

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

Comité No.: 061-2026

Fecha de Comité: 10 de abril de 2026

Informe con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025

Antiguo Cuscatlán – El Salvador

Equipo de Análisis

Jennifer Veliz

Adalberto Chávez

(503) 2266-9471

jveliz@ratingspcr.com

achavez@ratingspcr.com

Calificación

AA

Significado de la clasificación

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.

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Instrumento Calificado	Clasificación actual	Clasificación anterior	Fecha de comité
Emisor	AA	AA	10 de abril de 2026
Acciones	Nivel 2	Nivel 2	10 de abril de 2026
Certificados de Inversión			
Corto plazo			
Tramo con garantía específica	Nivel 1	Nivel 1	10 de abril de 2026
Tramo sin garantía específica	Nivel 1	Nivel 1	10 de abril de 2026
Largo plazo			
Tramo con garantía específica	AA+	AA+	10 de abril de 2026
Tramo sin garantía específica	AA	AA	10 de abril de 2026
Perspectiva	Estable	Estable	10 de abril de 2026

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

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 auditada al 31 de diciembre de 2025.

La clasificación se sustenta en el modelo de negocios de Banco Hipotecario, orientado principalmente a los sectores productivos particularmente en pymes, acompañada de buenos resultados y rentabilidad. Adicionalmente, se destaca la estructura de fondeo eficiente y métricas de liquidez adecuadas, junto con solvencia apropiada. No obstante, el deterioro crediticio ha elevado el indicador de morosidad y lo posiciona desfavorablemente frente al promedio del sector; sin embargo, la entidad mantiene una cobertura apropiada. Finalmente, se considera el soporte estatal del Banco a través de su ley de creación.

Resumen Ejecutivo

- Modelo de negocio enfocado en pymes.** Banco Hipotecario desarrolla un modelo enfocado en el financiamiento de los sectores productivos, particularmente en pymes, lo que define su perfil de riesgo y su estructura operativa. Al cierre de 2025 mantiene la quinta posición dentro del sector bancario por tamaño de activos (8.4 %) y cartera (5.6 %). Su estructura de fondeo se sustenta principalmente en depósitos del público, complementados con emisiones de deuda y financiamiento bancario, lo que le permite sostener estabilidad financiera. Además, cuenta con el respaldo institucional del Estado salvadoreño a través de su accionista mayoritario FOSAFFI¹, elemento que fortalece su soporte patrimonial.
- Deterioro crediticio mantiene presión sobre la morosidad.** La cartera evidencia efectos del deterioro asociado a cosechas previas, reflejándose en niveles de morosidad superiores al promedio del sistema. El índice de vencimiento se ubicó en 3.5 %, mientras que la cartera refinanciada y reestructurada mantiene una participación relevante dentro de los préstamos vencidos. Cabe destacar que, este indicador evidencia una desviación desfavorable respecto a la proyección del Banco al cierre de 2025 (3.2 %). El Banco ha adoptado criterios más restrictivos en nuevas colocaciones y mantiene cobertura superior al mínimo prudencial, aunque por debajo del promedio sectorial. Adicionalmente, la concentración de los 25 principales deudores es elevada.
- Exposición moderada al riesgo de mercado con alta concentración soberana.** El portafolio de inversiones representa el 38.2 % de los activos y mantiene una elevada participación de instrumentos soberanos, aunque con mayor diversificación que el año anterior. El VaR se ubica en niveles bajos, reflejando un perfil conservador y adecuada gestión. Adicionalmente, al operar principalmente en dólares estadounidenses, el riesgo cambiario es marginal, limitando la exposición a descalses significativos en moneda extranjera.
- Liquidez holgada respaldada por depósitos, aunque con concentración relevante de fondeo.** En opinión de Pacific Credit Rating, Banco Hipotecario mantiene sólidos indicadores de liquidez y un nivel prudente de colocaciones frente a depósitos, lo que evidencia una estrategia crediticia prudente y una posición de liquidez confortable. La captación a través de depósitos continúa siendo la principal fuente de financiamiento, complementada con emisiones y líneas disponibles. No obstante, la concentración del 44.0 % de los depósitos en los 25 principales depositantes representa un riesgo estructural que podría generar presiones de liquidez en escenarios de retiros significativos o eventos de estrés sistémico.
- Solvencia apropiada, aunque con mayor apalancamiento.** La solvencia del Banco es apropiada, respaldada por un coeficiente patrimonial que se sitúa en 18.2 %, por encima del mínimo regulatorio y del promedio sectorial (14.1 %), reflejando adecuada capacidad de absorción de pérdidas. Sin embargo, el apalancamiento se mantiene ligeramente superior al sistema, lo que reduce el margen de maniobra ante escenarios adversos.
- Desempeño financiero bueno impulsado por menores gastos de saneamiento y mayores ingresos.** 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. La utilidad neta creció 42.4 %, sustentada en buena medida por el incremento de los ingresos no operacionales que favorecieron directamente el margen neto. El Banco ha mantenido indicadores estables de rentabilidad soportados en sus ingresos de operación y que en el periodo se han visto influenciados de manera positiva por los ingresos extraordinarios, dando como resultado un ROA: 1.3 % y un ROE: 14.3 %.

