

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

Comité No. 073/2025	
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2024	Fecha de comité: 11 de abril 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	dic-23 26/03/2024	mar-24 27/08/2024	jun-24 09/10/2024	sep-24 09/01/2025	dic-24 11/04/2025
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 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 auditada al 31 de diciembre de 2024.

La clasificación se fundamenta en el modelo de negocios de Banco Hipotecario, enfocado principalmente hacia sectores productivos de la economía. Adicionalmente, se toma en cuenta la estabilidad en sus resultados acompañados de niveles de liquidez y solvencia apropiados. Finalmente, se observa un deterioro en la calidad de la cartera; no obstante, posee una cobertura adecuada.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

Modelo de negocio adecuado. Banco Hipotecario es una entidad bancaria cuyo modelo de negocio se orienta a los sectores productivos, con especial énfasis en las pymes. Se ha consolidado en la quinta posición en su segmento, alcanzando una participación del 9.0% en activos y 6.2% en cartera de créditos dentro del sistema bancario. Su fondeo, sustentado principalmente en depósitos, ha mantenido relativa estabilidad a pesar de los desafíos sectoriales complementándose con una estrategia de diversificación que incorpora financiamiento mediante obligaciones financieras y emisiones de deuda.

Calidad de cartera deteriorada. Pacific Credit Rating considera que la calidad de la cartera del Banco se encuentra deteriorada, dado el incremento en los préstamos vencidos. A diciembre 2024, la cartera vencida fue de 3.7%, superior al promedio del sector de 1.8%, con una cobertura de provisiones del 106.9%. La cartera de crédito neta alcanzó USD 1,044.0 millones, registrando un crecimiento interanual del 1.7%. La diversificación es sólida, ya que los 25 principales deudores representan un moderado 22.7% del total, lo que refleja una distribución equilibrada del riesgo.

Niveles de liquidez adecuados. En opinión de la calificadora, la estructura de fondeo de Banco Hipotecario es adecuada a su perfil de negocio y ha mostrado un comportamiento favorable en los últimos períodos. La cobertura de fondos disponibles más inversiones financieras sobre los depósitos fue del 77.1%. Los pasivos totalizaron USD 2,078.2 millones, manteniéndose similar con respecto a su periodo previo, derivado del aumento en los títulos de emisión propia los cuales compensaron la disminución de otros rubros. Los depósitos sumaron USD 1,550.1 millones, con una reducción del 9.5%, y están compuestos principalmente por obligaciones a plazo (53.7%). La concentración de fondeo por depositante es alta, el Banco ha diversificado su fondeo mediante obligaciones bancarias, así como emisión de deuda.

Solvencia estable. La solvencia del Banco es estable, respaldada por un coeficiente patrimonial del 17.5%, superior al mínimo regulatorio (12.0%). El apalancamiento patrimonial fue de 10.1 veces (x), por encima del promedio del sector (8.3x). A diciembre de 2024, el patrimonio del Banco alcanzó USD 206.5 millones, con un crecimiento interanual del 10.2%, impulsado por el incremento en las reservas de capital y los resultados por aplicar. Pacific Credit Rating considera que la entidad 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 adecuados a su modelo de negocio y se espera se mantengan estables en el corto y mediano plazo, influenciados por la evolución positiva de sus activos productivos y la optimización de sus gastos operativos. En 2024, el retorno sobre activos (ROA) de la institución fue de 1.0% y el retorno patrimonial (ROE) de 10.6%, ambos indicadores se ubican por debajo del promedio del sector bancario. Los ingresos de intermediación aumentaron 12.2% y los costos de captación crecieron un 18.1%, principalmente por el alza del costo del fondeo, lo que redujo el margen de intermediación al 41.4%. A pesar de que los gastos operativos presentaron una disminución del 5.8%, esto no compensó la disminución en el margen neto, que pasó del 13.1% al 12.4% en el periodo de análisis.

