

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

San Salvador, El Salvador.

Comité de Clasificación Ordinario: 23 de abril de 2025.

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

"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 31.12.24 -----			Historia. Emisor: EA+.sv (09.08.23); CIBHIPO\$02: tramos de largo plazo con garantía AA-.sv (09.08.23) y sin garantía A+.sv (09.08.23), tramos de corto plazo con garantía N-1.sv (09.08.23) y sin garantía N-2.sv (09.08.23); CIBHIPO\$03: tramos de largo plazo con garantía AA-.sv (09.08.23); y sin garantía A+.sv (09.08.23), tramos de corto plazo con garantía N-1.sv (09.08.23); y sin garantía N-2.sv (09.08.23). CIBHIPO\$04: tramos de largo plazo con garantía AA-.sv (01.08.24); y sin garantía A+.sv (01.08.24), tramos de corto plazo con garantía N-1.sv (01.08.24); y sin garantía N-2.sv (01.08.24).
ROAA: 1.0%	Activos: 2,284.7	Ingresos: 163.6	
ROAE: 11.1%	Patrimonio: 206.5	U. Neta: 21.9	

ROAA y ROAE han sido calculados con una utilidad a doce meses.

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021, 2022, 2023 y 2024; así como información adicional proporcionada por la Entidad.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Zumma Ratings, S.A. de C.V., Clasificadora de Riesgo dictaminó mantener la calificación EA+.sv a Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (en adelante BH o el Banco); así como las calificaciones de sus emisiones CIBHIPO\$02, CIBHIPO\$03 y CIBHIPO\$04 con base en la evaluación efectuada al 31 de diciembre de 2024.

En las calificaciones se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) el actual índice de solvencia patrimonial que le provee flexibilidad financiera y capacidad de crecimiento, ii) los adecuados indicadores de rentabilidad así como la capacidad de absorción de los gastos administrativos, iii) la importante posición de mercado del Banco a la fecha de evaluación, y iv) la ausencia de brechas relevantes

entre activos y pasivos financieros acorde a su perfil de vencimiento.

En contraposición, las calificaciones se ven condicionadas por: i) la elevada concentración de inversiones en el soberano con respecto a los activos de BH, alejándose del modelo de banco comercial, ii) la dependencia de los depósitos a plazo en la estructura de fondeo, iii) la moderada concentración en sus mayores diez depositantes y la alta participación de depósitos estatales (36.2% sobre depósitos totales), cuyo perfil suele presentar mayor volatilidad y iv) el mayor índice de mora. El actual entorno económico ha sido valorado por el Comité de Clasificación, dado el efecto potencial sobre el desempeño financiero y de gestión del Banco. La perspectiva de las calificaciones es Estable.

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

Modificación en la base contable para bancos: Los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados conforme al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01) emitido por el Comité de Normas del BCR. Este manual entró en vigor el 16 de enero de 2023, sustituyendo a las Normas Contables para Bancos (NCB). A inicios de 2024, BH comenzó a presentar sus estados financieros de acuerdo con la NCF-01.

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

Moderada expansión en el crédito, entorno operativo retador: BH se mantiene en la quinta posición del sistema bancario, con una participación en activos, préstamos y depósitos del 9.0%, 6.2% y 8.2%, respectivamente, al 31 de diciembre de 2024.

Respecto a la evolución en el volumen de créditos, este aumentó en 2.4% al cierre de 2024, equivalente en términos monetarios a US\$25.5 millones, la cual se explica principalmente en la expansión conjunta de los sectores construcción, vivienda y otras actividades por 22.5%.

Para 2025, BH prevé un bajo crecimiento en la cartera de aproximadamente US\$1.8 millones; asociado en parte a sus políticas de crédito más rígidas. A juicio de Zumma Ratings, el entorno operativo actual constituye un reto.

Tendencia de la morosidad: Al 31 de diciembre de 2024, los créditos vencidos aumentaron en US\$17.6 millones, conllevando a un mayor índice de mora el cual pasó a 3.7% desde 2.1% en 2023. Lo anterior, se encuentra asociado con el deterioro de algunas operaciones crediticias, principalmente del sector transporte, agropecuario y servicios. La Administración del Banco proyecta disminuir el indicador al final del presente ejercicio; aunque se mantendría por arriba de su promedio histórico.

La cobertura de reservas sobre créditos vencidos se ubicó en 106.9% en 2024, menor al promedio de mercado (152.4%). De incorporar los créditos refinanciados, la cobertura disminuye a 28.8% (48.1% para el sector).

Exposición en títulos soberanos: El portafolio de inversiones financieras totalizó US\$876.6 millones en 2024; destacando su relevante participación en el total de activos (38.4%) y su composición concentrada en títulos soberanos en el 96.3%.

Recomposición en la estructura de fondeo – mayor participación en las emisiones propias: La evolución de los pasivos financieros, durante el ejercicio 2024, estuvo determinada por el fondeo a más largo plazo a través de las emisiones de Certificados de Inversión de los programas

CIBHIPO\$02, CIBHIPO\$03 y CIBHIPO\$04 por un total de US\$170 millones para sustituir depósitos a plazo; así como la expansión de depósitos en cuenta corriente.

Concentración de depositantes: La concentración de los principales 10 depositantes es moderada, de forma que participan en 18.9% en el total de depósitos al cierre del periodo analizado. Lo anterior podría generar presiones en la liquidez del Banco ante un eventual retiro de estos depósitos. No obstante, la Entidad cuenta con un índice de renovación de depósitos a plazo del 75.6% al cierre de 2024, aunado a medidas contingenciales ante retiros inesperados (acercamientos con sus principales clientes, reservas voluntarias de liquidez, venta de activos extraordinarios, reportos pasivos, etc.). Como factor de riesgo, se señala la alta participación de depósitos estatales.