¹ Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

Factores clave

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.

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

- Un incremento en los niveles de morosidad y deterioro de la cartera de manera significativa, 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-ANA-MET-NR-020), vigente desde el 30 de octubre de 2025. Normalizadas 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 (BCR).

Información utilizada para la clasificación

Pacific Credit Rating usó los estados financieros auditados de 2020 a 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 para la clasificación

- **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 clasificación de riesgo podría verse influenciada por cambios en el marco regulatorio financiero. Asimismo, el Banco enfrenta una exposición crítica a choques exógenos que podrían desestabilizar el flujo de remesas. Dado que estos recursos son el pilar del consumo interno y la capacidad de servicio de la deuda de los segmentos minoristas, cualquier interrupción derivada de tensiones geopolíticas o cambios en políticas migratorias afectaría el dinamismo operativo y los niveles de liquidez, los cuales, aunque robustos actualmente, presentan una dependencia estructural externa.

Hechos Relevantes del Emisor

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

El panorama económico internacional en 2025 estuvo marcado por tensiones comerciales y geopolíticas que moldearon el crecimiento económico hasta alcanzar un 2.7 %, según datos del Banco Mundial. Este nivel de crecimiento estuvo ligeramente por encima de las estimaciones (2.4 %). Para 2026 se proyecta un crecimiento económico mundial de 2.6 %, similar al reportado en los últimos años, explicado por un panorama mixto entre efectos adversos por políticas arancelarias e incertidumbre geopolítica versus un contexto de condiciones de financiamiento favorables, en línea con la política monetaria más flexible.

Para América Latina, el Banco Mundial estima un crecimiento de 2.3 %, limitado en buena medida por restricciones comerciales aún significativas y con economías con demandas internas aún bajas que pueden llegar a contrarrestar el efecto positivo de una política monetaria más flexible y un acceso a financiamiento favorable. Otro riesgo previsible en el ámbito social es un endurecimiento de las políticas migratorias que frenen el flujo de remesas hacia países con dependencia mediana y alta de estos ingresos, en conjunto con efectos del cambio climático, específicamente el fenómeno de "La niña" que podría provocar sequías y afectar los niveles de producción principalmente en productos agropecuarios.

En el contexto de tasas de interés, tras la aplicación de una política monetaria prudente por parte de la Reserva Federal durante 2025, se prevé que en 2026 continúe una trayectoria moderada a la baja, hasta situarse en un rango de entre 3.0% y 3.25% hacia finales del año, condicionada a la evolución de la inflación en Estados Unidos y al desempeño del mercado laboral.

Desempeño económico

La economía de El Salvador registró un desempeño favorable en 2025 con un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del 3.9 %, según datos del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR). Desde el enfoque de la producción, la mayoría de las actividades económicas (15/19) registraron un crecimiento anual, sobresaliendo Construcción (24.4 %), Minas y canteras (8.7 %), Transporte (6.1 %) y Actividades financieras y de seguros (4.5 %). El crecimiento se fundamentó en la ejecución de proyectos de construcción, tanto del sector público como privado, aumento de la demanda de servicios de transporte de carga y de pasajeros, la buena dinámica del sistema financiero y del turismo que registró cifras récord que además promovieron la demanda de otros servicios complementarios.

En el panorama del sistema financiero y monetario se evidencia que la liquidez fue favorecida ante el aumento significativo de remesas y de depósitos. Las Reservas Internacionales Netas (RIN) registraron un crecimiento de 28.8 %; mientras que las reservas de liquidez de los bancos se reforzaron al pasar de representar el 11.8 % de los depósitos en noviembre de 2024 a 14.1 % al cierre de noviembre de 2025. Por otra parte, la Inflación se mantuvo en niveles controlados durante 2025, donde la variación en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) reflejó un comportamiento mixto con variaciones negativas durante 5 meses del año y cerrando con un crecimiento moderado de 0.91 % en diciembre como resultado principalmente de los rubros de restaurantes y hoteles, bebidas alcohólicas y tabaco, salud y alimentos y bebidas no alcohólicas. Los niveles inflacionarios se alinearon con las expectativas iniciales del Fondo Monetario Internacional (FMI), entidad que proyecta para 2026 una inflación cercana al 1.8%, consistente con una mayor dinámica de crecimiento económico.

