

# BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

San Salvador, El Salvador.

Comité de Clasificación Ordinario: 25 de abril de 2024

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

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

|                                |                   |                 |  |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|--|
| -----MM US\$ al 31.12.23 ----- |                   |                 |  |
| ROAA: 1.0%                     | Activos: 2,266.4  | Ingresos: 159.2 |  |
| ROAE: 11.7%                    | Patrimonio: 187.4 | U. Neta: 20.8   |  |

**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).

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020, 2021, 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 mantener la calificación EA+.sv a Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (en adelante BH), con base a la evaluación efectuada al 31 de diciembre de 2023 e información financiera proyectada. Asimismo, el Comité acordó mantener 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 adecuada calidad de activos fundamentada en una mora controlada y en la cobertura de reservas, iii) el 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 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 (9.7%), créditos (6.6%) y depósitos (9.9%). Durante 2023, la cartera crediticia registró una disminución anual, revirtiendo la tendencia de crecimiento observada en los últimos años. Así, el volumen de créditos decrece en 3.7%, equivalente en términos monetarios a US\$40.6 millones. Lo anterior se explica principalmente, por la reducción de cartera en los sectores de otras actividades, transporte, construcción y agropecuario, mientras que consumo, servicios y vivienda registraron crecimiento. Para 2024, la Administración prevé un mejor desempeño de la colocación de créditos, en sintonía con su estrategia de crecimiento y los segmentos de negocios que viene enfocándose,

**Adecuada calidad de activos:** El volumen de créditos vencidos presenta un incremento anual de 10.2% al cierre de 2023, de tal forma que el índice de mora pase a 2.1% desde 1.9% en el lapso de doce meses. Lo anterior también se ve influenciado por la disminución en el portafolio de créditos. Asimismo, los créditos refinanciados aumentan en US\$9.2 millones, representando un 7.5% del total de cartera a diciembre de 2023. La cobertura de reservas sobre créditos vencidos se ubica en 152.6% al cierre de 2023, en sintonía con el promedio de mercado. No obstante, de incorporar los créditos refinanciados, la cobertura disminuye a 33.8% (53.0% el promedio de la industria. La cartera pesada (en categorías C, D y E) pasa a representar el 9.2% de la cartera, comparando desfavorablemente frente al promedio de la industria (5.0%).

**Depósitos a plazo fundamentan la estructura de fondeo:** Las cuentas a plazo participan en 50.3% en la estructura de pasivos de intermediación, seguido en ese orden por depósitos a la vista (32.1%) y títulos de emisión propia (10.9%). Como hecho relevante, el Banco se encuentra en proceso de inscripción de un programa de Certificados de Inversión por US\$102 millones. La evolución de los pasivos de intermediación de los últimos doce meses ha estado determinada por un crecimiento anual significativo de depósitos a plazo (39.0%) y la emisión del programa de certificados de inversión CIBHIPO\$02.

**Concentración elevada de depositantes:** La concentración de los principales 10 depositantes es alta, de forma que participan en 39.8% en el total de depósitos al cierre de 2023. Lo anterior expone potencialmente a la institución a un riesgo de liquidez ante un eventual retiro de estos depósitos. No obstante, el Banco cuenta con un

índice de renovación de depósitos favorable, aunado a medidas contingenciales ante retiros inesperados (acercamientos con sus principales clientes, reservas voluntarias de liquidez, venta de activos extraordinarios, reportos pasivos.).

**Incremento de inversiones financieras determina elevados niveles de liquidez:** La participación de los activos líquidos (disponibilidades e inversiones) pasa a representar el 52.7% de los activos a diciembre de 2023 (36.3% en diciembre de 2022), debido a la mayor canalización de recursos hacia inversiones financieras. Comparativamente, el mercado registra una participación de activos líquidos del 29.5% en la estructura de balance. Al respecto, estas inversiones se encuentran constituidas principalmente por instrumentos del Gobierno de El Salvador (96.5%), complementándose con titularizaciones y fondos de inversión. 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 podría continuar en aumento durante 2024, respetando los límites establecidos en su Pacto Social.

**Favorable coeficiente patrimonial:** Al 31 de diciembre de 2023, BH registra un coeficiente patrimonial de 16.6% (14.3% en 2022), comparando favorable frente al promedio de la industria (14.8%). Es importante mencionar que este indicador se ve favorecido por los altos niveles de inversiones en títulos del Gobierno, ya que no ponderan en el cálculo del fondo patrimonial, según la NPB3-04. Lo anterior le otorga flexibilidad financiera y una amplia capacidad de crecimiento. Por otra parte, la relación patrimonio a activos se ubica en 8.3% al cierre de 2023 (10.7% el promedio de mercado). 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:** El volumen de utilidades totaliza US\$20.8 millones durante 2023, determinando un aumento anual de 10.6%. Lo anterior se explica 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. La rentabilidad sobre patrimonio y sobre activos se ubica en 1.04% y 11.73%, respectivamente, exhibiendo una ligera tendencia de disminución y siendo menores a los promedios de la industria.

