	361,419	18%
Depósitos de ahorro	249,920	18%	305,978	19%	318,907	18%	315,832	18%	303,522	15%
Depósitos a la vista	523,960	38%	691,231	42%	720,811	40%	652,651	38%	664,941	33%
Cuentas a Plazo	535,144	39%	648,560	40%	760,068	43%	750,503	43%	1,051,727	52%
Depósitos a plazo	535,144	39%	648,560	40%	760,068	43%	750,503	43%	1,051,727	52%
Total de depósitos	1,059,105	78%	1,339,791	82%	1,480,880	83%	1,403,154	81%	1,716,668	84%
BANDESAL	38,034	3%	21,458	1%	22,478	1%	28,091	2%	25,745	1%
Préstamos de otros Bancos	79,372	6%	74,627	5%	72,146	4%	63,168	4%	54,618	3%
Otros pasivos de Intermediación	35,857	3%	32,402	2%	31,740	2%	32,672	2%	31,618	2%
Reportos y otras operaciones bursátiles	0	0%	0	0%	0	0%	11,524	1%	7,323	0%
Otros pasivos	17,784	1%	20,620	1%	19,493	1%	21,265	1%	24,785	1%
TOTAL PASIVO	1,230,152	90%	1,488,898	91%	1,626,736	91%	1,559,874	90%	1,860,756	91%
PATRIMONIO										
Capital Social	73,434	5%	73,434	4%	73,434	4%	97,419	6%	97,419	5%
Reservas y resultados acumulados	52,457	4%	59,155	4%	75,522	4%	51,948	3%	69,037	3%
Utilidad neta	5,627	0%	17,493	1%	9,503	1%	18,857	1%	10,665	1%
TOTAL PATRIMONIO	131,518	10%	150,082	9%	158,460	9%	168,223	10%	177,121	9%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,361,670	100%	1,638,980	100%	1,785,196	100%	1,728,097	100%	2,037,876	100%

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

	DIC.20		DIC.21		JUN.22		DIC.22		JUN.23	
		%		%		%		%		%
Ingresos de Operación	80,680	100%	104,180	100%	58,110	100%	121,061	100%	74,013	100%
Ingresos de préstamos	66,358	82%	74,027	71%	38,833	67%	81,236	67%	41,229	56%
Comisiones y otros ingresos de préstamos	4,497	6%	6,102	6%	3,224	6%	5,949	5%	2,584	3%
Intereses y otros ingresos de inversiones	5,326	7%	16,805	16%	13,858	24%	28,245	23%	24,830	34%
Reportos y operaciones bursátiles	115	0%	153	0%	13	0%	18	0%	14	0%
Intereses sobre depósitos	1,298	2%	227	0%	279	0%	1,217	1%	1,684	2%
Utilidad en venta de títulos valores	4	0%	344	0%	70	0%	183	0%	78	0%
Operaciones en M.E.	701	1%	393	0%	129	0%	281	0%	665	1%
Otros servicios y contingencias	2,381	3%	6,130	6%	1,704	3%	3,933	3%	2,930	4%
Costos de Operación	34,173	42%	40,149	39%	24,955	43%	52,954	44%	38,033	51%
Intereses y otros costos de depósitos	25,321	31%	31,274	30%	19,949	34%	42,326	35%	32,464	44%
Intereses sobre préstamos	5,764	7%	4,437	4%	2,440	4%	4,674	4%	2,433	3%
Pérdida en venta de títulos valores	27	0%	96	0%	45	0%	323	0%	157	0%
Costo operaciones en M.E.	6	0%	51	0%	70	0%	148	0%	79	0%
Otros servicios más contingencias	3,055	4%	4,291	4%	2,452	4%	5,483	5%	2,901	4%
UTILIDAD FINANCIERA	46,507	58%	64,031	61%	33,155	57%	68,107	56%	35,980	49%
GASTOS OPERATIVOS	26,684	33%	32,108	31%	15,375	26%	32,322	27%	17,079	23%
Personal	15,211	19%	16,489	16%	8,012	14%	16,560	14%	8,926	12%
Generales	9,871	12%	13,772	13%	6,306	11%	13,676	11%	7,043	10%
Depreciación y amortización	1,603	2%	1,848	2%	1,057	2%	2,086	2%	1,111	2%
Reservas de saneamiento	9,804	12%	11,117	11%	6,729	12%	15,001	12%	9,110	12%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	10,019	12%	20,806	20%	11,051	19%	20,784	17%	9,791	13%
Otros Ingresos y Gastos no operacionales	-561	-1%	1,697	2%	578	1%	2,821	2%	2,890	4%
UTILIDAD(PERD.)ANTES IMP.	9,458	12%	22,503	22%	11,629	20%	23,605	19%	12,682	17%
Impuesto sobre la renta	3,404	4%	5,010	5%	2,126	4%	4,749	4%	2,016	3%
Plan de seguridad ciudadana	428	1%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	5,627	7%	17,493	17%	9,503	16%	18,857	16%	10,665	14%