Estabilidad en los niveles de liquidez: La participación de los activos líquidos (disponibilidades e inversiones) en el total de activos se mantuvo estable, al posicionarse en 52.3% en 2024 (52.6% en 2023). De manera comparativa, el mercado registra una participación de activos líquidos del 29.3% en la estructura de balance.

Como hecho relevante, en fecha 18 de octubre de 2023 se aprobó en Junta General de Accionistas una modificación al Pacto Social del Banco, en la cual se menciona que el banco puede realizar inversiones con garantía soberana de acuerdo con su política de inversión. Al respecto se destaca que BH ha planificado la elaboración y actualización de la Política de Inversiones y Política de Riesgos Financieros que conformarán su marco normativo bajo las cuales Tesorería podrá realizar inversiones. En ese contexto, Zumma Ratings hará un monitoreo a la evolución del portafolio financiero del Banco y ampliará su opinión al contar con la política de inversión.

Solvencia Patrimonial: Al 31 de diciembre de 2024, BH registró un coeficiente patrimonial de 17.5% (16.6% en diciembre de 2023), mayor al promedio de la industria (14.7%). La participación en inversiones del Estado (sin ponderación en el cálculo del fondo patrimonial) es un aspecto considerado en el cálculo del IAC a la fecha de evaluación.

Por otra parte, la relación de endeudamiento se ubicó en 9.2% sobre la base de un mínimo del 7.0%; mientras que el promedio del sector se ubicó en 11.4%.

Posición de rentabilidad adecuada y capacidad de absorción de gastos: BH registró una utilidad de US\$21.9 millones al 31 de diciembre de 2024, determinándose una relación de utilidad neta/ingresos por intereses del 13.4%. Por otra parte, se señala la alta participación del gasto por intereses (58.1% del ingreso por intereses), en línea ello con la evolución de las tasas de referencia.

A diferencia de la industria bancaria, la cartera de préstamos aporta el 50.9% de los ingresos por intereses al cierre de 2024, debido al peso relevante que tienen los ingresos por activos financieros a valor razonable (títulos valores garantizados por el soberano). En términos de eficiencia, BH muestra una buena capacidad de absorción de la carga administrativa, ponderándose favorablemente en su perfil crediticio.

Fortalezas

1. Ausencia de brechas relevantes entre activos y pasivos financieros acorde a su perfil de vencimiento.
2. Generación interna de capital.
3. Buen índice de adecuación de capital.

Debilidades

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

Oportunidades

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

Amenazas

1. Disminución en el precio de los títulos valores del portafolio financiero.
2. Ambiente de creciente competencia.
3. Mayor costo de fondeo.
4. Riesgo soberano.

ENTORNO ECONÓMICO

El PIB de la economía salvadoreña registró un crecimiento anual del 2.6% durante 2024, de acuerdo con el Banco Central de Reserva (BCR); reflejando una desaceleración con respecto a 2023, cuya tasa se ubicó en 3.5%. Adicionalmente, la expansión económica de 2024 estuvo por debajo del rango que proyectaba el BCR (entre 3.0% y 3.5%). Para 2025, el Fondo Monetario Internacional (FMI) y Banco Mundial (BM) prevén que la economía salvadoreña crecerá en 2.5% y 2.7%, respectivamente.

Como variables que impulsarían la actividad económica en el corto plazo se destacan el aporte de las remesas familiares, Asimismo, se espera que uno de los sectores con mayor dinamismo sea turismo, atribuido al clima de seguridad ciudadana; además, la mejora en la perspectiva para acceder a los mercados internacionales (acuerdo alcanzado con el FMI).

Por otra parte, como factores que generan incertidumbre, se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, las deportaciones masivas que está ejecutando la actual administración de los Estados Unidos, los retos domésticos para atraer inversión extranjera directa; así como las políticas en materia comercial (aranceles) que implementa la administración Trump.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (economía dolarizada). En ese sentido, según la SECMCA, la inflación en El Salvador cerró en 0.29% al 31 de diciembre de 2024 (1.23% en similar período de 2023), ubicándose por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (1.82%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador registró un total de US\$2,319.5 millones al cierre de 2024, mostrando una reducción interanual de 6.8%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción interanual del 0.8% al 31 de diciembre de 2024, asociada principalmente con la evolución de los sectores industria manufacturera de maquila y suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado. Cabe mencionar que el volumen de remesas familiares totalizó US\$8,479.7 millones durante 2024; reflejando un crecimiento del 2.5% con respecto a 2023. Asimismo, se señala que, a febrero de 2025, éstas aceleraron su crecimiento en 14.2%, el mayor crecimiento interanual de los últimos tres años. En opinión de Zumma Ratings, se debe monitorear la evolución de los flujos de envío de remesas familiares por los impactos que podrían experimentar por las políticas migratorias actuales en los Estados Unidos.

Un aspecto considerado en el análisis es el crecimiento en la deuda pública del país. El saldo de ésta (incluyendo la deuda previsional) totalizó en US\$32,144 millones al cierre de 2024, de acuerdo con el BCR; determinando una expansión del 8.6% con respecto a 2023. Se destaca que, durante los últimos dos años, el gobierno salvadoreño realizó una serie de medidas para aliviar su calendario de servicio de la deuda (canje de deuda con los fondos de pensiones con periodo de gracia y el reperfilamiento de la deuda de corto a mediano/largo plazo, en tenencia de la banca privada salvadoreña).