**Fortalezas**

1. Adecuados índices de solvencia.
2. Adecuada calidad de activos.
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 3.5% en 2023 (proyección del FMI para 2023 del 2.2%); haciendo notar que el BCR realizó un ajuste en el volumen del PIB para los años 2022 y 2021. La tasa de crecimiento económico estuvo determinada principalmente por los sectores de construcción, electricidad y servicios profesionales; en contraposición, se señala la contracción en industria manufacturera y explotación de minas y canteras. Por otra parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta un crecimiento del 3.0% para El Salvador en 2024, mientras que el BCR prevé una expansión en el rango del 3.0% - 3.5%.

Como variables que impulsarían la actividad económica en 2024 se mencionan el aporte de las remesas familiares, el crecimiento del sector turismo (por la mejora en la seguridad ciudadana), la resiliencia de la economía estadounidense y los posibles recortes a la tasa de la FED. 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 reto de atraer inversión extranjera directa y las altas tasas de interés que se mantienen en el mercado internacional y local.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (por ser una economía dolarizada). En ese contexto, y considerando que la inflación a nivel mundial disminuyó en 2023 a medida que los bancos centrales ajustaron los tipos de interés y los precios de la energía presentaron una tendencia a la baja, el IPC de El Salvador cerró con un crecimiento anual de 1.2% a diciembre 2023 (0.80% a febrero de 2024), por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (2.8%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador presentó una contracción de 6.9%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción anual del 8.7% al 31 de diciembre de 2023 (-6.1% en febrero de 2024), asociado principalmente con la disminución en los sectores de industria manufacturera, maquila y agricultura. Por su parte, el volumen de remesas familiares totalizó US\$8,181 millones al cierre de 2023, reflejando un crecimiento anual de 2.7% (1.3% febrero de 2024). En opinión de Zumma Ratings, los flujos de envío de remesas familiares estarán condicionados por la evolución de la inflación y al nivel de desempleo hispano en Estados Unidos.

El nivel de endeudamiento de El Salvador persiste elevado. 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, Eurobonos y los Certificados de Financiamiento de Transición (por la Ley Integral del Sistema de Pensiones - LISP); valorando el acceso actual del Gobierno al financiamiento externo. Adicionalmente, en agosto de 2023, se realizó el reperfilamiento de la deuda del Gobierno de corto a mediano/largo plazo, en tenencia de la banca pri-

vada salvadoreña para apoyar a las finanzas públicas en su calendario de amortizaciones.

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador presentó una mejora en su calificación pasando a B- desde CCC+ en noviembre de 2023, manteniendo la perspectiva estable por Standard & Poor's. No obstante, futuras mejoras en la calificación del país dependerán de un acuerdo con el FMI, en el cual se facilite financiamiento en condiciones favorables; así como un plan de ajuste fiscal que contribuya a generar sostenibilidad en las finanzas públicas en el mediano plazo.

## ANÁLISIS DEL SECTOR

En términos de negocios, el sector bancario refleja una tasa de crecimiento anual del 3.8% equivalente en términos monetarios a US\$593.8 millones. Destaca la colocación en los sectores de consumo y servicios que de manera conjunta crecen en US\$517.3 millones en los últimos doce meses. En contraposición, otros destinos tradicionales crecen a un menor ritmo y sectores tales como industria manufacturera, agropecuario y transporte tienden a decrecer. Por estructura, vivienda y consumo representan el 50.5% del portafolio de créditos al cierre 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 vencidos a cartera bruta mejora a 1.83% desde 1.88% en los últimos doce meses, mientras que la cobertura de reservas se mantuvo en torno al 154%; 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\$1,145 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 relevante colocación de tramos adicionales de emisiones en el mercado local por entidades entre las cuales destaca el Banco Hipotecario.

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 modesto crecimiento de cartera ha conllevado al fortalecimiento en las métricas de liquidez. De esa forma, la participación de las disponibilidades y las inversiones sobre el total de activos pasó a 29% desde 27% en diciembre 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, manteniéndose estable respecto de diciembre de 2022. En ese sentido, el índice de adecuación patrimonial, de acuerdo con la regulación local, se ubica en 14.80% (14.79% en similar período del año previo). El pago de dividendos en varios bancos, así como la esperada expansión en los activos productivos determinarán la tendencia el IAC en los siguientes meses.