En materia fiscal se materializan algunas mejoras y se mantienen perspectivas optimistas. De acuerdo con el marco de política fiscal acordado entre El Salvador y el FMI se proyecta una trayectoria de consolidación fiscal gradual en el mediano plazo. En este escenario base, el déficit fiscal se ubicaría alrededor de 3.0% del PIB en 2025, se reduciría adicionalmente en 2026 hasta un rango aproximado de 2.5%–2.8% del PIB, y continuaría disminuyendo en 2027 hacia niveles cercanos a 2.0%–2.3%. Esta senda refleja la implementación progresiva de medidas de ajuste fiscal, fortalecimiento de la recaudación y reformas estructurales, orientadas a mejorar la sostenibilidad de las finanzas públicas y colocar la deuda pública en una trayectoria descendente.

En el sector externo el país sigue enfrentando una balanza comercial deficitaria marcada por un crecimiento más acelerado de las importaciones (12.9 %) con respecto a las exportaciones (1.9 %). Por otra parte, las remesas representan un flujo significativo de divisas, dado que en 2025 marcaron un récord al presentar un crecimiento del 17.8 % interanual, favoreciendo el consumo interno y representando aproximadamente el 24 % del PIB.

Por otra parte, al cierre de 2025, el EMBI de El Salvador se ubicó en alrededor de 329 puntos básicos, lo que representó una reducción relevante frente al nivel observado al cierre de 2024, cercano a 388 puntos básicos. Esta disminución refleja una mejora en la percepción de riesgo soberano por parte de los inversionistas, asociada a una mayor estabilidad macroeconómica y a avances en la gestión fiscal y financiera del país. No obstante, pese a la compresión del spread, El Salvador continuó registrando el EMBI más elevado de Centroamérica, evidenciando la persistencia de riesgos estructurales.

Sector bancos comerciales

En 2025, el sector bancario mostró un desempeño financiero sólido, impulsado por la expansión del crédito, la estabilidad del spread financiero y el crecimiento de los depósitos como fuente de fondeo. El adecuado control del riesgo crediticio redujo los gastos de saneamiento, mientras que el crecimiento de los ingresos (7.3 %) superó el aumento de los costos de captación (6.5 %), favoreciendo la intermediación. La utilidad neta alcanzó USD 387.4 millones (+19.2 % interanual), elevando el margen neto a 14.7 %. En consecuencia, los indicadores de rentabilidad se fortalecieron (ROE: 13.8 %; ROA: 1.4 %), superando tanto el nivel de 2024 como el promedio quinquenal, con una eficiencia operativa relativamente estable (61 %).

El sector registró un crecimiento interanual de la cartera neta de 9.4 %, superior al promedio quinquenal (7.3 %), con activos totales por USD 28,421 millones y una cartera que representa el 65.5 % del balance. La expansión estuvo impulsada principalmente por construcción, servicios e industria manufacturera, reflejando mayor dinamismo en sectores productivos frente al consumo. La calidad crediticia se mantuvo sólida, con un índice de vencimiento de 1.5 % y una cobertura de reservas de 152.8 %, respaldada por una alta concentración en categorías de bajo riesgo (96 % en A y B). Tras superar el impacto de la pandemia, el sector muestra bases prudenciales fortalecidas y perspectivas de crecimiento buenas.

La estructura de fondeo del sector es sólida, dominada por depósitos del público (86.9 % de los pasivos), los cuales crecieron 16.9 % interanual en 2025, impulsados por mayor estabilidad macroeconómica, aumento de remesas y confianza en el sistema. Este dinamismo fortaleció la liquidez, elevando el encaje efectivo a 14.1 % (noviembre 2025), con el compromiso de alcanzar 15 % en junio de 2026 en el marco del acuerdo con el FMI. Los fondos disponibles representaron el 21.2 % de los depósitos, mientras que la relación préstamos/depósitos se ubicó en 86.1 %, reflejando una postura más prudencial respecto al promedio histórico. Aunque persiste acceso a financiamiento internacional y mercado bursátil, la mayor captación redujo la dependencia de estas fuentes. Asimismo, la nueva Ley para la Estabilidad del Sistema Financiero y Garantía de Depósitos refuerza el marco de resolución y gestión de crisis, fortaleciendo la resiliencia del sistema ante escenarios de estrés.

