

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

Comité No. 244/2025					
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2025			Fecha de comité: 20 de octubre de 2025		
Periodicidad de actualización: Semestral			Sector Financiero/ El Salvador		
Equipo de Análisis					
Jennifer Veliz jveliz@ratingspcr.com		Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com		(503) 2266 – 9471	
Fecha de información Fecha de comité	jun-24 09/10/2024	sep-24 09/01/2025	dic-24 11/04/2025	mar-25 07/07/2025	jun-25 20/10/2025
Emisor	EAA	EAA	EAA	EAA	EAA
Acciones	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable
Emisión de Certificados de Inversión					
Corto Plazo					
Tramo con garantía específica	N-1	N-1	N-1	N-1	N-1
Tramo sin garantía específica	N-1	N-1	N-1	N-1	N-1
Largo Plazo					
Tramo con garantía específica	AA+	AA+	AA+	AA+	AA+
Tramo sin garantía específica	AA	AA	AA	AA	AA
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Emisor:

Categoría EAA: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece y en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.

Acciones:

Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Emisión:

Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría N-1: Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Esta categorización puede ser complementada. Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo.

"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos."

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

"El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes."

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió mantener la clasificación de riesgo a la **Fortaleza Financiera de Banco Hipotecario de El Salvador S.A.**, en “**EAA**” y “**Nivel 2**” para sus **acciones**, además, mantener la calificación de las **emisiones de certificados de inversión (CIBHIPO\$02 y CIBHIPO\$03)** en “**N-1**” para los tramos de corto plazo con garantía y sin garantía, “**AA+**” para los tramos de largo plazo con garantía específica y “**AA**” para los tramos de largo plazo sin garantía específica, todos con perspectiva “**Estable**”; con información no auditada al 30 de junio de 2025.

La clasificación se sustenta en el modelo de negocios de Banco Hipotecario, orientado principalmente a los sectores productivos de la economía. Asimismo, se considera la estabilidad de sus resultados, respaldada por adecuados niveles de liquidez y solvencia. No obstante, se observa un incremento en la cartera vencida, lo que ha elevado su indicador y lo posiciona desfavorablemente frente al promedio del sector; sin embargo, la entidad mantiene una cobertura apropiada.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

Modelo de negocio con perfil de riesgo moderado. Banco Hipotecario es una entidad bancaria cuyo modelo de negocio se orienta a los sectores productivos, con especial énfasis en las pymes. A junio de 2025 se mantuvo en la quinta posición en activos, con una participación del 9.2 %, mientras que en cartera de préstamos descendió a la sexta posición con el 5.5 %. Por otra parte, su fondeo se sustenta principalmente en depósitos, complementándose con financiamiento mediante préstamos bancarios y emisiones de deuda. El Banco cuenta con una amplia red de atención, lo que garantiza la cercanía con los clientes, capacidad de captación y un adecuado posicionamiento dentro del mercado. Adicionalmente, Banco Hipotecario es una institución estatal de carácter autónomo que cuenta con respaldo patrimonial e institucional del Estado salvadoreño, a través de su accionista mayoritario FOSAFFI.

Niveles de mora elevados. La cartera del Banco se ha visto afectada por el continuo incremento en los préstamos vencidos. A junio de 2025, la cartera vencida fue de 3.7 %, superior al comportamiento histórico y del promedio del sector (1.5 %), con una cobertura de provisiones 131.7 %, superior al límite prudencial, aunque inferior al promedio del sector (154.9 %). Cabe señalar que, la tendencia del índice vencido se mantendrá en niveles elevados hasta el cierre del periodo 2025. A pesar del incremento en la morosidad, la cartera conserva una alta proporción en las categorías de menor riesgo (A y B), que representaron el 88.5 % del total de préstamos, además de una adecuada diversificación por segmentos y una concentración moderada en los 25 principales deudores (24.3 %). La cartera de crédito neta registró una leve contracción del 3.3 %, totalizando USD 980.5 millones, lo que evidencia un manejo prudente del riesgo crediticio en un entorno de mayor presión sobre los niveles de mora.

Niveles de liquidez adecuados. En opinión de Pacific Credit Rating, Banco Hipotecario mantiene niveles adecuados de liquidez, respaldados por una estructura de fondeo integrada principalmente por la captación de depósitos que registraron un incremento interanual del 10.0 %, y presentaron una distribución equilibrada entre depósitos a plazo y a la vista. Adicionalmente, el Banco cuenta con líneas de crédito y emisiones de deuda, lo que le otorgan una capacidad adecuada para atender sus obligaciones de corto plazo. A junio de 2025, la cobertura de fondos disponibles sobre los depósitos fue del 30.5 %, mientras que el coeficiente de liquidez neta se ubicó en 77.2 %, ambas métricas denotan holgura para el cumplimiento de las obligaciones de corto plazo.

Solvencia apropiada. La solvencia del Banco es apropiada, respaldada por un coeficiente patrimonial del 19.5 %, superior al promedio del sector (14.2 %) y al mínimo regulatorio (12.0 %). El apalancamiento patrimonial fue de 104 veces (x), reflejando una alta proporción de deuda en relación con el capital propio, ubicándose por encima del promedio del sector (8.8 x). A junio de 2025, el patrimonio de Banco Hipotecario alcanzó USD 214.4 millones, con una variación interanual positiva del 10.5 %, atribuida principalmente al aumento en las utilidades de ejercicios anteriores y del presente ejercicio. Pacific Credit Rating considera que el Banco tiene una capacidad buena para absorber potenciales pérdidas sin comprometer su estabilidad.