En otro aspecto, el sector bancario exhibe un incremento de US\$9.8 millones en la utilidad neta de comparar con diciembre 2022. El mejor desempeño de los ingresos de intermediación ha 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 12.7% mientras que la capacidad de absorción de la carga operativa se ubicó en 55.6%.

## 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

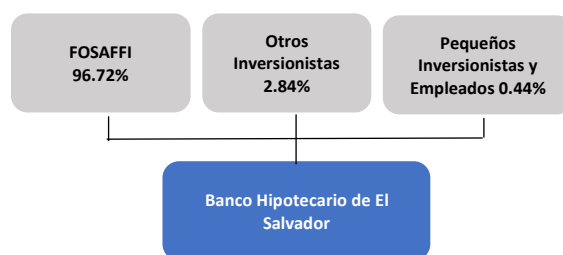
transfirió las acciones al FOSAFFI. Mediante Decreto Legislativo No. 80, de fecha 17 de agosto de 2012, se define la participación accionaria mínima para el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. del Estado en 95.0%.

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. Al 31 de diciembre de 2023, se emitió una opinión sin salvedad sobre los estados financieros auditados del Banco

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.

## 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 1.0% del capital social y reservas del Banco al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023, la Junta Directiva de la entidad se integra de la siguiente forma:

| Cargo                 | Director                          |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Director Presidente   | Rodrigo de Jesús Solorzano        |
| D. Vicepresidente     | Miguel Antonio Chorro Serpas      |
| Director Secretario   | Karen Elizabeth González de Girón |
| 1er Director Suplente | Julián Seledonio Mendoza          |
| 3er Director Suplente | Claudia Yadira Majano de García   |

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

### Riesgo de Mercado

La gestión de este riesgo se aborda desde tres grandes tipos: i) cambio de precios, ii) riesgo de tasas de interés y iii) riesgo de tipo de cambio, por la estructura de balance este último es prácticamente nulo. Las metodologías que 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

Durante 2023, la cartera crediticia registró una disminución anual, revirtiendo la tendencia de crecimiento observada en los últimos años. Así, el volumen de créditos decrece en 3.7%, equivalente en términos monetarios a US\$40.6 millones. Lo anterior se explica principalmente, por la reducción de cartera en los sectores de otras actividades, transporte, construcción y agropecuario, mientras que consumo, servicios y vivienda registraron crecimiento.

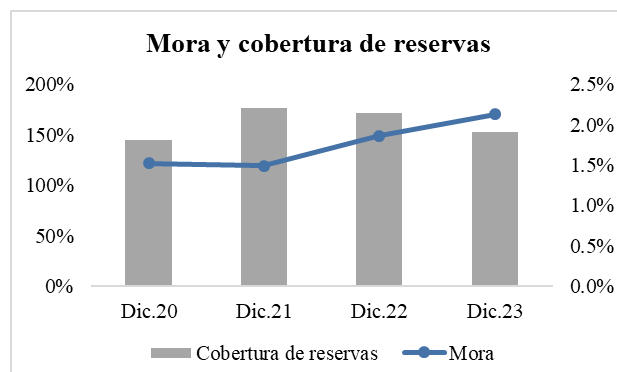
La amortización programada de una operación de crédito con un saldo relevante ha sido determinante en la tendencia observada, aunado a los pagos recibidos de otras operaciones. Para 2024, la Administración prevé un mejor desempeño de la colocación de créditos, en sintonía con su estrategia de crecimiento y los segmentos de negocios que viene enfocándose.

En términos de la estructura del portafolio de créditos, los sectores servicios, comercio y vivienda concentran el 52.4% del total de préstamos. Al respecto, cabe señalar que en los últimos años se observa una tendencia de mayor exposición al segmento de personas (vivienda y consumo), el cual representa 21.6% al 31 de diciembre de 2023 (14.6% en 2020).

A criterio de Zumma Ratings, el creciente entorno de competencia y las expectativas de inversión de los agentes económicos, podrían condicionar las perspectivas de crecimiento para el sector.

### Activos y Calidad de Activos

El volumen de créditos vencidos presenta un incremento anual de 10.2% al cierre de 2023, ocasionando que el índice de mora pase a 2.1% desde 1.9% en el lapso de doce meses. Lo anterior también se ve influenciado por la disminución en el portafolio de créditos. Asimismo, los créditos refinanciados aumentan en US\$9.2 millones, representando un 7.5% del total de cartera a diciembre de 2023.