Factores Clave de Clasificación

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

- Crecimiento sostenido y diversificado de la cartera de créditos., así como un comportamiento estable en los indicadores de calidad de esta.
- Incremento en los niveles de rentabilidad, lo cual permita un fortalecimiento en la solvencia del Banco.
- Liderazgo en el mercado de los principales segmentos atendidos.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

- Aumento en los niveles de morosidad y deterioro igual o por encima del nivel del sector bancario, lo cual genere una mayor necesidad de provisiones.
- Resultados del ejercicio negativos de forma sostenida, que generen impactos significativos en la rentabilidad y solvencia 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 usó los estados financieros auditados de 2019 a 2024. Adicionalmente, utilizó información provista directamente por la institución financiera además de otra publicada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador (SSF). Los estados financieros siguen los principios contables emitidas por esta última.

Limitaciones

Limitaciones encontradas: Al período de análisis, no se han encontrado elementos que se consideren como limitantes para la clasificación.

Limitaciones potenciales: Pacific Credit Rating no prevé limitaciones potenciales por riesgos previsibles a la fecha de análisis.

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

El crecimiento económico global ha mostrado signos de estabilización, registrando una tasa de expansión del 2.7% en 2023 y 2024. Este desempeño ha sido favorecido por la flexibilización de las políticas monetarias, las cuales han brindado apoyo a la actividad económica y contribuido al cumplimiento de los objetivos inflacionarios establecidos por los bancos centrales. Sin embargo, aunque la estabilidad en la tasa de crecimiento es un factor positivo, esta sigue siendo insuficiente para contrarrestar los efectos adversos derivados de diversos eventos ocurridos desde el inicio de la década.

Según las proyecciones del Banco Mundial, se espera que el crecimiento económico global se mantenga en 2.7% durante 2025 y 2026. En su informe sobre las Perspectivas Económicas Mundiales, la institución también prevé que las economías emergentes continuarán experimentando un crecimiento en torno al 4%, aunque esta cifra se encuentra por debajo de los niveles observados antes de la pandemia. Este escenario presenta desafíos significativos para los países emergentes, particularmente en lo que respecta a la lucha contra la pobreza y la promoción del desarrollo económico sostenible.

El cambio de administración en Estados Unidos a inicios de 2025 ha marcado un giro significativo en la política comercial del país, caracterizado por la amenaza y la implementación de aranceles sobre las economías vecinas, así como sobre China y otras economías emergentes. Esta nueva postura comercial plantea riesgos de distorsiones en los mercados globales, con efectos adversos potenciales sobre las economías emergentes, las cuales podrían enfrentar tensiones adicionales en sus flujos comerciales y en sus cadenas de suministro.

Adicionalmente, un factor crucial a considerar es la crisis migratoria, exacerbada en gran medida por el endurecimiento de los regímenes autoritarios en diversas regiones del mundo. En este contexto, Estados Unidos ha adoptado políticas de deportaciones masivas, lo que no solo intensifica la presión sobre el sistema migratorio del país, sino que también agrava las dinámicas socioeconómicas y geopolíticas en las economías de origen y destino de los flujos migratorios, que a su vez podrían generar una reducción en los flujos de remesas hacia los países que tienen una alta dependencia de dichos ingresos en sus economías.

En el contexto de tasas de interés, durante el 2024 la Reserva Federal de Estados Unidos (FED) realizó 3 recortes desde 5.25% hasta 4.25% a medida que los niveles de inflación se moderaban y la economía estadounidense mostraba signos de estabilidad y crecimiento. Las expectativas para 2025 se mantienen en dos recortes adicionales, según la última reunión de la FED en diciembre de 2024, hasta alcanzar el rango de 3.5% y 3.75%; lo que dependerá de los signos que muestre la economía y los efectos de la política comercial y monetaria, así como la evolución de los niveles inflacionarios de Estados Unidos.