En el mismo sentido, se señala que el Directorio Ejecutivo del FMI aprobó un nuevo acuerdo de 40 meses en el marco del Servicio Ampliado del Fondo (SAF) para El Salvador, con un acceso equivalente a US\$1.4 mil millones, con dicho acuerdo, se permite un desembolso inmediato equivalente a US\$113 millones. El objeto de este programa es garantizar que se den las condiciones necesarias para impulsar las perspectivas de crecimiento y la resiliencia de El Salvador a través del fortalecimiento de las finanzas públicas, la acumulación de reservas externas y financieras y la mejora de la gobernanza y la transparencia; así como mitigar los riesgos asociados al Bitcoin.

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador (GOES) presentó una mejora en su calificación pasando a B- desde CCC+ en noviembre de 2023 (S&P), fundamentándose entre otros aspectos, en la menor presión de liquidez en el corto plazo; mientras que en enero de 2025 la agencia Fitch Ratings elevó la nota de riesgo de El Salvador a B- desde CCC+ con perspectiva estable tras la reducción de las necesidades de financiación del país y la flexibilización del acceso al mercado y, a ese momento, el acuerdo a nivel técnico alcanzado con el FMI.

ANÁLISIS DEL SECTOR

Como hecho relevante, destaca la entrada en vigor a partir del 16 de enero de 2023 del Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01). Para cumplir con sus disposiciones, se requirió a los sujetos obligados a su cumplimiento, entre otros aspectos a la emisión de estados financieros con la adaptación de algunos elementos de las NIIF a partir de enero de 2024. En este sentido, el análisis del sector al cierre de 2024 ha sido elaborado con base en la presentación de los estados financieros preparados por los bancos para tal propósito, destacando que no son comparables respecto a los estados financieros presentados hasta 2023.

En términos de negocios, el sector bancario refleja una tasa de crecimiento anual del 8.1% equivalente en términos monetarios a US\$1,311.7 millones. Destaca la colocación en los sectores de comercio, consumo y construcción; que de manera conjunta crecen en US\$921.1 millones en los últimos doce meses. En contraposición, otros destinos tradicionales crecen a un menor ritmo. Por estructura, vivienda y consumo representan el 49.2% del portafolio de créditos al cierre de 2024 (51% en 2023).

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. Comercio y construcción que tradicionalmente no han contribuido en años previos al crecimiento del crédito, en 2024 han marcado un punto de inflexión relevante en el desempeño indicado.

En términos de calidad de activos, el índice de vencidos a cartera bruta mejora levemente a 1.81% desde 1.83% en los últimos doce meses, mientras que la cobertura de reservas se mantuvo en torno al 152.4%; 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. Por estructura de riesgo, los créditos clasificados en C, D y E representan el 4.8% al 31 de diciembre de 2024 (5.0% en 2023).

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 2024 estuvo determinada por un aumento importante en los depósitos de clientes -US\$1,656.1 millones - (particularmente cuentas de ahorro y corriente) la mayor exposición en líneas de crédito con bancos del exterior y locales, así como por la amortización de tramos de emisiones en el mercado local por parte de algunos bancos. Se estima que las condiciones del entorno global y el perfil crediticio del país sensibilizarían el costo de fondeo y podrían generar cierta presión en la rentabilidad de la industria.

Con respecto a la liquidez del sistema, la participación en la estructura de balance de los fondos disponibles e inversiones se ubicó en 29% al cierre de 2024. A criterio de Zumma Ratings, la banca mantendría adecuados niveles de recursos para atender sus compromisos de corto plazo. No obstante, es de señalar la importante participación en títulos emitidos por El Estado en la estructura del portafolio.

La posición patrimonial del sector bancario continúa favorable, no obstante observarse una disminución en los últimos doce meses acorde al pago de dividendos realizado por algunas instituciones así como el crecimiento en activos productivos (14.7% versus 14.8% en 2023). Mientras que la relación de endeudamiento legal se ubicó en 11.4%.

En otro aspecto, el sector bancario cierra con una utilidad de US\$325.5 millones al 31 de diciembre de 2024 bajo el nuevo marco contable NCF 01 (US\$311.7 millones en 2023). Se continúa valorando el buen índice gastos administrativos / ingreso neto de intereses + comisiones, así como la tendencia sostenida en la rentabilidad patrimonial y sobre activos de la industria. El ROAE cerró en 12.7% mientras que el ROAA en 1.4%. La tendencia de los costos financieros de la industria y la constitución de provisiones adicionales podrían condicionar un mejor desempeño de la banca en 2025.

ANTECEDENTES GENERALES

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

El Banco está regulado por el Decreto Legislativo No. 80, Disposiciones Especiales Referentes Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima; aprobado el 16 de agosto de

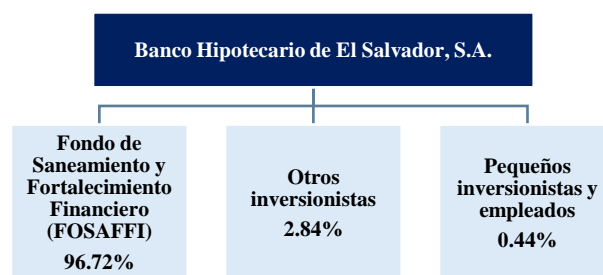
2012, así como la Ley de Bancos, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador, Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, Ley del Sistema Financiero para Fomento al Desarrollo y demás leyes de aplicación general, incluyendo lo relativo a los acuerdos e instructivos emitidos por el BCR y la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF).

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

Los estados financieros auditados han sido preparados conforme al Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), prevaleciendo las primeras cuando existe conflicto entre ambas. Sobre el informe auditado al 31 de diciembre de 2024, los auditores externos emitieron una opinión limpia.