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

La cobertura de reservas sobre créditos vencidos se ubica en 152.6% al cierre de 2023, en sintonía con el promedio de mercado. No obstante, de incorporar los créditos refinanciados, la cobertura disminuye a 33.8% (53.0% el

promedio de la industria. La cartera pesada (en categorías C, D y E) pasa a representar el 9.2% de la cartera, comparando desfavorablemente frente al promedio de la industria (5.0%).

Ante los arreglos y otorgamientos COVID-19 realizados en 2021, BH tomó 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 31 de diciembre de 2023, el saldo de reservas voluntarias asciende a US\$4.3 millones. 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.

Por otra parte, los activos inmovilizados (vencidos + bienes recibidos en pago netos de reserva / patrimonio) no ejercen presión sobre el patrimonio de BH, de forma que el indicador se ubica en -2.4%.

Las principales 10 exposiciones por clientes individuales de la institución constituyen un moderado 13.3% del total de cartera, señalando que 9 de ellos mantienen una categoría de riesgo A1 y el restante una categoría de B.

## **Fondeo y Liquidez**

### ***Fondeo***

La estructura de fondeo de BH se fundamenta en depósitos, principalmente a plazo, complementándose con títulos de emisión propia. En ese sentido, las cuentas a plazo participan en 50.3% en la estructura de pasivos de intermediación, seguido en ese orden por depósitos a la vista (32.1%) y títulos de emisión propia (10.9%). Como hecho relevante, el Banco se encuentra en proceso de inscripción de un programa de Certificados de Inversión por US\$102 millones

La evolución de los pasivos de intermediación de los últimos doce meses ha estado determinada por un crecimiento anual significativo de depósitos a plazo (39.0%) y la emisión del programa de certificados de inversión CIBHIPO\$02.

Al 31 de diciembre de 2023, BH mantiene una línea de crédito con Bandesal por un monto de US\$76.5 millones (US\$27.9 millones en diciembre de 2023), con una utilización aproximada del 36.4%. 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. Por otra parte, la cartera pignorada representó un 11.6% a diciembre de 2023, brindando flexibilidad para la contratación de financiamiento con nuevas entidades.

La concentración de los principales 10 depositantes es alta, de forma que participan en 39.8% en el total de depósitos al

cierre de 2023. Lo anterior expone potencialmente a la institución a un riesgo de liquidez ante un eventual retiro de estos depósitos. No obstante, el Banco cuenta con un índice de renovación de depósitos 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***

La participación de los activos líquidos (disponibilidades e inversiones) pasa a representar el 52.7% de los activos a diciembre de 2023 (36.3% en diciembre de 2022), debido a la mayor canalización de recursos hacia inversiones financieras. Comparativamente, el mercado registra una participación de activos líquidos del 29.5% en la estructura de balance. Al respecto, estas inversiones se encuentran constituidas principalmente por instrumentos del Gobierno de El Salvador (96.5%), complementándose con titularizaciones y fondos de inversión.

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 podría continuar en aumento durante 2024, 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, particularmente aquellas entre 31 y 180 días. Sin embargo, el excedente de la primera ventana le permite obtener un calce acumulado en los primeros 60 días. 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***

Al 31 de diciembre de 2023, BH registra un coeficiente patrimonial de 16.6% (14.3% en 2022), comparando favorable frente al promedio de la industria (14.8%). Es importante mencionar que este indicador se ve favorecido por los altos niveles de inversiones en títulos del Gobierno, ya que no ponderan en el cálculo del fondo patrimonial, según la NPB3-04. Lo anterior le otorga flexibilidad financiera y una amplia capacidad de crecimiento. Por otra parte, la relación patrimonio a activos se ubica en 8.3% al cierre de 2023 (10.7% el promedio de mercado).

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.

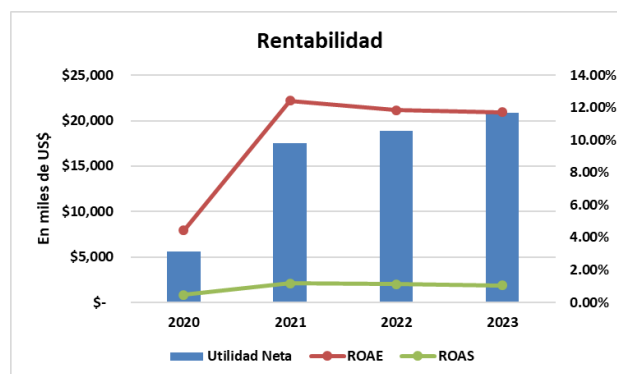
Como hecho relevante, el 22 de febrero de 2023, en Junta General de Accionistas, se aprobó el aumento del capital social por un valor de US\$23.98 millones, por medio de capitalización de utilidades. Dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada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

### Análisis de Resultados

El volumen de utilidades totaliza US\$20.8 millones durante 2023, determinando un aumento anual de 10.6%. Lo anterior se explica 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.