Desempeño económico de El Salvador

La actividad económica del país se ha moderado en el segundo semestre de 2024. El Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento interanual de 1.58% al tercer trimestre, similar al del segundo trimestre (1.53%); pero por debajo del registrado en el primero (3.45%) e inferior a las expectativas que tenía el Banco Central de Reserva (BCR) para el 2024 (3.5%). Lo anterior se explica a partir de que 7 de las 21 actividades usadas en la medición de PIB reportan variaciones negativas, dentro de las que destacan la de administración pública y defensa (-3.55%), enseñanza (-3.44%), transporte y almacenamiento (-2.29%), explotación de minas y canteras (-1.63%) e industrias manufactureras

(-1.34%). La actividad que presenta un mayor repunte es la de financieras y seguros con un crecimiento interanual de 9.49%, seguida de actividades artísticas, de entretenimiento y recreativas (6.12%) y actividades de atención a la salud humana social (5.04%).

Por otra parte, la inflación ha reportado los niveles más bajos después de haber alcanzado rangos históricos postpandemia. A diciembre de 2024 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) resultó en 0.29%. Este comportamiento ha estado influenciado por las divisiones de la canasta básica de alimentos y bebidas no alcohólicas (-0.47%), recreación y cultura (-2.51%), muebles y artículos para el hogar (-2.18%), transporte (-1.58%) y comunicaciones (-0.39%). En términos anuales se observa una reducción significativa en el índice que cerró en 2023 en 1.23%.

Uno de los sectores que ha sido el impulsor de la economía es el financiero que ha mostrado resiliencia y un buen dinamismo al reportar una cartera de préstamos neta de USD 19,024 millones, reflejando un incremento de 6.42% (USD 1,147 millones). Los depósitos, por su parte, registraron un crecimiento de 7.91% (USD 1,478 millones), impulsados principalmente por los depósitos a la vista (+10.28%). Las tasas de interés, en concordancia con la dinámica de ajustes a la baja de las tasas de referencia internacionales, muestran una tendencia decreciente. La tasa de préstamos hasta un año plazo pasó desde 8.2% al cierre de 2023 a 7.87% a diciembre de 2024; mientras que la tasa de rendimiento de depósitos a 180 días registró un ligero aumento al pasar de 5.43% a 5.53%, dando como resultado un menor spread (2.34%) vs 2023 (2.77%).

En el sector fiscal, El Salvador cerró 2024 con un déficit del Sector Público No Financiero (SPNF) de USD 955.60 millones¹, mayor en 21.3% (USD 167.9 millones) al de 2023. Según las cifras del Banco Central de Reserva los ingresos corrientes reportaron un aumento del 7.1% (USD 599.8 millones) debido principalmente a los ingresos tributarios netos; mientras que los gastos y concesión neta de préstamos registraron un aumento de 8.5% (USD 779.7 millones) producto del aumento de gastos corrientes de consumo e intereses. Cabe destacar que actualmente se tiene un acuerdo técnico con el Fondo Monetario Internacional con la finalidad de alcanzar un mejor equilibrio fiscal y sostenibilidad de la deuda.

En el sector externo, la balanza comercial de El Salvador cerró el 2024 con un déficit de USD 9,525 millones, superando en 4.1% (USD 375 millones) al déficit reportado en 2023. Las exportaciones FOB totalizaron en USD 6,448 millones y mostraron un comportamiento ligeramente a la baja (-0.8%; USD 50.6 millones) debido principalmente a la industria manufacturera de maquila (-11.18%; USD 115.3 millones). Por su parte, las importaciones registraron un aumento interanual de 2.1% (USD 324.3 millones), también impulsadas por la industria manufacturera (+3.9%; USD 539 millones) y que contrarrestó la reducción en otros productos.

Algunos factores positivos para la economía y el perfil de riesgo del país son las remesas que continúan creciendo y alcanzando cifras récord; aunque con una tasa de crecimiento que se ha desacelerado a niveles más bajos desde 2015. En 2024, las remesas familiares totalizaron los USD 8,479.7 millones con una tasa de crecimiento interanual de 2.5%. Estados Unidos continúa representando el principal país de donde proviene este flujo de divisas. Estas representan aproximadamente el 24% del PIB. Otro factor positivo y resultado de la mejora en el perfil de deuda del país es el riesgo país medido a través del EMBI (*Emerging Market Bonds Index*) que ha tenido una evolución positiva en el último año al pasar de 6.8% en diciembre de 2023 a 3.9% al cierre de 2024.