Desempeño financiero bueno. Según el análisis de Pacific Credit Rating, los resultados de Banco Hipotecario son buenos y se espera que se mantengan estables en el corto y mediano plazo, respaldados por la evolución positiva de sus activos productivos y la calidad de estos, que han compensado el aumento en los gastos de saneamiento. Por otra parte, se observa un buen desempeño operativo, con una capacidad adecuada para absorber los gastos administrativos, inferior a los niveles reportados por el sector. A junio de 2025 el retorno sobre activos (ROAA) del Banco fue del 1.0 % y el retorno patrimonial (ROEA) de 12.1 %, ambos indicadores se sitúan por encima de su promedio histórico, pero ligeramente por debajo del promedio de la plaza local (ROAA: 1.3 % y ROEA: 13.1 %).

Factores Clave

Los factores que, de forma individual o conjunta, podrían impulsar una mejora en la clasificación:

Un crecimiento sostenido de los activos productivos, que fortalezcan su posicionamiento en el mercado, junto con una diversificación adecuada y una mejora en la calidad de estos. Asimismo, un refuerzo en la estructura de fondeo en términos de costos y variedad de fuentes, lo que contribuiría a impulsar la liquidez y eficiencia financiera actual. Adicionalmente,

incremento en los niveles de rentabilidad, lo cual permita un fortalecimiento en la solvencia del Banco, así como una disminución en los niveles de apalancamiento.

Los factores que, de forma individual o conjunta, podrían afectar negativamente la clasificación:

Un incremento en los niveles de morosidad y deterioro de la cartera, igual o por encima del promedio del sector bancario, que generen un incremento en la constitución de reservas, afectando la rentabilidad del Banco. Asimismo, una tendencia decreciente en la cartera de préstamos acompañada de una mayor concentración de esta, y una reducción sostenida de la liquidez ubicándose por debajo del sistema bancario. Adicionalmente, un incremento en los niveles de eficiencia operativa, así como un aumento en el apalancamiento que podrían presionar la solvencia patrimonial del Banco.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Bancos e Instituciones Financieras para El Salvador (PCR-SV-MET-P-020), vigente desde el 06 de noviembre 2023. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la “Normas Técnicas sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo” (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información Utilizada para la Clasificación

Pacific Credit Rating utilizó los estados financieros auditados de 2020 a 2024 e intermedios sin auditar a junio de 2024-2025. Adicionalmente, utilizó información provista directamente por la institución financiera además de otra publicada por la Superintendencia del Sistema Financiero y Bolsa de Valores de El Salvador.

Limitaciones

Limitaciones encontradas: Durante la revisión del Banco, no se presentaron limitaciones en la entrega de la información que pudieran afectar el nivel de análisis.

Limitaciones potenciales: Pacific Credit Rating considera que la calificación de riesgo podría verse influenciada por la incidencia de eventos, tanto a nivel local como internacional, que puedan generar presiones sobre el desempeño macroeconómico del país y el entorno operativo del Banco, tales como crisis financieras, cambios regulatorios, inestabilidad política, riesgos legales y reputacionales, vulnerabilidades tecnológicas y cibernéticas, así como riesgos asociados a desastres naturales o crisis sanitarias.

Hechos relevantes de Banco Hipotecario

No se reportan hechos o eventos significativos adicionales a los señalados en el informe de auditoría que sean relevantes para la clasificación de riesgo.

Panorama Internacional

La economía mundial ha enfrentado desafíos importantes al primer semestre de 2025, marcados principalmente por tensiones comerciales y nuevos conflictos geopolíticos. La incertidumbre por la aplicación de aranceles de parte de la mayor economía mundial hacia sus socios comerciales, conflictos bélicos y geopolíticos en diversas regiones del mundo y condiciones climáticas más extremas han generado una desaceleración sobre las expectativas del crecimiento mundial. De acuerdo con las perspectivas económicas del Banco Mundial, el crecimiento económico global se moderará en 2025 al pasar de una previsión inicial de 2.7 % a 2.3 %; mientras que, para 2026 la revisión a la baja es desde 2.7 % a 2.4 %.

Según el Banco Mundial, para la mayoría de las regiones del mundo se pronostica una reducción en las proyecciones de crecimiento económico, tanto en economías emergentes como en desarrollo. Para América Latina y el Caribe se prevé que el crecimiento se modere hasta un 2.3 % desde la proyección inicial de 2.5 %; mientras que, en Centroamérica se situará en 3.5 % en 2025 y 3.6 % en 2026. El pronóstico de crecimiento mundial incorpora los riesgos potenciales derivados de la coyuntura geopolítica y comercial; sin embargo, estos podrían exacerbarse si las principales economías mundiales como Estados Unidos o China no logran consensos significativos en términos comerciales o enfrentan una desaceleración más pronunciada de lo previsto.