Los ingresos exhibieron un aumento anual del 31.5% al cierre de 2023; 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\$4.3 millones, mientras que el margen financiero disminuye a 45.5% desde 56.3% en el

lapso de doce meses.



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

La eficiencia operativa de BH se encuentra alineada con el promedio del sector bancario (54.5%), aunque compara desfavorable frente a lo observado en 2022 (47.5%). Al respecto, el incremento en los gastos generales y de personal explican dicho comportamiento.

La rentabilidad sobre patrimonio y sobre activos se ubica en 1.04% y 11.73%, respectivamente, exhibiendo una ligera tendencia de disminución y siendo menores a los promedios de la industria.

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

|  | DIC.20           |             | DIC.21           |             | DIC.22           |             | DIC.23           |             |
|--|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
|  |                  | %           |                  | %           |                  | %           |                  | %           |
| <b>ACTIVOS</b>                             |                  |             |                  |             |                  |             |                  |             |
| Caja y Bancos                              | 266,874          | 20%         | 248,017          | 15%         | 222,548          | 13%         | 279,388          | 12%         |
| Reportos y otras operaciones bursátiles    | 6,216            | 0%          | 4,488            | 0%          | 0                | 0%          | 4,300            | 0%          |
| <b>Inversiones Financieras</b>             | <b>173,026</b>   | <b>13%</b>  | <b>362,779</b>   | <b>22%</b>  | <b>404,566</b>   | <b>23%</b>  | <b>910,563</b>   | <b>40%</b>  |
| Inv. para negociación y disponibles para   | 170,884          | 13%         | 360,637          | 22%         | 402,424          | 23%         | 908,280          | 40%         |
| Inversiones para conservarse al vencimie   | 2,142            | 0%          | 2,142            | 0%          | 2,142            | 0%          | 2,282            | 0%          |
| <b>Préstamos Brutos</b>                    | <b>902,904</b>   | <b>66%</b>  | <b>1,020,123</b> | <b>62%</b>  | <b>1,101,934</b> | <b>64%</b>  | <b>1,061,330</b> | <b>47%</b>  |
| Vigentes                                   | 798,303          | 59%         | 918,307          | 56%         | 1,011,350        | 59%         | 959,403          | 42%         |
| Reestructurados + refinanciados            | 90,834           | 7%          | 86,610           | 5%          | 70,094           | 4%          | 79,339           | 4%          |
| Vencidos                                   | 13,767           | 1%          | 15,205           | 1%          | 20,491           | 1%          | 22,588           | 1%          |
| Menos:                                     |                  |             |                  |             |                  |             |                  |             |
| Reserva de saneamiento                     | 19,988           | 1%          | 26,834           | 2%          | 35,207           | 2%          | 34,463           | 2%          |
| <b>Préstamos Netos de reservas</b>         | <b>882,915</b>   | <b>65%</b>  | <b>993,289</b>   | <b>61%</b>  | <b>1,066,728</b> | <b>62%</b>  | <b>1,026,867</b> | <b>45%</b>  |
| Bienes recibidos en pago, neto de provisid | 7,822            | 1%          | 7,941            | 0%          | 7,159            | 0%          | 7,476            | 0%          |
| Inversiones Accionarias                    | 114              | 0%          | 114              | 0%          | 114              | 0%          | 114              | 0%          |
| Activo fijo neto                           | 16,998           | 1%          | 16,220           | 1%          | 16,331           | 1%          | 16,819           | 1%          |
| Otros activos                              | 7,704            | 1%          | 6,132            | 0%          | 10,652           | 1%          | 20,903           | 1%          |
| Crédito mercantil                          | 0                | 0%          | 0                | 0%          | 0                | 0%          | 0                | 0%          |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                       | <b>1,361,670</b> | <b>100%</b> | <b>1,638,980</b> | <b>100%</b> | <b>1,728,097</b> | <b>100%</b> | <b>2,266,431</b> | <b>100%</b> |