El riesgo de mercado del sector es mitigado oportunamente mediante una gestión prudente a las exposiciones, lo que ha conllevado a proteger los márgenes y generar estabilidad en los spreads bancarios. Por otra parte, aunque los niveles de solvencia patrimonial se han ajustado en los últimos años; se consideran adecuados para enfrentar, tanto los niveles de crecimiento en Activos Ponderados por Nivel de Riesgo (APNR), como para soportar potenciales pérdidas no esperadas derivadas de eventos contingenciales. En ese sentido el coeficiente patrimonial promedio resultó en 14.1 %, aunque es 90 p.b. inferior al promedio de los últimos cinco años, conserva una brecha relevante frente al requerimiento regulatorio (12 %).

Para 2026, el escenario base contempla estabilidad en las métricas de morosidad, acompañada de niveles prudentes de cobertura. Por su parte, la liquidez tenderá a continuar fortaleciéndose conforme se materialicen los compromisos del país con el FMI orientados al incremento de las reservas de liquidez bancaria. Asimismo, en un contexto de posible reducción de las tasas de interés internacionales, se prevé que los márgenes financieros reflejen gradualmente estas condiciones, incidiendo en la rentabilidad del sector.

Análisis de la institución

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (Banco Hipotecario) mantiene un modelo de negocio 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 diciembre de 2025, el Banco se mantuvo en la quinta posición de bancos comerciales, con una participación del 8.4 % en activos y del 5.6 % en cartera de créditos. Cabe destacar que, su presencia dentro del sistema financiero local es similar, con participaciones del 7.6 % en activos y 5.1 % en préstamos.

El Banco se caracteriza por un enfoque de colocación de cartera orientado al segmento pymes, estratégicamente distribuido en los diferentes segmentos económicos. Esta estrategia se respalda en una estructura de fondeo basada principalmente en depósitos y, en menor medida, en emisiones de deuda y préstamos con entidades financieras de desarrollo. Dicha estructura combina fuentes internas y externas, lo que le permite mantener una posición financiera estable en el mercado. Este perfil de estabilidad se ve reforzado por el soporte implícito del Estado a través de su Ley de creación (1935), la cual establece en su Art. 3 una garantía subsidiaria del Estado para las obligaciones del Banco.

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 FOSAFFI² con el 96.7% de las acciones, y el resto corresponde a 23 personas jurídicas y 1,106 personas naturales.

Adicionalmente, el Banco opera una red de atención compuesta por diferentes canales entre ellos red de ATM's, E-banking y App, corresponsales financieros y contact center. La integración de esta cobertura geográfica con sus procesos operativos ha permitido a la institución mantener una estructura de personal plana.

Gobierno corporativo

De acuerdo con la evaluación interna de Pacific Credit Rating, realizada a través de la encuesta ESG, se concluyó que Banco Hipotecario 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 tres directores suplentes. El cuerpo gerencial del Banco posee amplia experiencia y trayectoria en el sector financiero.

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 pasadas, así como la influencia de la cartera refinanciada y restructurada sobre la cartera vencida respecto al promedio histórico, 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

Pacific Credit Rating considera que la calidad de la cartera evidencia un deterioro asociado al desempeño de cosechas de años anteriores, cuyos efectos se manifiestan en los resultados actuales. Sin embargo, la contracción en la cartera refinanciada compensó el aumento de la cartera restructurada, lo que contribuyó a la disminución de la cartera vencida, beneficiando de manera directa al indicador de morosidad. Adicionalmente, el Banco ha implementado acciones para fortalecer la calidad de su portafolio; sin embargo, las afectaciones continuarán reflejándose en el mediano plazo, manteniendo presión sobre los indicadores de morosidad hasta que las nuevas colocaciones alcancen los niveles de normalización y reflejen un desempeño sano en su calidad crediticia.

Al cierre de 2025, los activos registraron un crecimiento del 4.0 % superior a lo proyectado en el plan financiero, atribuido principalmente al incremento en las disponibilidades. Por su parte, la cartera de crédito, principal componente dentro de la estructura de activos registró un crecimiento modesto de 0.7 %, inferior al crecimiento del sector bancario (9.4 %). Este comportamiento refleja un enfoque conservador ante el deterioro observado en cosechas previas que implicaron ajustes en las políticas de crédito a través de criterios más restrictivos de aprobación para nuevos préstamos. Sin embargo, a pesar del comportamiento de la cartera, la distribución por nivel de riesgo denota una proporción alta en las categorías de menor riesgo (A y B), que representaron el 87.8 % del total de préstamos (diciembre 2024: 88.1 %).