Otros factores que serán cruciales sobre el desempeño económico de la región y del mundo son los cambios en las políticas monetarias. Posterior a la primera revisión a la baja en las tasas de referencia por parte de la Reserva Federal de Estados Unidos, se prevén dos cambios adicionales en 2025; aunque dependerá de la evolución del mercado laboral estadounidense y los efectos aún inciertos del impacto de los aranceles en la economía norteamericana. Otros aspectos incluyen los efectos de eventos climáticos aún más extremos y situaciones económicas domésticas de los países en diferentes regiones. El panorama internacional, en conclusión, tiene una alta dependencia de acuerdos y consensos que puedan alcanzarse entre los principales actores económicos y políticos del mundo, y su impacto sobre las otras economías emergentes y en desarrollo.

Desempeño económico de El Salvador

Al primer semestre de 2025 El Salvador refleja un panorama macroeconómico relativamente estable respecto a los últimos años, marcado por un crecimiento y actividad económica modestos; mientras que se mantiene una inflación controlada y se denota una mejora en el perfil de liquidez del sistema financiero y monetario impulsado por un incremento significativo en el flujo de remesas y turismo. Adicionalmente, y derivado del acuerdo sobre el Servicio Ampliado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), se percibe una situación fiscal más controlada, lo que ha contribuido a mejorar el riesgo país; aunque aún se mantienen niveles de endeudamiento elevados.

Al cierre de 2024 el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) resultó en 2.6 %, por debajo de la proyección inicial del Banco Central de Reserva (BCR) que lo situaba en un rango de 3.0 % y 3.5 %; mientras que el PIB trimestral a marzo de 2025 es de 2.3 %; en línea con lo que también se refleja en el Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) a mayo de 2025 de 2.7 %. Ambos indicadores coinciden en que los sectores que están dinamizando el crecimiento son construcción, actividades financieras y de seguros, y transporte. La perspectiva de crecimiento para 2025 se sitúa en 2.2 %, según datos proyectados del Banco Mundial.

La liquidez del sistema financiero y monetario presenta una mejora como resultado de un aumento interanual significativo en el flujo de remesas y un aumento moderado de exportaciones y financiamiento externo. En ese sentido, se observa una base monetaria mayor, un crecimiento de depósitos en el sistema financiero que además presenta métricas de liquidez mayores y un aumento en las reservas internacionales netas. Por otra parte, la inflación se mantiene controlada, con un Índice de Precios al Consumidor (IPC) que presenta aumentos modestos en el primer trimestre y una variación a la baja en el trimestre dos como resultado de reducciones principalmente en los precios de transporte y alimentos, y bebidas no alcohólicas, principalmente. La perspectiva al cierre de 2025 es que se mantenga en niveles cercanos al 1 %, según el FMI.

La balanza comercial continúa presentando un déficit importante; sin embargo, se destaca el crecimiento tanto en importaciones como en exportaciones en el periodo, que reflejan una dinámica buena del comercio internacional; a pesar de la coyuntura arancelaria global. Por otra parte, el país ha registrado un aumento significativo de remesas en el primer semestre que representan un crecimiento de 17.9 %, como resultado de políticas migratorias más restrictivas que incentivaron el envío de fondos como medida precautoria y de la expectativa de aplicación de un impuesto al envío de remesas del 1 % en Estados Unidos, de donde proviene el mayor flujo.

En el sector fiscal, el panorama presenta una evolución favorable producto de la mejora en el perfil de deuda a raíz del compromiso técnico con el Fondo Monetario Internacional sobre un Acuerdo de Financiamiento Ampliado que libera la presión sobre las finanzas públicas y devuelve al país a la senda de financiamiento externo. A la fecha, el país ya ha recibido los primeros desembolsos derivado de este acuerdo, el cual se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos. Aunque a junio de 2025, los datos del BCR sobre el Sector Público No Financiero (SPNF) muestran un mayor déficit, la expectativa es que a partir del financiamiento del FMI y otras multilaterales, el país logre una sostenibilidad fiscal y mejore los niveles de endeudamiento en el mediano plazo.

Los desafíos económicos globales, el crecimiento económico modesto y limitaciones económicas estructurales son desafíos para el país; que, sin embargo, tiene oportunidades en un ambiente de seguridad local, una dinámica positiva en turismo y flujo favorable de remesas que impulsan el consumo privado. Mantener un perfil macroeconómico, político y social estable también podría favorecer a la inversión extranjera directa que impulse la creación de empleos y dinamice la oferta laboral.

Análisis sector bancario salvadoreño

El sistema bancario de El Salvador es un sector que presenta una relativa diversificación en su oferta de productos, segmentos atendidos y modelos de negocio; sin embargo mantiene una concentración por participantes, dado que 6 de los 13 bancos concentran 83.2 % de los activos totales. El sector se compone de 13 instituciones, 5 de capital nacional, incluyendo dos del Estado y el resto pertenecen a grupos internacionales relevantes.

El crecimiento de activos se corresponde con el desempeño financiero del sector que reflejó resultados favorables con una utilidad que aumentó en 9.9 % y ascendió a USD 184 millones, traduciéndose en niveles de rentabilidad apropiados y estables. El ROAA resultó en 1.35 %, sin cambios frente a junio de 2024; mientras que el ROEA pasó de 12.72% a 13.1% de manera interanual, reflejando una evolución positiva.