Estructura Accionaria

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



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

Planeación Estratégica

En el marco de la reformulación del mapa estratégico de BH para el quinquenio 2025-2029, se han establecido cuatro perspectivas de actuación con sus respectivas estrategias:

- 1) Perspectiva financiera, que busca incrementar la rentabilidad con énfasis en la reducción de los costos financieros; así como diversificar sus fuentes de fondeo.
- 2) Perspectiva de Cliente, que persigue la promoción de la bancarización responsable enfocada en servicios digitales, la cual incorpora la educación financiera y el perfilamiento adecuado de los servicios hacia el cliente.

- 3) Perspectiva de procesos, cuya estrategia es la optimización de procesos con enfoque de mejora continua.
- 4) Perspectiva de aprendizaje y crecimiento, a través de la promoción de la cultura con enfoque en resultados que tenga como finalidad una mayor productividad y la satisfacción del cliente.

GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

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

En cuanto a préstamos relacionados, éstos representaron el 0.8% del capital social y reservas del Banco al 31 de diciembre de 2024, lo cual no compromete la independencia de la Administración. Por otra parte, BH prepara anualmente un Informe de Gobierno Corporativo conforme lo requerido en la Normas Técnicas de Gobierno Corporativo (NRP-17).

GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

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

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

Riesgo de Crédito

La evaluación que realiza BH considera las tres etapas: 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.

A partir del año 2024, el Banco cambió las instancias de resolución y se fortalecieron las políticas de crédito con una mayor rigurosidad que considera el incremento del requerimiento mínimo de garantías desde un 100% hasta un 110%; asimismo, se modificaron las políticas generales de crédito, separando aquellas referidas a la concesión de créditos en los sectores productivos y en la Banca de Personas, documentando de manera independientes políticas de crédito para estos segmentos.

Riesgo de Mercado

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

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

Riesgo de Liquidez

BH mide su exposición al riesgo de liquidez a través de las siguientes metodologías: calce de plazos, indicadores de liquidez (coeficiente de liquidez neta, concentración de

depositantes, dependencia de pasivos de corto plazo, entre otros), Valor en Riesgo de depósitos a la vista, índice de renovación de depósitos a plazo, escenarios de tensión e índice de riesgo de liquidez. Adicionalmente, BH tienen dos herramientas como complemento para gestionar el riesgo de liquidez: Plan de Contingencia de Liquidez y Reservas de Liquidez Voluntarias.

De igual manera, el Banco verifica el cumplimiento a todos los indicadores relacionados al riesgo de liquidez exigidos por la SSF: liquidez por plazo de vencimiento, activos líquidos y el cálculo y utilización de la reserva de liquidez sobre depósitos y otras obligaciones.

Durante 2024, se actualizó el Plan de Contingencia de Liquidez que contiene la estrategia para manejar las crisis y el Plan de Recuperación Financiera que contempla escenarios de crisis sistémicas y estructurales que puedan afectar el nivel de solvencia, reputación, sistemas entre otros, y que cuenta con indicadores de activación; así como un Comité para la Recuperación Financiera que establece procedimientos antes y después de las crisis; además considera estrategias de actuación identificadas para actuar ante diversos escenarios de estrés.

Riesgo Operacional y de Fraude

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

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

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

Riesgo Reputacional

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

Riesgo de Cumplimiento

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

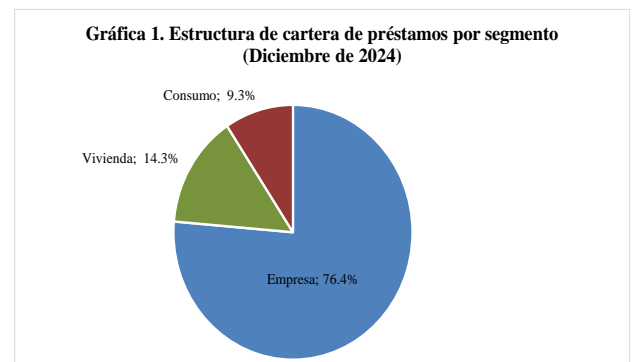
La Oficialía de Cumplimiento trabaja con asesores internacionales expertos en el tema para incorporar las mejores prácticas internacionales; además, durante 2024 se incrementó su recurso humano, se reestructuró la Unidad hacia la gestión de los riesgos asociados y robusteció con más de 35 capacitó impartidas al personal del Banco.

Por otra parte, de acuerdo a políticas de gestión documental, durante 2025, se tiene planificada la actualización de diversas políticas, entre estas, las políticas de gestión de riesgo ambiental y social; hechos relevantes; riesgo operacional; riesgos financieros y política de inversiones, entre otras.

ANÁLISIS DE RIESGO

Gestión de Negocios

Los productos del Banco en colocación se centran en líneas de crédito que buscan apoyar a los diferentes sectores, con condiciones financieras un poco más favorables con respecto a la banca comercial, dado el componente de BH como banca estatal. Entre los sectores atendidos se encuentran: PYME, Agronegocios, Microempresa y Personas, así como líneas de crédito especiales o emergentes. En términos de cuota de mercado, BH se mantiene en la quinta posición del sistema bancario, con una participación en activos, préstamos y depósitos del 9.0%, 6.2% y 8.2%, respectivamente.



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

Al 31 de diciembre de 2024, los sectores servicios (23.8%), comercio (15.0%) y vivienda (14.3%) representaron las mayores participaciones en la estructura de cartera. Es de destacar que en los últimos años se ha observado una tendencia de mayor exposición al segmento de personas (vivienda y consumo), el cual representó en conjunto el 23.6% en 2024 (22% en 2023), cabe precisar que el Índice de Volumen de Actividad Económica (IVAE) creció menos en 2024 al ubicarse en 2.6% desde 3.9% en 2023. A criterio de Zumma Ratings, la desaceleración en el ritmo de la actividad

económica y la incertidumbre sobre el rumbo que tomaran las tasas de referencia internacional por el actual contexto internacional, en especial el escenario político en los Estados Unidos, podrían condicionar las perspectivas de crecimiento para el sector.