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	DIC.20	DIC.21	JUN.22	DIC.22	JUN.23
Capital					
Pasivo / Patrimonio	9.35	9.92	10.27	9.27	10.51
Pasivo / Activo	0.90	0.91	0.91	0.90	0.91
Patrimonio / Préstamos brutos	14.57%	14.71%	14.47%	15.27%	16.61%
Patrimonio/ Vencidos	955.3%	987.0%	786.5%	821.0%	908.3%
Vencidos / Patrimonio y Rva. saneamiento	9.09%	8.59%	10.69%	10.07%	9.15%
Patrimonio / Activos	9.66%	9.16%	8.88%	9.73%	8.69%
Coefficiente Patrimonial	14.61%	13.75%	13.81%	14.34%	15.85%
Liquidez					
Caja + Reportos + Inversiones / D. a la vista	0.85	0.89	0.95	0.96	1.45
Caja + Reportos + Inversiones / Dep. totales	0.42	0.46	0.46	0.45	0.56
Caja + Reportos + Inversiones / Activo total	0.33	0.38	0.39	0.36	0.47
Préstamos netos/ Dep. totales	0.83	0.74	0.72	0.76	0.60
Rentabilidad					
ROAE	4.44%	12.42%	12.44%	11.85%	11.93%
ROAA	0.46%	1.17%	1.13%	1.12%	1.05%
Margen financiero neto	57.64%	61.46%	57.06%	56.26%	48.61%
Utilidad neta / Ingresos financieros	6.97%	16.79%	16.35%	15.58%	14.41%
Gastos operativos / Total activos	1.96%	1.96%	1.72%	1.87%	1.68%
Componente extraordinario en utilidades	-9.96%	9.70%	6.09%	14.96%	27.10%
Rendimiento de Activos	5.42%	5.58%	5.94%	6.40%	6.66%
Costo de la deuda	2.64%	2.49%	2.84%	3.15%	3.88%
Margen de operaciones	2.78%	3.09%	3.10%	3.26%	2.78%
Eficiencia operativa	57.38%	50.14%	46.37%	47.46%	47.47%
Gastos operativos / Ingresos de operación	33.07%	30.82%	26.46%	26.70%	23.08%
Calidad de activos					
Vencidos / Préstamos brutos	1.52%	1.49%	1.84%	1.86%	1.83%
Reservas / Vencidos	145.19%	176.47%	148.66%	171.82%	185.12%
Préstamos Brutos / Activos	66.31%	62.24%	61.36%	63.77%	52.34%
Activos inmovilizados	1.22%	-2.46%	-1.25%	-4.49%	-5.73%
Vencidos + Reestruc. / Préstamos brutos	11.58%	9.98%	8.90%	8.22%	8.28%
Reservas / Vencidos+Reestructurados	19.11%	26.36%	30.71%	38.87%	40.88%
Otros indicadores					
Ingresos de intermediación	72,987	91,403	53,040	110,881	67,822
Costos de intermediación	31,113	35,807	22,433	47,323	35,054
Utilidad actividades de intermediación	41,874	55,596	30,607	63,557	32,768

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.

Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings Clasificadora de Riesgo S.A. (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro sitio web www.zummaratings.com.

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

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

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

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

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