En cuanto a la gestión de los riesgos, el sector refleja una mejor calidad en sus activos, denotada por un índice de vencimiento de cartera relativamente bajo de 1.50 %, y que mejora frente a su comparativo interanual (1.86 %) y al promedio de los últimos 5 años (1.81 %); mientras que la cobertura también se vio favorecida por una reducción en los préstamos vencidos pasando de 143.05% a 154.90%. Cabe destacar que se cuenta como factor limitante la ausencia de datos públicos respecto a cartera reestructurada y castigos que permitan realizar una evaluación más profunda de la calidad de esta. Por otra parte, el crecimiento de activos de calidad y la generación de utilidades capitalizables generaron una relativa estabilidad en la solvencia, denotada por un indicador de adecuación de capital de 14.21 %, estable frente al 14.31% de junio de 2024; aunque debido al aumento en pasivos, se registró un ligero aumento en los niveles de apalancamiento al pasar de 8.58 a 8.83 veces.

El sector muestra un mejor perfil de liquidez, impulsado por mayores disponibilidades, lo que resulta en un mejor indicador para responder ante las obligaciones con el público de 21.03 %, similar al promedio de los últimos cinco cierres anuales (21.22 %). Los depósitos reflejaron una dinámica de crecimiento favorable (16.2%), generando disponibilidades para respaldar las obligaciones de corto plazo y recursos para colocación de activos productivos. En cuanto al riesgo de mercado, la mayor exposición se relaciona con las tasas de interés; en ese sentido el sector presenta una ligera tendencia al alza en las tasas activas y pasivas, aunque con un beneficio en el diferencial de tasas que pasó de 6.56% a 6.70% en el periodo interanual.

El sector bancario mantiene perspectivas de crecimiento y desempeño positivas, respaldadas por un entorno macroeconómico relativamente más estable producto de acuerdos del país para obtener financiamiento que le permita cumplir con sus pagos de deuda y robustecer los niveles de liquidez y reservas. En ese sentido, se espera que los bancos continúen aplicando una gestión de riesgo prudente que se refleje en resultados favorables en el mediano plazo. Los desafíos más importantes provienen de un crecimiento económico modesto y de un entorno internacional convulso por factores geopolíticos y económicos.

Análisis de la institución

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (Banco Hipotecario) fundado en 1935, es una entidad bancaria con un modelo de negocio claramente definido, centrado en el financiamiento a los sectores productivos del país, con especial énfasis en las pymes, esto le ha permitido mantener un perfil financiero adecuado y estable a lo largo del tiempo. A junio de 2025, el Banco se mantuvo en la quinta posición de bancos comerciales, con una participación del 9.2 % en activos, pero descendió a la sexta posición en cartera de créditos con el 5.5 %. Su presencia dentro del sistema financiero local es similar, con una participación del 8.2 % en activos y 5.0 % en préstamos.

El Banco se caracteriza por un enfoque financiero orientado en la colocación de cartera, la cual está estratégicamente distribuida en los diferentes segmentos económicos, que contribuye a mitigar el riesgo de concentración. Esta estrategia se respalda con una estructura de fondeo sustentada principalmente en depósitos y en menor medida por emisiones de deuda y préstamos bancarios, esta estructura combina fuentes internas y externas, lo que permite mantener una posición financiera estable y competitiva en el mercado.

Pacific Credit Rating considera que la estructura organizacional del Banco es adecuada en relación con la naturaleza y el volumen de sus operaciones. La composición accionaria está conformada principalmente por FOSAFFI¹ con el 96.7% de las acciones, seguido de 23 personas jurídicas con el 2.3% y 1,106 personas naturales con el 1.0% de participación.

Adicionalmente, el Banco opera una red de atención compuesta por 34 agencias y mini agencias, 23 taquillas, 128 ATM y 703 corresponsales, esta cobertura geográfica es apoyada por 840 colaboradores (junio 2024: 881).

Gobierno Corporativo

De acuerdo con la evaluación interna de Pacific Credit Rating, realizada a través de la encuesta ESG, se concluyó que el Banco posee una estructura de gobierno corporativo apropiada, con la funcionalidad adecuada para el logro de sus objetivos estratégicos y desarrolla iniciativas de responsabilidad social empresarial con un enfoque social y sin fines de lucro.

Su estructura de gobierno corporativo está conformada por la junta general de accionistas, el órgano supremo de decisión y la administración está a cargo de la junta directiva, integrada por tres directores propietarios y dos directores suplentes, con amplia experiencia y trayectoria en el sector.

Perfil de riesgo

Pacific Credit Rating considera que el perfil y la gestión de riesgo del Banco son adecuados para su modelo de negocio orientado al financiamiento de los sectores productivos, especialmente en las pymes, lo que históricamente le había permitido mantener bajos niveles de mora. Sin embargo, en los últimos periodos se ha observado un incremento en el deterioro de cosechas de periodos anteriores, así como la influencia de la cartera refinanciada y reestructurada sobre la cartera vencida, incidiendo en un aumento en el índice de morosidad durante el periodo de evaluación. Adicionalmente, el Banco cumple con la normativa vigente y cuenta con un marco de gestión integral de riesgo que incorpora metodologías y políticas internas para mitigar tanto los riesgos financieros como no financieros derivados de su operación.