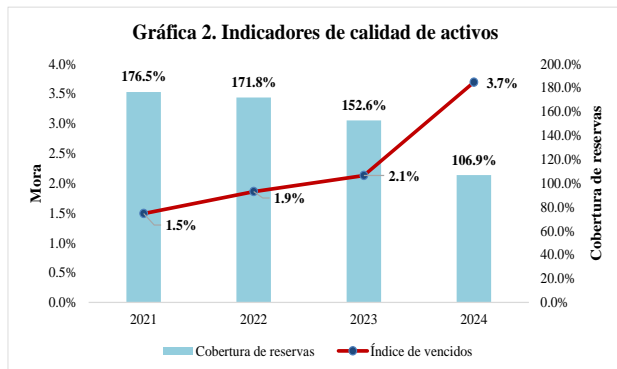
Respecto a la evolución en el volumen de créditos, este aumentó en 2.4% al cierre de 2024, equivalente en términos monetarios a US\$25.5 millones, la cual se explica principalmente en la expansión conjunta de los sectores construcción, vivienda y otras actividades por 22.5%; mientras los sectores que mostraron una reducción más pronunciada fueron, de manera consolidada, comercio y transporte, almacenaje y comunicaciones por 13.6%.

Prospectivamente, para 2025 el enfoque del Banco continúa siendo la colocación en la banca productiva, micro y pequeña empresa; sin embargo, espera un bajo crecimiento en la cartera de aproximadamente US\$1.8 millones; asociado en parte a sus políticas de crédito más rígidas. A juicio de Zumma Ratings, el entorno operativo actual constituye un reto.

Calidad de Activos

Al cierre de 2024, los créditos vencidos aumentaron en US\$17.6 millones (77.7%), conllevando a un mayor índice de mora el cual pasó a 3.7% desde 2.1% en 2023; asimismo, en el periodo analizado se realizaron castigos por US\$8.5 millones, que al incorporarlos a la cartera vencida muestra un índice de mora + castigos de 4.4%.

Lo anterior, se encuentra asociado con el deterioro de algunas operaciones crediticias, principalmente del sector transporte, agropecuario y servicios. Asimismo, los créditos refinanciados/reestructurados aumentaron US\$29.7 millones en el mismo período, representando de manera conjunta con los vencidos un 13.7% del total de cartera al cierre de 2024.



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

La cobertura de reservas muestra un comportamiento descendente en los últimos años, al cierre del periodo evaluado se ubicó en 106.9%, menor al promedio de mercado (152.4%). De incorporar los créditos refinanciados, la cobertura disminuye a 28.8% (48.1% para el sector). Por su parte, los créditos en categorías C, D y E representaron el 11.8% de la cartera.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de reservas voluntarias disminuyó a US\$3.2 millones desde US\$4.3 millones en diciembre de 2023. Cabe precisar que el Banco no tomó el beneficio de gradualidad de reservas que concedía la

normativa para créditos afectados por el brote del COVID-19. Esto debido a la normalización que tomaron las facilidades crediticias que en su momento estuvieron bajo dicha condición.

Es de señalar, que los préstamos deteriorados en el último año fueron originados con políticas de crédito menos rígidas; asimismo, cuando un cliente caía en deterioro, se le realizaban arreglos y se reestructuraban, dicha práctica ya no es realizada bajo la actual administración, en contra posición, se destaca que sus políticas de crédito actualizadas y vigentes desde 2024, son más rígidas en el proceso de originación, lo que también ha tenido un efecto de ralentización en el crecimiento de su cartera.

Además, se destaca que el comportamiento descendente en la cobertura de reservas responde a la adopción de una postura más equilibrada por parte de la Alta Administración alineada con el parámetro prudencial requerido por el Regulador; no obstante, el nivel de comfort definido por la Entidad para este indicador, oscila entre 105% y 135% en función del análisis interno que realice el Banco.

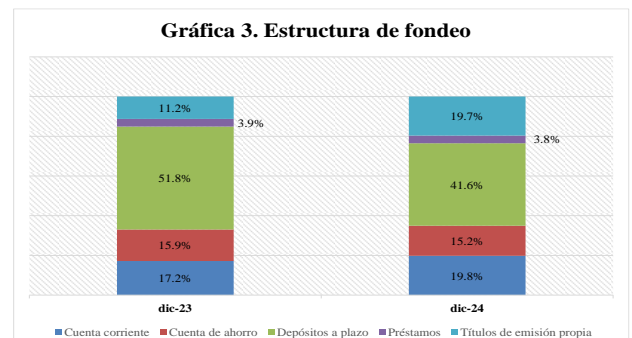
Por otra parte, los activos inmovilizados (vencidos + activos extraordinarios netos de reserva / patrimonio) ejercen una baja presión sobre el patrimonio de BH, de forma que el indicador se ubicó en 2.1% al cierre del periodo analizado. A la misma fecha, los principales 10 deudores representan un moderado 13.3% del total de cartera, destacando todos poseen categoría de riesgo A1, a excepción de un deudor con categoría E que representa el 1.2% de la cartera.

En otro aspecto, el portafolio de inversiones financieras totalizó US\$876.6 millones en 2024, registrando una contracción de 3.6% con respecto a 2023, derivado en esencia de la venta a la par de CETES, en mercado secundario, con el objeto de constituir parte de la reserva de liquidez y para colocación de cartera. Se destaca la relevante participación que tiene en el total de activos (38.4%) y su composición concentrada en títulos soberanos en el 96.3%.