| <b>PASIVOS</b>                             |                  |             |                  |             |                  |             |                  |             |
| <b>Depósitos</b>                           |                  |             |                  |             |                  |             |                  |             |
| Depósitos en cuenta corriente              | 274,041          | 20%         | 385,253          | 24%         | 336,819          | 19%         | 346,725          | 15%         |
| Depósitos de ahorro                        | 249,920          | 18%         | 305,978          | 19%         | 315,832          | 18%         | 321,377          | 14%         |
| <b>Depósitos a la vista</b>                | <b>523,960</b>   | <b>38%</b>  | <b>691,231</b>   | <b>42%</b>  | <b>652,651</b>   | <b>38%</b>  | <b>668,101</b>   | <b>29%</b>  |
| Cuentas a Plazo                            | 535,144          | 39%         | 648,560          | 40%         | 750,503          | 43%         | 1,045,348        | 46%         |
| <b>Depósitos a plazo</b>                   | <b>535,144</b>   | <b>39%</b>  | <b>648,560</b>   | <b>40%</b>  | <b>750,503</b>   | <b>43%</b>  | <b>1,045,348</b> | <b>46%</b>  |
| <b>Total de depósitos</b>                  | <b>1,059,105</b> | <b>78%</b>  | <b>1,339,791</b> | <b>82%</b>  | <b>1,403,154</b> | <b>81%</b>  | <b>1,713,449</b> | <b>76%</b>  |
| BANDESAL                                   | 38,034           | 3%          | 21,458           | 1%          | 28,091           | 2%          | 27,904           | 1%          |
| Préstamos de otros Bancos                  | 79,372           | 6%          | 74,627           | 5%          | 63,168           | 4%          | 49,881           | 2%          |
| Títulos de Emisión Propia                  | 0                | 0%          | 0                | 0%          | 0                | 0%          | 227,054          | 10%         |
| Otros pasivos de Intermediación            | 35,857           | 3%          | 32,402           | 2%          | 32,672           | 2%          | 32,585           | 1%          |
| Reportos y otras operaciones bursátiles    |                  | 0%          | 0                | 0%          | 11,524           | 1%          | 1,188            | 0%          |
| Otros pasivos                              | 17,784           | 1%          | 20,620           | 1%          | 21,265           | 1%          | 26,999           | 1%          |
| Deuda Subordinada                          | 0                | 0%          | 0                | 0%          | 0                | 0%          | 0                | 0%          |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                        | <b>1,230,152</b> | <b>90%</b>  | <b>1,488,898</b> | <b>91%</b>  | <b>1,559,874</b> | <b>90%</b>  | <b>2,079,060</b> | <b>92%</b>  |
| Interés Minoritario                        |                  | 0%          |                  | 0%          | 0                | 0%          | 0                | 0%          |
| <b>PATRIMONIO</b>                          |                  |             |                  |             |                  |             |                  |             |
| Capital Social                             | 73,434           | 5%          | 73,434           | 4%          | 97,419           | 6%          | 121,403          | 5%          |
| Reservas y resultados acumulados           | 52,457           | 4%          | 59,155           | 4%          | 51,948           | 3%          | 45,114           | 2%          |
| Utilidad neta                              | 5,627            | 0%          | 17,493           | 1%          | 18,857           | 1%          | 20,853           | 1%          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                    | <b>131,518</b>   | <b>10%</b>  | <b>150,082</b>   | <b>9%</b>   | <b>168,223</b>   | <b>10%</b>  | <b>187,371</b>   | <b>8%</b>   |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>           | <b>1,361,670</b> | <b>100%</b> | <b>1,638,980</b> | <b>100%</b> | <b>1,728,097</b> | <b>100%</b> | <b>2,266,431</b> | <b>100%</b> |