En línea con su modelo de negocio, el Banco mantiene una concentración relevante en sectores productivos. El sector servicios constituye el principal segmento de exposición, con una participación del 25.1 % de la cartera total, evidenciando una trayectoria de crecimiento sostenida tras el periodo de disrupción derivado de la pandemia. En segundo lugar, se ubica el sector comercio, con una participación del 17.0 %, seguido por vivienda (14.7 %) y construcción (10.5 %), lo que refleja una combinación

² Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

entre financiamiento hacia actividades empresariales y crédito vinculado al segmento inmobiliario. El restante 32.8 % de la cartera se encuentra distribuido entre otros sectores económicos, lo que contribuye a una diversificación relativa del portafolio y mitiga riesgos de concentración excesiva en una sola actividad.

En términos de calidad de cartera, el índice de vencimiento representó el 3.5 %, superior al promedio del sector bancario de 1.5 % y del promedio histórico (2.1 %) atribuido al deterioro de cosechas de periodos anteriores; asimismo, este indicador evidencia una desviación desfavorable respecto a la proyección del Banco al cierre de 2025 (3.2 %). El índice de mora ajustado mostró una ligera recuperación pasando de 4.6 % a 4.4 %; esta reducción responde a un efecto aritmético de dilución por la expansión de la cartera bruta, complementado por una contracción de la cartera vencida y una menor ejecución de castigos, más que a una recuperación estructural de los segmentos más vulnerables. La cartera refinanciada y restructurada continúa representando una proporción relevante dentro de los préstamos vencidos con una participación del 43 %, incidiendo en niveles de morosidad superiores al sistema. Asimismo, los 25 principales clientes morosos concentran el 52.6 % de la cartera vencida, lo que evidencia un riesgo de concentración significativo en la cartera deteriorada.

La cobertura de provisiones sobre la cartera vencida alcanzó el 111.5 %, superior al límite prudencial establecido pero inferior al promedio reportado por el sector (152.8 %), reduciendo la holgura prudencial frente a escenarios de deterioro adicional. En opinión de Pacific Credit Rating, el índice de vencimiento de la cartera se mantendrá por encima de los niveles del sector bancario en el horizonte de la clasificación acompañado de niveles de cobertura adecuados.

La concentración por deudor se considera estructuralmente moderada, los 25 principales clientes representan un 30.2 % de la cartera total (diciembre 2024: 22.7 %), todos ellos corresponden a categoría de riesgo A1, lo que en cierta medida mitiga el riesgo de deterioro e impacto en la mora de los principales clientes, aunque limita la diversificación y eleva la sensibilidad del portafolio. Por otra parte, los créditos relacionados representaron el 0.4 % del capital social y reservas de capital, en cumplimiento con lo establecido por regulación. En cuanto a la cobertura de la cartera mediante colaterales, Banco Hipotecario se destaca por mantener una elevada proporción de garantías reales, con un 65.9 % de la cartera respaldada por garantías hipotecarias y un 8.2 % por garantías prendarias.

Riesgo de mercado

En opinión de Pacific Credit Rating, la exposición al riesgo de mercado del Banco es moderada y dada la estabilidad en sus principales indicadores y a una adecuada gestión de riesgo 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 3.7 %.

Adicionalmente, la entidad cuenta con un marco de gestión que incorpora distintas metodologías para medir y monitorear la exposición al riesgo de mercado, incluyendo análisis de brechas de tasa, mediciones de sensibilidad y escenarios de estrés. Este enfoque contribuye a mitigar potenciales impactos derivados de movimientos adversos en variables financieras.

El banco mantiene un portafolio de inversiones relevante respecto al porcentaje de los activos totales (38.2 %); aunque se considera de riesgo moderado, dado que mantiene una exposición alta en instrumentos con riesgo soberano (78 %). Si bien es cierto, esta exposición se ha reducido gradualmente (94.4 % en diciembre de 2024), reflejando una mayor diversificación, aún persisten riesgos, particularmente ante eventuales ajustes en la curva de rendimientos o deterioros en la percepción de riesgo país que podrían tener alguna incidencia en la posición patrimonial del banco. PCR estima que en un escenario base no se esperan deterioros significativos en la calidad del portafolio de inversiones del banco.