Calidad de activos y riesgo de crédito

En opinión de Pacific Credit Rating, la calidad de la cartera del Banco evidencia un deterioro asociado al desempeño de cosechas de años anteriores, derivado de una estrategia de crecimiento más agresiva implementada en ciclos previos. Dicho enfoque incrementó la exposición crediticia mediante políticas de otorgamiento más flexibles, cuyos efectos se manifiestan en los resultados actuales. Asimismo, el aumento en la cartera refinanciada y reestructurada ha contribuido al incremento de la cartera vencida, afectando de manera directa el indicador de morosidad.

¹ Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

El Banco ha implementado acciones para fortalecer la calidad de su portafolio, suspendiendo líneas de crédito hacia sectores de mayor riesgo y aplicando criterios de colocación más restrictivos. Sin embargo, las afectaciones derivadas de cosechas anteriores continuarán reflejándose en el mediano plazo, manteniendo presión sobre los indicadores de morosidad hasta que las nuevas colocaciones alcancen niveles de normalización. En consecuencia, se estima que el índice de vencimiento de la cartera se mantendrá por encima de los niveles del sector bancario en el horizonte de la clasificación acompañada de niveles de cobertura adecuados.

A junio de 2025, los activos totalizaron en USD 2,452.3 millones, lo que refleja un crecimiento de 9.3 % en comparación con su periodo previo, atribuido principalmente al incremento en las disponibilidades. La estructura de activos está conformada, en su mayoría, por la cartera de crédito, que representa el 40.0 % del total, seguida de las inversiones financieras con el 36.5 %.

La cartera de crédito neta alcanzó un saldo de USD 980.5 millones, registrando una contracción interanual del 3.3 %. Esta variación respondió a ajustes en las políticas de crédito, en línea con el perfil de riesgo y apetito del Banco, que implicaron criterios más restrictivos de aprobación para nuevos préstamos. Dichas medidas, asociadas al riesgo observado en cosechas de periodos anteriores, derivaron en mayores controles sobre los nuevos otorgamientos, lo que se tradujo en una contracción del crédito. Sin embargo, Banco Hipotecario tiene como plan estratégico el fortalecimiento de las políticas de crédito, con el objetivo de mitigar y gestionar los factores de riesgos.

En línea con su modelo de negocio, el Banco presenta concentración en los segmentos de servicios y comercio, que en conjunto representan el 39.0 %, en coherencia con la estrategia del Banco enfocado en los sectores productivos. En cuanto a la distribución geográfica, la zona central concentró el 78.1 %, zona occidental 13.3 % y la zona oriental con el 8.5 %. Esta alta concentración en la zona central es coherente con la ubicación de los principales centros económicos y financieros del país, particularmente el área metropolitana. Sin embargo, la modesta participación en el resto del territorio nacional sugiere una limitada presencia en estas regiones, lo cual representa una oportunidad estratégica para ampliar la cobertura, diversificar la base de clientes y fortalecer la inclusión financiera a nivel nacional.

Por su parte, el índice de vencimiento representó el 3.7 %, superior al comportamiento de los últimos cinco años (2.1 %) y del promedio del sector bancario de 1.5 %, atribuido al deterioro de cosechas de periodos anteriores, así como la influencia de la cartera refinanciada y restructurada sobre la cartera vencida. A pesar de este incremento en la morosidad, la cartera mantiene una alta proporción de créditos en las categorías de menor riesgo (A y B), que representaron el 88.5 % del total de préstamos (junio 2024: 89.5 %).

El índice de mora ajustada mostró un incremento situándose en 4.1 % comparado con su periodo anterior (junio 2024: 3.3 %), derivado del aumento en la cartera vencida de los segmentos consumo, comercio e industria manufacturera, así como la disminución en la cartera de préstamos. Este comportamiento evidencia un deterioro en la calidad del portafolio, elevando el riesgo de crédito y potencialmente incrementando la necesidad de provisiones, lo que podría impactar la rentabilidad futura. Por su parte, la cobertura de provisiones sobre la cartera vencida alcanzó el 131.7 %, superior al límite prudencial establecido pero inferior al promedio reportado por el sector (154.9 %).

En términos de concentración, los 25 mayores deudores representaron un moderado 24.3 % de la cartera total. Este riesgo se mitiga por el perfil de pago de los deudores y las garantías asociadas, ya que el 73.9 % de la cartera cuenta con garantías hipotecarias y prendarias. Por otra parte, los créditos relacionados representaron el 0.9 % del capital social y reservas de capital, en cumplimiento con lo establecido por regulación (5 %); dicho monto está distribuido entre 22 deudores.

Riesgo de mercado

En opinión de Pacific Credit Rating, la exposición al riesgo de mercado del Banco es moderada y no se anticipan cambios en el horizonte de la clasificación. En riesgo de tasa, el rendimiento de los activos muestra baja volatilidad, mientras que el costo de fondeo experimentó una ligera disminución, a pesar de ello el *spread* financiero se ha mantenido estable frente a su periodo comparativo en 4.0 %. Además, el Banco aplica controles para medir la exposición al riesgo a través de diferentes metodologías.