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

|   | <b>DIC.20</b> | <b>%</b>    | <b>DIC.21</b>  | <b>%</b>    | <b>DIC.22</b>  | <b>%</b>    | <b>DIC.23</b>  | <b>%</b>    |
|---|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| <b>Ingresos de Operación</b>              | <b>80,680</b> | <b>100%</b> | <b>104,180</b> | <b>100%</b> | <b>121,061</b> | <b>100%</b> | <b>159,188</b> | <b>100%</b> |
| Ingresos de préstamos                     | 66,358        | 82%         | 74,027         | 71%         | 81,236         | 67%         | 83,855         | 53%         |
| Comisiones y otros ingresos de préstamo   | 4,497         | 6%          | 6,102          | 6%          | 5,949          | 5%          | 5,862          | 4%          |
| Intereses y otros ingresos de inversiones | 5,326         | 7%          | 16,805         | 16%         | 28,245         | 23%         | 58,369         | 37%         |
| Reportos y operaciones bursátiles         | 115           | 0%          | 153            | 0%          | 18             | 0%          | 71             | 0%          |
| Intereses sobre depósitos                 | 1,298         | 2%          | 227            | 0%          | 1,217          | 1%          | 3,866          | 2%          |
| Utilidad en venta de títulos valores      | 4             | 0%          | 344            | 0%          | 183            | 0%          | 108            | 0%          |
| Operaciones en M.E.                       | 701           | 1%          | 393            | 0%          | 281            | 0%          | 969            | 1%          |
| Otros servicios y contingencias           | 2,381         | 3%          | 6,130          | 6%          | 3,933          | 3%          | 6,088          | 4%          |
| <b>Costos de Operación</b>                | <b>34,173</b> | <b>42%</b>  | <b>40,149</b>  | <b>39%</b>  | <b>52,954</b>  | <b>44%</b>  | <b>86,754</b>  | <b>54%</b>  |
| Intereses y otros costos de depósitos     | 25,321        | 31%         | 31,274         | 30%         | 42,326         | 35%         | 69,704         | 44%         |
| Intereses sobre emisión de obligaciones   | 0             | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 5,275          | 3%          |
| Intereses sobre préstamos                 | 5,764         | 7%          | 4,437          | 4%          | 4,674          | 4%          | 5,139          | 3%          |
| Pérdida en venta de títulos valores       | 27            | 0%          | 96             | 0%          | 323            | 0%          | 221            | 0%          |
| Costo operaciones en M.E.                 | 6             | 0%          | 51             | 0%          | 148            | 0%          | 196            | 0%          |
| Otros servicios más contingencias         | 3,055         | 4%          | 4,291          | 4%          | 5,483          | 5%          | 6,218          | 4%          |
| <b>UTILIDAD FINANCIERA</b>                | <b>46,507</b> | <b>58%</b>  | <b>64,031</b>  | <b>61%</b>  | <b>68,107</b>  | <b>56%</b>  | <b>72,434</b>  | <b>46%</b>  |
| <b>GASTOS OPERATIVOS</b>                  | <b>26,684</b> | <b>33%</b>  | <b>32,108</b>  | <b>31%</b>  | <b>32,322</b>  | <b>27%</b>  | <b>39,513</b>  | <b>25%</b>  |
| Personal                                  | 15,211        | 19%         | 16,489         | 16%         | 16,560         | 14%         | 19,017         | 12%         |
| Generales                                 | 9,871         | 12%         | 13,772         | 13%         | 13,676         | 11%         | 18,139         | 11%         |
| Depreciación y amortización               | 1,603         | 2%          | 1,848          | 2%          | 2,086          | 2%          | 2,357          | 1%          |
| Reservas de saneamiento                   | 9,804         | 12%         | 11,117         | 11%         | 15,001         | 12%         | 16,509         | 10%         |
| <b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>              | <b>10,019</b> | <b>12%</b>  | <b>20,806</b>  | <b>20%</b>  | <b>20,784</b>  | <b>17%</b>  | <b>16,412</b>  | <b>10%</b>  |
| Otros Ingresos y Gastos no operacionales  | -561          | -1%         | 1,697          | 2%          | 2,821          | 2%          | 7,113          | 4%          |
| <b>UTILIDAD(PERD.)ANTES IMP.</b>          | <b>9,458</b>  | <b>12%</b>  | <b>22,503</b>  | <b>22%</b>  | <b>23,605</b>  | <b>19%</b>  | <b>23,525</b>  | <b>15%</b>  |
| Impuesto sobre la renta                   | 3,404         | 4%          | 5,010          | 5%          | 4,749          | 4%          | 2,672          | 2%          |
| Plan de seguridad ciudadana               | 428           | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          | 0              | 0%          |
| <b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>            | <b>5,627</b>  | <b>7%</b>   | <b>17,493</b>  | <b>17%</b>  | <b>18,857</b>  | <b>16%</b>  | <b>20,853</b>  | <b>13%</b>  |