El restante 22 % del portafolio está conformado por fondos de titularización e inversión, certificados de inversión, títulos de renta fija, letras del tesoro USA; estos instrumentos son emitidos por otras entidades del sistema financiero e instituciones extranjeras, con calificaciones crediticias que oscilan de A- hasta AAA. Adicionalmente, el 37 % 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 0.76 % y para los Eurobonos de 6.88 %.

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 1.5 % del fondo patrimonial, considerándose una exposición baja.

Riesgo de Fondeo y liquidez

Banco Hipotecario mantiene niveles de liquidez adecuados; no obstante, se identifica una alta concentración de depósitos y un ritmo de captación más moderado frente al sistema financiero. En este contexto, la estabilidad de su perfil de fondeo estará supeditada a la capacidad del Banco para diversificar su base de recursos y mitigar la dependencia de fondeadores en escenarios de mayor volatilidad.

Los fondos disponibles cubren el 22.3 % de los depósitos con el público, mientras que el coeficiente de liquidez neta se ubicó en 65.0 %, reflejando una posición suficiente para hacer frente a las obligaciones de corto plazo. En este contexto, Pacific Credit Rating no prevé deterioros significativos en la estructura de los niveles de liquidez del Banco en el corto y mediano plazo, siempre que se mantengan las condiciones actuales del mercado.

La captación de fondeo a través de depósitos continúa siendo la principal fuente para el Banco, mostrando una evolución favorable del 6.1 %, aunque por debajo del promedio del sector bancario (16.9 %), lo que refleja una dinámica de captación más moderada frente a sus pares. Cabe destacar que, los depósitos poseen una distribución equilibrada entre a plazo y a la vista, lo que permite mantener un costo financiero controlado, con una renovación de depósitos a plazos de 70.1 %, que sustenta la estabilidad del fondeo en el mediano plazo. Aunque la concentración de los 25 principales depositantes es elevada con un 44.0 %, lo cual podría impactar la liquidez en escenarios de retiro masivo de fondos.

En cuanto al indicador de préstamos a depósitos, este se ubicó en 66.6 %, por debajo del promedio del sector (86.1 %), lo que refleja una posición de liquidez holgada y una estrategia crediticia conservadora; sin embargo, este nivel podría limitar la capacidad de generación de ingresos frente a sus pares.

El Banco complementa su estructura de fondeo mediante la emisión de deuda a través de certificados de inversión con vencimiento entre 5 a 7 años. Adicionalmente, cuenta con el 71.2 % en líneas de créditos activas y disponibles con instituciones financieras de desarrollo, lo que contribuye a ampliar su flexibilidad financiera. Es importante que el Banco continúe gestionando activamente estas fuentes de fondeo y preserve relaciones sólidas con sus fondeadores, reforzando así su capacidad de respuesta ante potenciales escenarios de menor liquidez.

El enfoque conservador del modelo de negocio de Banco Hipotecario le ha permitido mantener saldos acumulados positivos en todas las brechas de liquidez. Pacific Credit Rating resalta que el Banco cuenta con planes de contingencia estructurados, los cuales incorporan mecanismos como la gestión activa de depósitos, la optimización de la captación frente a la colocación y el uso estratégico de reservas de liquidez. Estas herramientas pueden ser activadas de manera oportuna, permitiendo al Banco afrontar posibles escenarios de tensión o deficiencia de liquidez con efectividad.

Adecuación de capital y Patrimonio

La solvencia de Banco Hipotecario es apropiada, respaldada por un nivel patrimonial que brinda una adecuada capacidad de absorción ante potenciales pérdidas. A diciembre de 2025, el coeficiente patrimonial se situó en 18.2 %, superior al 17.5 % reportado en el periodo anterior, producto de una menor exposición al riesgo crediticio derivado principalmente de la dinámica de crecimiento modesto de la cartera. Adicionalmente, el indicador es superior al límite requerido por regulación (12.0 %) y del promedio del sector (14.1 %).

Desde la perspectiva de Pacific Credit Rating, el crecimiento sostenido de los activos demanda preservar una base patrimonial sólida que sustente adecuadamente la exposición al riesgo. Al respecto, se considera que el Banco cuenta con la capacidad suficiente para mantener niveles de solvencia adecuados, a través de la generación de utilidades de forma consistente de acuerdo con su histórico y proyecciones, lo que permitirá una acumulación orgánica de capital para respaldar sus operaciones en el horizonte de la clasificación de riesgo.

Por su parte, el apalancamiento patrimonial alcanzó 9.3x, lo que refleja una alta proporción de deuda en relación con el capital propio, derivada principalmente del incremento en la captación de depósitos, ubicándose por encima del promedio del sector bancario (8.8x), lo que evidencia una menor holgura patrimonial para absorber impactos adversos, así como una mayor dependencia del fondeo externo.