Por su parte, el portafolio de inversiones representa el 36.5 % de los activos totales, y se consideran de riesgo moderado, mantener una adecuada diversificación y liquidez en el portafolio es crucial para minimizar impactos negativos sobre la solvencia y la capacidad de cumplir con obligaciones inmediatas. A junio de 2025, el portafolio registró una alta concentración en instrumentos soberanos, que constituyeron el 91.5 % del total de inversiones en renta fija emitidos por el Estado, lo que ofrece bajo riesgo de crédito pero alta exposición al riesgo soberano y de tipo de interés, lo cual debe ser monitoreado cuidadosamente dentro de la gestión del riesgo del Banco. El restante 8.5 % está conformado por instrumentos emitidos por otras entidades del sistema financiero, empresas privadas e instituciones extranjeras, cabe mencionar que estas instituciones poseen calificaciones crediticias que oscilan entre "A" hasta "AAA".

Adicionalmente, el 37.6 % del portafolio corresponde a inversiones de corto plazo, lo que reduce en alguna proporción la sensibilidad ante variaciones en las tasas. La medición del valor en riesgo (VaR por sus siglas en inglés) para un horizonte de 30 días para los títulos nacionales es de USD 4.4 millones (VaR porcentual 0.54 %) y para eurobonos de

USD 0.1 millones (VaR porcentual 0.41 %). En opinión de Pacific Credit Rating, este nivel se considera bajo, lo que evidencia una adecuada gestión del riesgo de mercado y un perfil de inversión conservador.

Finalmente, al operar íntegramente en dólares estadounidenses, el Banco mitiga en buena medida el riesgo cambiario en sus operaciones, salvo las transacciones activas y pasivas en moneda extranjera, el descalce de estas únicamente representa el 0.9 % del fondo patrimonial.

Fondeo y liquidez

Pacific Credit Rating considera que la estructura de fondeo de Banco Hipotecario, sustentada principalmente en depósitos, ha mostrado un desempeño sólido y estable. La liquidez se mantiene en niveles adecuados, consistentes con los promedios del sistema, respaldada por un entorno de mercado relativamente estable de tasas de interés y el crecimiento sostenido de las remesas. No obstante, la creciente competencia en la captación de recursos podría ejercer presión a la baja sobre las tasas pasivas y, en escenarios de volatilidad, afectar la estabilidad de los costos de fondeo. A junio de 2025, los fondos disponibles cubren el 30.5 % de los depósitos con el público, mientras que el coeficiente de liquidez neta se ubicó en 77.2 %, reflejando una posición suficiente para hacer frente a obligaciones de corto plazo. En consecuencia, Pacific Credit Rating no prevé deterioros significativos en la estructura de fondeo ni en los niveles de liquidez del Banco en el corto y mediano plazo, siempre que se mantengan las condiciones actuales del mercado.

A junio de 2025, los pasivos totalizaron USD 2,238.0 millones, registrando un crecimiento interanual del 9.2%, derivado del aumento de los depósitos y títulos de emisión propia, que compensaron la disminución de otros rubros del pasivo. Por su parte, los depósitos alcanzaron un saldo de USD 1,735.5 millones, con un incremento interanual del 10.0 %, reflejando una evolución positiva respecto a su periodo previo, pero inferior del promedio del sector bancario (15.4 %).

La captación de fondeo de Banco Hipotecario presenta una distribución equilibrada entre depósitos a plazo y a la vista, lo que favorece la planificación de la liquidez y permite mantener un costo financiero controlado. Los depósitos a plazo muestran un índice de renovación del 68.6 %, indicador que respalda la estabilidad del fondeo a mediano plazo, aunque la dependencia de los 25 principales depositantes concentra el 43.6 % de los depósitos totales, lo que representa un riesgo de concentración que podría impactar la liquidez en escenarios de retiro masivo de fondos. Por su parte, el indicador de préstamos a depósitos se ubicó en 59.4 %, significativamente por debajo del promedio del sector (88.3 %), lo que refleja un perfil prudente de asignación de recursos, con suficiente margen para incrementar el crédito sin comprometer la liquidez, pero también sugiere un uso relativamente conservador del fondeo disponible.

Banco Hipotecario complementa su fondeo con títulos de emisión propia, los cuales mostraron una expansión positiva del 14.4 % y representaron el 17.8 % del total del pasivo. Asimismo, cuenta con obligaciones financieras a través de un portafolio diversificado de fondeadores locales y extranjeros, que registraron una reducción interanual del 26.0 %, representando el 2.3 % del pasivo, frente al 3.4% de junio de 2024. Esta contracción en los préstamos bancarios ha incrementado la concentración del fondeo en depósitos, fortaleciendo la estabilidad y el costo del fondeo, dada la mayor liquidez del sistema financiero. En este contexto, resulta relevante que el Banco mantenga líneas de créditos disponibles y relaciones activas con los fondeadores locales e internacionales, a fin de conservar su capacidad de respuesta y respaldo en escenarios de menor liquidez.

Por otra parte, con el propósito de preservar la liquidez, el emisor utiliza mecanismos alternos de fondeo y protocolos de implementación de contingencias. Adicionalmente, como parte de la gestión de riesgo, Banco Hipotecario realiza un análisis de calce de liquidez, en el cual se observa que se mantienen saldos acumulados positivos en todas las brechas de liquidez. Pacific Credit Rating resalta la efectividad de sus medidas, las cuales pueden activarse de manera oportuna ante diferentes escenarios de tensión o deficiencia de liquidez.