Fondeo y Liquidez

Fondeo

La estructura de fondeo de BH está fundamentada en depósitos (principalmente en cuentas a plazo) y complementados con títulos de emisión propia. En ese sentido, las captaciones a plazo participaron con el 41.6% en la estructura de pasivos financieros al cierre de 2024, seguido en ese orden por los depósitos a la vista (34.9%), los títulos de emisión propia (19.7%) y préstamos recibidos (3.8%).



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

La evolución de los pasivos financieros, durante el ejercicio 2024, estuvo determinada por el fondeo a más largo plazo a través de las emisiones de Certificados de Inversión de los programas CIBHIPO\$02, CIBHIPO\$03 y CIBHIPO\$04 por un total de US\$170 millones para sustituir depósitos a plazo; así como la expansión de depósitos en cuenta corriente.

Respecto a préstamos con instituciones locales, BH mantiene únicamente una línea de crédito con BANDESAL por un monto de US\$77.4 millones, con saldo adeudado de US\$33.9 millones al cierre de 2024 (mostrando utilización del 43.8%).

Con relación al fondeo proveniente de instituciones del exterior, se valora que la mayoría han sido contratados a largo plazo, favoreciendo las brechas de vencimiento entre activos y pasivos financieros. Es importante señalar que el actual contexto de alzas en las tasas de interés internacionales y la evolución de riesgo país, han condicionado el fondeo externo de BH con mayor intensidad en relación con la banca local, por su perfil de entidad estatal. Por otra parte, la cartera pignorada representó un 8.4% en 2024, brindando flexibilidad para la contratación de financiamiento con nuevas entidades.

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

La concentración de los principales 10 depositantes es moderada, de forma que participan en 18.9% en el total de depósitos al cierre del periodo analizado. Lo anterior podría generar presiones en la liquidez del Banco ante un eventual retiro de estos depósitos. No obstante, la Entidad cuenta con un índice de renovación de depósitos a plazo del 75.6% al cierre de 2024, aunado a medidas contingenciales ante retiros inesperados (acercamientos con sus principales clientes, reservas voluntarias de liquidez, venta de activos extraordinarios, reportos pasivos, etc.). Como factor de riesgo, se señala la alta participación de depósitos estatales de 36.2% al periodo de análisis, cuyo perfil suele presentar mayor volatilidad.

Liquidez

La participación de los activos líquidos (disponibilidades e inversiones) en el total de activos se mantuvo estable, al posicionarse en 52.3% en 2024 (52.6% en 2023). De manera comparativa, el mercado registra una participación de activos líquidos del 29.3% en la estructura de balance.

Por otra parte, el análisis acumulado de calce determina un saldo positivo en todas las ventanas del Banco al periodo evaluado. Además, el análisis de los vencimientos pactados de las operaciones activas y pasivas determina que los activos a más de un año representaron el 62.1% frente al 67.7% de los pasivos ubicados en dicho rango de plazo.

Como hecho relevante, en fecha 18 de octubre de 2023 se aprobó en Junta General de Accionistas una modificación al Pacto Social del Banco, en la cual se menciona que el banco puede realizar inversiones con garantía soberana de acuerdo con su política de inversión. Al respecto se destaca que BH ha planificado la elaboración y actualización de la Política de

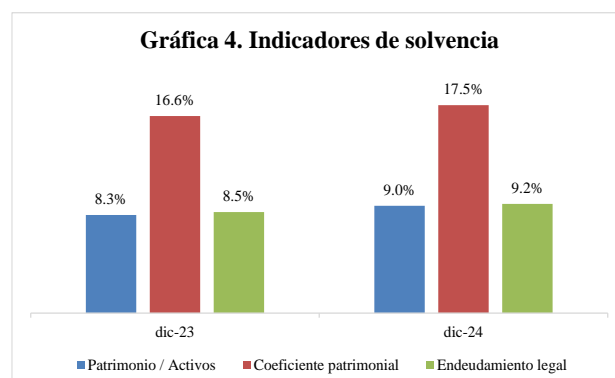
Inversiones y Política de Riesgos Financieros que conformarán su marco normativo bajo las cuales Tesorería podrá realizar inversiones. En ese contexto, Zumma Ratings hará un monitoreo a la evolución del portafolio financiero del Banco y ampliará su opinión al contar con la política de inversión.

Solvencia

Al 31 de diciembre de 2024, BH registró un coeficiente patrimonial de 17.5% (16.6% en diciembre de 2023), mayor al promedio de la industria (14.7%). La participación en inversiones del Estado (sin ponderación en el cálculo del fondo patrimonial) es un aspecto considerado en el cálculo del IAC a la fecha de evaluación.

Por otra parte, la relación de endeudamiento se ubicó en 9.2% sobre la base de un mínimo del 7.0%; mientras que el promedio del sector se ubicó en 11.4%.

En otro aspecto, la relación patrimonio / activos se ubicó en 9% al periodo de análisis (10.6% promedio de mercado). Cabe mencionar que, en febrero de 2024, se decretó el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2023 por US\$89 mil; y el pago a las acciones comunes por la suma de US\$1.9 millones. Se señala que el Banco no tiene establecida una política de repartición de dividendos.



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

Análisis de Resultados

La recomposición de algunos rubros con base a la entrada en vigor del nuevo manual contable NCF-01, no permite hacer un análisis comparativo a nivel de resultados, por lo que el mismo está enfocado en el desempeño obtenido al cierre del ejercicio 2024.