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

| INDICADORES FINANCIEROS                       | DIC.20  | DIC.21  | DIC.22  | DIC.23  |
|---|---------|---------|---------|---------|
| <b>Capital</b>                                |         |         |         |         |
| Pasivo / Patrimonio                           | 9.35    | 9.92    | 9.27    | 11.10   |
| Pasivo / Activo                               | 0.90    | 0.91    | 0.90    | 0.92    |
| Patrimonio / Préstamos brutos                 | 14.57%  | 14.71%  | 15.27%  | 17.65%  |
| Patrimonio/ Vencidos                          | 955.3%  | 987.0%  | 821.0%  | 829.5%  |
| Vencidos / Patrimonio y Rva. saneamiento      | 9.09%   | 8.59%   | 10.07%  | 10.18%  |
| Patrimonio / Activos                          | 9.66%   | 9.16%   | 9.73%   | 8.27%   |
| Coefficiente Patrimonial                      | 14.61%  | 13.75%  | 14.34%  | 16.60%  |
| <b>Liquidez</b>                               |         |         |         |         |
| Caja + Reportos + Inversiones / D. a la vista | 0.85    | 0.89    | 0.96    | 1.79    |
| Caja + Reportos + Inversiones / Dep. totales  | 0.42    | 0.46    | 0.45    | 0.70    |
| Caja + Reportos + Inversiones / Activo total  | 0.328   | 0.375   | 0.363   | 0.527   |
| Préstamos netos/ Dep. totales                 | 0.83    | 0.74    | 0.76    | 0.60    |
| <b>Rentabilidad</b>                           |         |         |         |         |
| ROAE  | 4.44%   | 12.42%  | 11.85%  | 11.73%  |
| ROAA  | 0.46%   | 1.17%   | 1.12%   | 1.04%   |
| Margen financiero neto                        | 57.64%  | 61.46%  | 56.26%  | 45.50%  |
| Utilidad neta / Ingresos financieros          | 6.97%   | 16.79%  | 15.58%  | 13.10%  |
| Gastos operativos / Total activos             | 1.96%   | 1.96%   | 1.87%   | 1.74%   |
| Componente extraordinario en utilidades       | -9.96%  | 9.70%   | 14.96%  | 34.11%  |
| Rendimiento de Activos                        | 5.42%   | 5.58%   | 6.40%   | 6.48%   |
| Costo de la deuda                             | 2.64%   | 2.49%   | 3.15%   | 3.97%   |
| Margen de operaciones                         | 2.78%   | 3.09%   | 3.26%   | 2.51%   |
| Eficiencia operativa                          | 57.38%  | 50.14%  | 47.46%  | 54.55%  |
| Gastos operativos / Ingresos de operación     | 33.07%  | 30.82%  | 26.70%  | 24.82%  |
| <b>Calidad de activos</b>                     |         |         |         |         |
| Vencidos / Préstamos brutos                   | 1.52%   | 1.49%   | 1.86%   | 2.13%   |
| Reservas / Vencidos                           | 145.19% | 176.47% | 171.82% | 152.57% |
| Préstamos Brutos / Activos                    | 66.31%  | 62.24%  | 63.77%  | 46.83%  |
| Activos inmovilizados                         | 1.22%   | -2.46%  | -4.49%  | -2.35%  |
| Vencidos + Reestruc. / Préstamos brutos       | 11.58%  | 9.98%   | 8.22%   | 9.60%   |
| Reservas / Vencidos+Reestructurados           | 19.11%  | 26.36%  | 38.87%  | 33.81%  |
| <b>Otros indicadores</b>                      |         |         |         |         |
| Ingresos de intermediación                    | 72,987  | 91,403  | 110,881 | 146,198 |
| Costos de intermediación                      | 31,113  | 35,807  | 47,323  | 80,340  |
| Utilidad actividades de intermediación        | 41,874  | 55,596  | 63,557  | 65,859  |

| MONTO Y SALDO DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (US\$MILES) |                           |           |                   |                     |                   |                     |       |        |              |
|--|---------------------------|-----------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------|--------|--------------|
| DENOMINACIÓN   | TIPO DE VALOR             | MONEDA    | MONTO AUTORIZADO  | INTERESES POR PAGAR | SALDO ADEUDADO    | FECHA DE COLOCACIÓN | TASA  | PLAZO  | GARANTIA     |
| CIBHIPO\$02  | CERTIFICADOS DE INVERSIÓN | USDólares | 300,000.00        | 483.9               | 52,550.00         | 14/08/2023          | 7.00% | 7 años | Sin garantía |
| CIBHIPO\$02  | CERTIFICADOS DE INVERSIÓN | USDólares |                   | 393.5               | 44,600.00         | 16/08/2023          | 7.00% | 7 años | Sin garantía |
| CIBHIPO\$02  | CERTIFICADOS DE INVERSIÓN | USDólares |                   | 376.3               | 44,600.00         | 18/08/2023          | 7.00% | 7 años | Sin garantía |
| CIBHIPO\$02  | CERTIFICADOS DE INVERSIÓN | USDólares |                   | 173.2               | 33,450.00         | 05/09/2023          | 7.00% | 7 años | Sin garantía |
| CIBHIPO\$02  | CERTIFICADOS DE INVERSIÓN | USDólares |                   | 38.5                | 16,725.00         | 20/09/2023          | 7.00% | 7 años | Sin garantía |
| CIBHIPO\$02  | CERTIFICADOS DE INVERSIÓN | USDólares |                   | 400.3               | 33,673.00         | 31/10/2023          | 7.00% | 7 años | Sin garantía |
| <b>TOTAL</b>   |                           |           | <b>300,000.00</b> | <b>1865.7</b>       | <b>225,598.00</b> |                     |       |        |              |

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

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](http://www.zummaratings.com).

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

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

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

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

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