Adecuación de capital y Patrimonio

Pacific Credit Rating considera que la solvencia del Banco es apropiada, respaldada por un nivel patrimonial que brinda soporte a sus activos ponderados por riesgo, dándole una adecuada capacidad de absorción ante potenciales pérdidas. A junio de 2025, el coeficiente patrimonial se situó en 19.5 %, superior al 17.4 % reportado en el periodo previo y del promedio del sector (14.2 %), producto de una menor exposición al riesgo crediticio derivado principalmente por la contracción de la cartera. Adicionalmente, el indicador es superior al límite requerido por regulación (12.0 %).

Por su parte, el apalancamiento patrimonial alcanzó 10.4 x, reflejando una alta proporción de deuda en relación con el capital propio, ubicándose por encima del promedio del sector (8.8 x), producto del incremento en la captación de depósitos.

Al cierre de junio de 2025, el patrimonio de Banco Hipotecario se situó en USD 214.4 millones, registrando una variación interanual positiva del 10.5 %. Esta expansión se atribuye principalmente al aumento en las utilidades de ejercicios anteriores y del presente ejercicio. Por su parte, la estructura del patrimonio está compuesta principalmente por capital social, que representa el 56.6 %, seguido del patrimonio restringido con 15.9 %, reservas de capital con el 14.2 % y, el restante 13.3 % por resultados por aplicar.

Resultados Financieros

En opinión de Pacific Credit Rating, los resultados del Banco reflejan un desempeño sólido, aunque su estabilidad futura dependerá del manejo continuo del riesgo crediticio y de la eficiencia en la gestión de gastos de saneamiento. La mejora en la calidad de los activos productivos y el incremento en los ingresos no operacionales han contribuido a mitigar el impacto del crecimiento de los gastos de provisiones; sin embargo, un deterioro adicional de la cartera podría generar presiones sobre la rentabilidad y afectar la sostenibilidad de los resultados en el mediano plazo. Adicionalmente, la capacidad del Banco para mantener la eficiencia operativa y fortalecer sus políticas de control de riesgo será determinante para limitar posibles incrementos en los gastos de saneamiento y preservar la resiliencia financiera frente a escenarios de estrés económico o cambios adversos en el entorno de mercado.

A junio de 2025, los ingresos financieros ascendieron a USD 88.0 millones, reflejando un crecimiento interanual del 4.4 %. Este resultado fue impulsado principalmente por el mayor rendimiento de la cartera de préstamos y depósitos, que compensó parcialmente la menor generación por inversiones financieras. Por su parte, los costos financieros totalizaron en USD 50.1 millones, sin variaciones significativas respecto a junio de 2024; ya que el incremento en el costo de fondeo asociado a los títulos de emisión propia fue contrarrestado por la reducción en el costo de depósitos y préstamos. Como resultado, el margen de intermediación se expandió hasta 43.1 %, nivel superior al registrado en junio de 2024 (40.4 %).

Los gastos de saneamiento registraron un aumento interanual del 36.4 %, como resultado del incremento en la cartera vencida de los segmentos consumo y comercio. Dichos gastos representaron el 32.4 % de la utilidad de intermediación, proporción que se mantiene por encima del promedio del sector (23.5 %) y de su periodo comparativo (junio 2024: 27.6 %). En cuanto a la eficiencia operativa, la absorción de los gastos administrativos se ubicó en 49.1 %, inferior al promedio histórico reciente (54.3 %) y al del sector (60.5 %) derivado del incremento en los ingresos frente a la estabilidad de los gastos operativos.

Finalmente, Pacific Credit Rating ha observado un incremento interanual en el margen neto, que pasó del 10.9 % al 13.5 % durante el periodo de análisis. El aumento se deriva del crecimiento en los ingresos no operacionales como resultado del incremento en las ganancias por venta de activos extraordinarios, así como el aumento en ingresos por impuesto sobre la renta temporario originados por las reservas voluntarias de préstamos y arrendamiento financiero. A junio de 2025, el retorno sobre activos fue de 1.0 % y el retorno sobre patrimonio de 12.1 %, ambos indicadores se sitúan por debajo del promedio reportado por la plaza local (ROAA: 1.3 % y ROEA: 13.1 %), pero superior al de los últimos cinco años, reflejando un desempeño financiero bueno, sustentado en la estabilidad de la intermediación y la mejora en eficiencia operativa, aunque también favorecida por ingresos extraordinarios.

Resumen de las emisiones vigentes

EMISIÓN	Monto emisión (USD millones)	Monto colocado (USD millones)	Garantía	Series colocadas	Plazos	Tasa promedio
CIBHIPO\$02	300.0	295.6	No cuentan con garantía específica	De la 1 a la 8	De 5 a 7 años	Entre 7.00% a 7.25%
CIBHIPO\$03	102.0	50.0		1	5 años	7.25%
CIBHIPO\$04	100.0	50.0		1	5 años	7.25%