El patrimonio de Banco Hipotecario registró una variación positiva del 11.2 %, lo que evidencia una evolución favorable respecto a su trayectoria histórica, impulsada por el capital social y las utilidades del presente ejercicio, lo cual ha contribuido a la capacidad de crecimiento de la estructura patrimonial. En cuanto a su composición, el patrimonio está integrado mayoritariamente por capital social, que representa el 63.3 % del total, reflejando una base de capital con alta participación de aportes de los accionistas.

Desempeño financiero

Los resultados de Banco Hipotecario reflejan un desempeño favorable, con perspectiva de estabilidad en el corto y mediano plazo, aunque un deterioro materializado en la calidad de la cartera podría generar presiones sobre la rentabilidad; sin embargo, se espera que los niveles de utilidad se mantengan normalizados y alineados con el comportamiento histórico del Banco, asegurando su sostenibilidad en el mediano plazo. A diciembre de 2025, el desempeño del Banco está sustentado en la expansión de los activos productivos y su calidad, así como en el incremento de los ingresos no operacionales, que en buena medida han compensado el aumento de los costos financieros y gastos operativos. En este contexto, Pacific Credit Rating considera fundamental que el Banco continúe aplicando una gestión prudente del fondeo así como manejo continuo del riesgo crediticio y la eficiencia en la gestión de gastos de saneamiento, factores clave para conservar la estabilidad de sus resultados.

Los ingresos de intermediación registraron un crecimiento interanual del 3.1 % impulsados por el mayor rendimiento de la cartera de préstamos, que compensó la menor generación de ingresos por inversiones financieras, lo cual estuvo influenciado por el entorno de las tasas de interés. Por su parte, los costos de intermediación presentaron un leve incremento del 1.9 %, sin variaciones significativas dado que el aumento en el costo de fondeo relacionado con los títulos de emisión propia fue compensado con la contracción en el costo de depósitos y préstamos. En consecuencia, el margen de intermediación se ubicó en 42.1 %, mostrando una ligera mejora respecto a diciembre de 2024 (41.4 %), este comportamiento refleja un fortalecimiento en la generación del margen financiero.

Los gastos de saneamiento registraron una contracción interanual del 8.2 %, como resultado de la disminución en la cartera vencida en el periodo. Dichos gastos representan el 19.9 % de la utilidad de intermediación, mostrando una mejora respecto a su periodo comparativo (26.3 %) y por debajo del promedio del sector (23.1 %), derivado de la reducción de los gastos. En cuanto a la eficiencia operativa, la absorción de los gastos administrativos se ubicó en 50.9 %, en mejor posición que la plaza local (61.0 %), apoyada por la expansión de los ingresos frente a la estabilidad de los gastos.

Finalmente, Pacific Credit Rating ha observado un incremento interanual del 42.4 % en la utilidad neta, sustentado en buena medida por el crecimiento de los ingresos no operacionales que favorecieron directamente al margen neto; adicionalmente, se toma en cuenta el buen dinamismo de los ingresos de intermediación así como la estabilidad de los gastos operativos y la disminución de los gastos de saneamiento. El Banco ha mantenido indicadores estables de rentabilidad soportados en sus ingresos de operación y que en el periodo se han visto influenciados de manera positiva por ingresos extraordinarios dando como resultado un retorno sobre activos (ROA) de 1.3 % y un retorno patrimonial (ROE) de 14.3 %.

Resumen de las emisiones vigentes

Presencia Bursátil						
Emisión	Monto emisión (USD millones)	Monto colocado (USD millones)	Garantía	Series colocadas	Plazo	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	No cuentan con garantía específica	1	5 años	7.25%
CIBHIPO\$04	100.0	50.0	No cuentan con garantía específica	1	5 años	7.25%

Fuente: BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR / BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR / Elaboración: PACIFIC CREDIT RATING