En ese contexto, el volumen de utilidades totalizó US\$21.9 millones al 31 de diciembre de 2024, determinándose una relación de utilidad neta/ingresos por intereses del 13.4%. Por otra parte, se señala la alta participación del gasto por intereses (58.1% del ingreso por intereses), en línea ello con la evolución de las tasas de referencia.

A diferencia de la industria bancaria, la cartera de préstamos aporta el 50.9% de los ingresos por intereses al cierre de 2024, debido al peso relevante que tienen los ingresos por activos financieros a valor razonable (títulos valores garantizados por el soberano). Lo anterior, asociado a la adquisición de LETES, CETES y otros instrumentos.

Tabla 1. Indicadores de rentabilidad

Indicador	dic-24
Margen de interés neto (incluyendo comisiones)	43.6%
Utilidad neta / Ingresos por intereses	13.4%
Gastos de admón. / Ingreso neto de interés (incluyendo comisiones)	48.3%
ROAE	11.1%
ROAA	1.0%

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

En otro aspecto, la relación de gastos administrativos/ingreso neto de intereses (incluyendo comisiones) cerró en 48.3% en 2024, comparándose favorablemente con el promedio del mercado bancario (57.6%); reflejando una buena capacidad de absorción de gastos administrativos. Adicionalmente, el retorno promedio sobre patrimonio y sobre activos se ubicaron en 11.1% y 1%, menores a los promedios del mercado (12.5% y 1.3% respectivamente). En términos prospectivos, BH estima alcanzar una utilidad de US\$24.5 millones al final del ejercicio 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	DIC.23	%	DIC.24	%
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	283,688	13%	318,593	14%
Instrumentos financieros de inversión - neto	909,380	40.1%	876,628	38.4%
A valor razonable con cambios en otro resultado integral	901,033	40%	864,782	38%
A costo amortizado	8,347	0%	11,846	1%
Instrumentos financieros restringidos	1,183	0%	-	0%
Cartera de créditos - neta	1,026,867	45.3%	1,043,954	45.7%
<i>Vigentes</i>	959,403	42%	937,691	41%
<i>Refinanciados / Reestructurados</i>	79,339	4%	109,019	5%
<i>Vencidos</i>	22,588	1%	40,140	2%
Menos:				
Estimación de pérdida por deterioro	34,463	2%	42,897	2%
Cuentas por cobrar - neto	20,078	1%	13,994	1%
Activos físicos e intangibles - neto	16,819	1%	23,381	1%
Activos extraordinarios - neto	7,476	0%	7,038	0%
Inversiones en acciones - neto	114	0%	114	0%
Otros activos	825	0%	978	0%
TOTAL ACTIVO	2,266,431	100%	2,284,680	100%
PASIVOS				
Pasivos financieros a costo amortizado - neto	2,019,476	89%	2,025,951	89%
<i>Depósitos en cuenta corriente</i>	346,725	15%	400,924	18%
<i>Depósitos de ahorro</i>	321,376	14%	307,020	13%
<i>Depósitos a plazo</i>	1,045,349	46%	842,190	37%
<i>Operaciones con pacto de retrocompra</i>	1,187	0%	-	0%
<i>Préstamos</i>	77,785	3%	77,472	3%
<i>Títulos de emisión propia</i>	227,054	10%	398,345	17%
Obligaciones a la vista	32,585	1%	29,581	1%
Cuentas por pagar	11,875	1%	6,338	0%
Provisiones	4,381	0%	3,727	0%
Otros pasivos	10,743	0%	12,628	1%
TOTAL PASIVO	2,079,060	92%	2,078,224	91%
PATRIMONIO				
Capital social	121,403	5%	121,403	5%
Reservas - De capital	20,836	1%	30,352	1%
Resultados por aplicar	10,453	0%	18,551	1%
<i>Utilidades de ejercicios anteriores</i>	22	0%	183	0%
<i>Utilidades del presente ejercicio</i>	10,431	0%	18,368	1%
Patrimonio restringido	29,716	1%	31,595	1%
Otro resultado integral acumulado	4,962	0%	4,555	0%
TOTAL PATRIMONIO	187,371	8%	206,456	9%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,266,431	100%	2,284,680	100%

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

	DIC.24	%
Ingresos por intereses	163,560	100%
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral	75,581	46.2%
Activos financieros a costo amortizado	4,742	2.9%
Cartera de préstamos	83,237	50.9%
Gastos por intereses	95,072	58.1%
Depósitos	66,846	41%
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	12	0%
Títulos de emisión propia	23,733	15%
Préstamos	4,242	3%
Otros gastos por intereses	239	0%
INGRESOS POR INTERESES NETOS	68,488	42%
Ganancia (Pérdida) por deterioro de activos financieros de riesgo crediticio, Neta	(18,995)	-12%
INGRESOS INTERESES, DESPUÉS DE CARGOS POR DETERIORO	49,493	30%
Ingresos por comisiones y honorarios	13,312	8%
Gastos por comisiones y honorarios	4,758	3%
INGRESOS POR COMISIONES Y HONORARIOS, NETOS	8,553	5%
Ganancia (Pérdida) por ventas de activos y Operaciones discontinuadas	(111)	0%
Otros ingresos (gastos) financieros	1,223	1%
TOTAL INGRESOS NETOS	59,158	36%
Gastos de administración		
Gastos de funcionarios y empleados	18,584	11%
Gastos generales	15,631	10%
Gastos de depreciación y amortización	3,022	2%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	21,921	13%
Interés no controlante	-	0%
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	21,921	13%