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

Estados Financieros no auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)							
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
FONDOS DISPONIBLES	266.9	248.0	222.5	283.7	318.6	278.4	528.9
OPERACIONES CON PACTO RETROVENTA	6.2	4.5	-	-	-	-	-
INVERSIONES FINANCIERAS	173.0	362.8	404.6	909.4	876.6	905.2	894.2
CARTERA DE PRÉSTAMOS, NETA	882.9	993.3	1,066.7	1,026.9	1,044.0	1,013.9	980.5
OTROS ACTIVOS	15.6	14.2	17.9	28.5	22.1	23.2	27.3
ACTIVO FIJO	17.0	16.2	16.3	16.8	23.4	22.7	21.4
TOTAL ACTIVOS	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7	2,243.3	2,452.3
DEPÓSITOS	1,059.1	1,339.8	1,403.2	1,713.4	1,550.1	1,578.2	1,735.5
PRÉSTAMOS	117.4	96.1	91.3	77.8	70.5	70.7	52.3
OBLIGACIONES A LA VISTA	35.9	32.4	32.7	32.6	29.6	29.9	29.5
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	227.1	398.3	348.2	398.4
CUENTAS POR PAGAR	-	-	-	-	5.7	6.2	7.9
PROVISIONES	3.8	5.3	4.8	4.4	3.7	3.2	3.0
OTROS PASIVOS	17.8	20.6	21.3	27.0	20.3	22.3	22.4
TOTAL PASIVOS	1,230.2	1,488.9	1,559.9	2,079.1	2,078.2	2,049.3	2,238.0
CAPITAL SOCIAL PAGADO	73.4	73.4	97.4	121.4	121.4	121.4	121.4
RESERVAS DE CAPITAL	32.2	31.0	26.9	20.8	30.4	28.2	30.4
RESULTADOS POR APLICAR	0.0	19.2	17.5	10.5	18.6	9.9	28.5
PATRIMONIO RESTRINGIDO	25.8	26.4	26.4	34.7	36.1	34.6	34.2
TOTAL PATRIMONIO	131.5	150.1	168.2	187.4	206.5	194.0	214.4
PASIVO + PATRIMONIO	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7	2,243.3	2,452.3

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

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)							
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
INGRESOS DE INTERMEDIACIÓN	77.6	97.7	116.8	152.1	170.7	84.3	88.0
COSTOS POR CAPTACIÓN DE RECURSOS	33.1	38.8	51.2	84.8	100.1	50.2	50.1
RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN	44.5	58.9	65.7	67.4	70.7	34.0	37.9
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	3.1	6.5	4.2	7.1	6.4	3.1	3.1
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	1.0	1.4	1.8	2.0	2.9	1.3	1.1
RESULTADO FINANCIERO	46.5	64.0	68.1	72.4	74.2	35.9	39.9
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	9.8	11.0	14.9	16.5	19.0	10.0	13.7
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	0.0	0.1	0.1	-	0.0	-	-
RESULTADO FINANCIERO NETO DE RESERVAS	36.7	52.9	53.1	55.9	55.2	25.8	26.3
GASTOS DE OPERACIÓN	26.7	32.1	32.3	39.5	37.2	18.5	18.6
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	15.2	16.5	16.6	19.0	18.6	9.1	9.1
GASTOS GENERALES	9.9	13.8	13.7	18.1	15.6	7.7	7.9
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.6	1.8	2.1	2.4	3.0	1.7	1.6
RESULTADO DE OPERACIÓN	10.0	20.8	20.8	16.4	18.0	7.3	7.6
INGRESOS NO OPERACIONALES NETO	(0.6)	1.7	2.8	7.1	4.0	2.1	5.7
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.5	22.5	23.6	23.5	21.9	9.5	13.3
GASTOS POR IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS	3.4	5.0	4.7	2.7	-	-	0.9
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.4	-	-	-	-	-	-
RESULTADO NETO	5.6	17.5	18.9	20.9	21.9	9.5	12.3

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

INDICADORES FINANCIEROS							
INDICADORES FINANCIEROS	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	jun-24	jun-25
CALIDAD DE CARTERA (SSF)							
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.5%	1.5%	1.9%	2.1%	3.7%	2.9%	3.7%
COBERTURA DE RESERVAS	145.2%	176.5%	171.8%	152.6%	106.9%	127.6%	131.7%
LIQUIDEZ							
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	35.4%	41.2%	39.9%	66.6%	74.4%	69.0%	77.2%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	25.2%	18.5%	15.9%	16.6%	20.6%	17.6%	30.5%
SOLVENCIA							
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.6%	13.8%	14.3%	16.6%	17.5%	17.4%	19.5%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	10.5%	9.4%	10.1%	8.5%	9.2%	9.0%	9.3%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	9.35	9.92	9.20	11.09	10.07	10.56	10.44
RENTABILIDAD							
SPREAD FINANCIERO (SSF)	4.2%	4.3%	4.4%	3.4%	3.7%	3.5%	4.0%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	57.3%	60.3%	56.2%	44.3%	41.4%	40.4%	43.1%
MARGEN FINANCIERO	57.6%	61.5%	56.3%	45.5%	41.9%	41.0%	43.8%
MARGEN NETO	7.0%	16.8%	15.6%	13.1%	12.4%	10.9%	13.5%
ROE PROM (PCR)	4.4%	12.2%	11.5%	11.6%	11.1%	10.5%	12.1%
ROA PROM (PCR)	0.5%	1.2%	1.1%	1.0%	1.0%	0.9%	1.1%
EFICIENCIA							
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMINIS	60.0%	54.5%	49.2%	58.7%	51.6%	54.3%	49.1%
CAPACIDAD ABSORC. SANEAMIENTOS	19.4%	15.6%	18.5%	22.1%	26.3%	27.6%	32.4%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

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

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