Estados Financieros Auditados

BALANCE GENERAL (USD MILLONES)						
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
FONDOS DISPONIBLES	266.9	248.0	222.5	283.7	318.6	366.6
OPERACIONES CON PACTO RETROVENTA	6.2	4.5	-	-	-	-
INVERSIONES FINANCIERAS	173.0	362.8	404.6	909.4	876.6	907.5
CARTERA DE PRÉSTAMOS, NETA	882.9	993.3	1,066.7	1,026.9	1,044.0	1,051.6
OTROS ACTIVOS	15.6	14.2	17.9	28.5	22.1	27.0
ACTIVO FIJO	17.0	16.2	16.3	16.8	23.4	22.9
TOTAL ACTIVOS	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7	2,375.6
DEPÓSITOS	1,059.1	1,339.8	1,403.2	1,713.4	1,550.1	1,645.3
PRÉSTAMOS	117.4	96.1	91.3	77.8	70.5	51.4
OBLIGACIONES A LA VISTA	35.9	32.4	32.7	32.6	29.6	31.3
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	227.1	398.3	398.5
CUENTAS POR PAGAR	-	-	-	-	5.7	5.3
PROVISIONES	3.8	5.3	4.8	4.4	3.7	3.4
OTROS PASIVOS	17.8	20.6	21.3	27.0	20.3	19.6
TOTAL PASIVOS	1,230.2	1,488.9	1,559.9	2,079.1	2,078.2	2,146.1
CAPITAL SOCIAL PAGADO	73.4	73.4	97.4	121.4	121.4	145.4
RESERVAS DE CAPITAL	32.2	31.0	26.9	20.8	30.4	24.6
RESULTADOS POR APLICAR	0.0	19.2	17.5	10.5	18.6	24.9
PATRIMONIO RESTRINGIDO	25.8	26.4	26.4	34.7	36.1	34.6
TOTAL PATRIMONIO	131.5	150.1	168.2	187.4	206.5	229.5
PASIVO + PATRIMONIO	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7	2,375.6

Fuente: BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR / Elaboración: PACIFIC CREDIT RATING

ESTADO DE RESULTADOS (USD MILLONES)						
COMPONENTE	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
INGRESOS DE INTERMEDIACIÓN	77.6	97.7	116.8	152.1	170.7	176.0
COSTOS POR CAPTACIÓN DE RECURSOS	33.1	38.8	51.2	84.8	100.1	102.0
RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN	44.5	58.9	65.7	67.4	70.7	74.0
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	3.1	6.5	4.2	7.1	6.4	6.4
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	1.0	1.4	1.8	2.0	2.9	3.1
RESULTADO FINANCIERO	46.5	64.0	68.1	72.4	74.2	77.3
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	9.8	11.0	14.9	16.5	19.0	17.4
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	59.9
GASTOS DE OPERACIÓN	26.7	32.1	32.3	39.5	37.2	37.7
UTILIDAD DE OPERACIÓN	10.0	20.8	20.8	16.4	18.0	22.2
INGRESOS NO OPERACIONALES, NETO	(0.6)	1.7	2.8	7.1	4.0	10.8
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	9.5	22.5	23.6	23.5	21.9	33.1
GASTOS POR IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS	3.4	5.0	4.7	2.7	-	1.8
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.4	-	-	-	-	-
UTILIDAD NETA	5.6	17.5	18.9	20.9	21.9	31.2

Fuente: BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR / Elaboración: PACIFIC CREDIT RATING

INDICADORES FINANCIEROS (% Y VECES)

INDICADORES FINANCIEROS	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25
CALIDAD DE CARTERA (SSF)						
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.5%	1.5%	1.9%	2.1%	3.7%	3.5%
COBERTURA DE RESERVAS	145.2%	176.5%	171.8%	152.6%	106.9%	111.5%
LIQUIDEZ						
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	35.4%	41.2%	39.9%	66.6%	74.4%	65.0%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	25.2%	18.5%	15.9%	16.6%	20.6%	22.3%
SOLVENCIA						
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.6%	13.8%	14.3%	16.6%	17.5%	18.2%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	10.5%	9.4%	10.1%	8.5%	9.2%	10.0%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	9.35	9.92	9.20	11.09	10.07	9.35
RENTABILIDAD						
SPREAD FINANCIERO (SSF)	4.2%	4.3%	4.4%	3.4%	3.7%	3.7%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	57.3%	60.3%	56.2%	44.3%	41.4%	42.1%
MARGEN FINANCIERO	57.6%	61.5%	56.3%	45.5%	41.9%	42.4%
MARGEN NETO	7.0%	16.8%	15.6%	13.1%	12.4%	17.1%
ROE PROM (PCR)	4.4%	12.2%	11.5%	11.6%	11.1%	14.3%
ROA PROM (PCR)	0.5%	1.2%	1.1%	1.0%	1.0%	1.3%
EFICIENCIA						
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMINIS	60.0%	54.5%	49.2%	58.7%	51.6%	50.9%
CAPACIDAD ABSORC. SANEAMIENTOS	19.4%	15.6%	18.5%	22.1%	26.3%	19.9%

Fuente: BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR / Elaboración: PACIFIC CREDIT RATING

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.