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

	DIC.24
Capital	
Pasivos / Patrimonio	10.1
Pasivos / Activos	0.9
Patrimonio / Préstamos brutos	19.0%
Patrimonio / Vencidos	514.3%
Vencidos / Patrimonio y Rvas. saneamiento	16.1%
Patrimonio / Activos	9.0%
Activo fijo neto / Patrimonio	11.3%
Coefficiente patrimonial	17.5%
Endeudamiento legal	9.2%
Liquidez	
Caja + Reportos + Inversiones netas / Dep. a la vista	1.7
Caja + Reportos + Inversiones netas / Dep. totales	0.8
Caja + Reportos + Inversiones netas / Activos	52.3%
Préstamos netos / Dep. totales	67.3%
Rentabilidad	
ROAE	11.1%
ROAA	1.0%
Margen de interés neto	41.9%
Margen de interés neto (Incluyendo comisiones)	43.6%
Utilidad neta / Ingresos por intereses	13.4%
Gastos administrativos / Activos	1.6%
Componente extraordinario en utilidades	5.1%
Rendimiento de Activos	7.2%
Costo de la deuda	4.7%
Margen de operaciones	2.5%
Gastos administrativos / Ingreso neto de interés	54.4%
Gastos administrativos / Ingreso neto de interés (incluyen. comisiones)	48.3%
Calidad de activos	
Vencidos / Préstamos brutos	3.7%
Reservas / Vencidos	106.9%
Préstamos Brutos / Activos	47.6%
Activos inmovilizados	2.1%
Vencidos + Reestruc. / Préstamos brutos	13.7%
Reservas / Vencidos + Reestructurados	28.8%

MONTO Y SALDO DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (US\$ MILES)						
DENOMINACIÓN	MONTO AUTORIZADO	SALDO VIGENTE	FECHA DE COLOCACIÓN	TASA	PLAZO	GARANTÍA
CIBHIPO\$02 - Tramo 1	300,000.00	52,550.00	14/08/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 2		44,600.00	16/08/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 3		44,600.00	18/08/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 4		33,450.00	05/09/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 5		16,725.00	20/09/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 6		33,673.00	31/10/2023	7.00%	7 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 7		20,000.00	15/01/2024	7.25%	5 años	Sin garantía
CIBHIPO\$02 - Tramo 8		50,000.00	22/01/2024	7.25%	5 años	Sin garantía
CIBHIPO\$03 - Tramo 1	102,000.00	50,000.00	03/06/2024	7.25%	5 años	Sin garantía
CIBHIPO\$04 - Tramo 1	100,000.00	50,000.00	24/09/2024	7.25%	5 años	Sin garantía
TOTAL	502,000.00	395,598.00				

Denominación de la Emisión	CIBHIPO\$02	CIBHIPO\$03	CIBHIPO\$04
Clase de Valor	Certificado de Inversión	Certificado de Inversión.	Certificado de Inversión.
Monto	US\$300 millones	US\$102 millones	US\$100 millones
Destino de Fondos:	Financiar operaciones crediticias, inversiones a corto, mediano y largo plazo y/o reestructuración de deuda.	Financiar operaciones crediticias, inversiones a corto, mediano y largo plazo y/o reestructuración de deuda.	Financiar operaciones crediticias, inversiones a corto, mediano y largo plazo y/o reestructuración de deuda, así como calce de operaciones activas y pasivas.
Plazo:	Desde 1 año a 20 años.	Desde 1 año a 20 años.	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.	El Banco no podrá redimir anticipadamente a las fechas de vencimiento establecidas, ni podrá obligarse a dar liquidez a los valores, bajo cualquier modalidad.	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.	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.	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 del plazo o en las fechas de ejercida la opción Put u opción Call.	Al vencimiento, mensual, trimestral, semestral o anualmente, o en las fechas de ejercida la opción Put u opción Call.	Al vencimiento, mensual, trimestral, semestral o anualmente, o en las fechas de ejercida la opción Put u opción Call.
Forma de pago de los intereses	Mensual, trimestral, semestral o anualmente a partir de la fecha de colocación.	Mensual, trimestral, semestral o anualmente a partir de la fecha de colocación.	Mensual, trimestral, semestral o anualmente a partir de la fecha de colocación.
Rendimiento:	<p>La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la TIBP publicada por el BCR o la SOFR publicada por CME Group, ambas a 30, 90 o 180 días plazo y se les sumará una sobretasa no menor a 0.10% anual.</p> <p>La tasa de interés podrá ser fija, variable o a descuento a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo. En caso de que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensualmente, trimestralmente o semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés.</p>	<p>La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la TIBP publicada por el BCR o la SOFR publicada por CME Group, ambas a 30, 90 o 180 días plazo y se les sumará una sobretasa no menor a 0.10% anual.</p> <p>La tasa de interés podrá ser fija, variable o a descuento a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo. En caso de que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensualmente, trimestralmente o semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés.</p>	<p>La tasa de interés a pagar se determinará utilizando como tasa base, la TIBP publicada por el BCR o la SOFR publicada por CME Group, ambas a 30, 90 o 180 días plazo y se les sumará una sobretasa no menor a 0.10% anual.</p> <p>La tasa de interés podrá ser fija, variable o a descuento a opción del emisor y se determinará antes de cada negociación manteniéndose vigente durante el plazo de cada tramo. En caso de que sea variable, la tasa de interés será reajustada mensualmente, trimestralmente o semestralmente bajo las mismas condiciones indicadas para la determinación inicial de la tasa de interés.</p>
Garantía:	i) Préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" por al menos 125% del tramo; ii) no tener garantía especial.	i) Préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" por al menos 125% del tramo; ii) no tener garantía especial.	i) Préstamos hipotecarios calificados como categoría "A" por al menos 125% del tramo; ii) no tener garantía especial.

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

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

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.