Análisis sector bancario salvadoreño

El sector bancario comercial está compuesto por 13 instituciones, 11 de las cuales son privadas y 2 estatales. Este segmento representa el 90.4% de los activos totales del Sistema Financiero, con un crecimiento interanual del 7.9%. Los principales activos productivos del sector son la cartera de préstamos neta, que creció 8.2% respecto al año anterior, destacando sectores como comercio, consumo y construcción.

En cuanto a la calidad de la cartera, PCR considera que el sector muestra una cobertura sólida frente a posibles pérdidas y un crecimiento sostenido en segmentos clave. El índice de morosidad permaneció estable en un 1.81% en relación con el promedio de los últimos cinco años (1.80%). La cobertura de provisiones se mantuvo sólida en 150.61%. La cartera de crédito neta registró una expansión del 8.2%, derivado principalmente por el incremento en los sectores de comercio, consumo y construcción. En este contexto, se estima que la calidad de la cartera se mantendrá estable en el corto y mediano plazo, debido a la gestión prudente del riesgo crediticio.

En cuanto a la estructura de fondeo, PCR considera que el sector bancario presenta una base estable y diversificada, con los depósitos representando el 83.9% del total de pasivos, lo que refleja una expansión interanual del 9.6%. Este fondeo se complementa con préstamos bancarios y emisiones de títulos propios. La métrica de fondos disponibles sobre depósitos del público se ubicó en 19.22%, inferior con el promedio de los últimos cinco años (23.81%). En este contexto, los niveles de liquidez han mostrado una disminución desde la pandemia; no obstante, se prevé una mejora, respaldada por el acuerdo técnico entre El Salvador y el Fondo Monetario Internacional. Este acuerdo tiene como objetivo fortalecer las reservas internacionales del banco central y las reservas de liquidez del sistema bancario, con un incremento proyectado del 11.5% al 15% para 2026.

En términos de solvencia, la agencia opina que el sector muestra fortaleza en cuanto a su capitalización y un nivel de endeudamiento legal bajo. El coeficiente patrimonial se ubicó en 14.72%, menor al promedio de los últimos cinco años (15.02%), producto de una mayor exposición al riesgo crediticio derivado principalmente de la dinámica creciente de la

¹ No se incluye pensiones

cartera. En cuanto al riesgo de mercado, la calificadora considera que el sector presenta un perfil moderado, ya que, a pesar del aumento en los costos, el margen financiero se ha mantenido estable en 6.61%, superior al promedio de los últimos cinco años (6.43%). Además, el sector mitiga el riesgo cambiario al operar exclusivamente en dólares estadounidenses, lo que contribuye a preservar la estabilidad a largo plazo.

El sector bancario mantiene niveles adecuados de rentabilidad; no obstante se observa que la rentabilidad del sector presenta una leve reducción respecto a su periodo previo, a pesar de que los ingresos muestran una tendencia al alza, estos se ven limitados por el incremento de los costos y gastos, cerrando a diciembre 2024 con una rentabilidad sobre patrimonio (ROE) de 11.94% y el retorno sobre activos (ROA) fue de 1.28%, ambos indicadores se encuentran en niveles superiores al promedio de los últimos cinco años.

En opinión de la calificadora, las perspectivas para el sector bancario son estables a corto y mediano plazo, con un crecimiento potencial en la cartera de préstamos. La gestión prudente del riesgo crediticio y los costos operativos será clave para mantener la rentabilidad. La optimización de la liquidez y la adaptación a las condiciones macroeconómicas serán fundamentales para asegurar la estabilidad y evolución del sector financiero.

Análisis de la institución

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (Banco Hipotecario) 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. Al cierre del ejercicio fiscal 2024, la entidad se consolidó en la quinta posición de bancos comerciales, con una participación del 9.0% en activos y del 6.2% en cartera de créditos. Su presencia dentro del sistema financiero local es similar, con una participación del 8.2% en activos y del 5.5% en préstamos.

Su estructura de fondeo, sustentada principalmente en depósitos, presenta un costo financiero relativamente elevado en comparación con el sistema, además de una concentración alta. En los últimos años, la entidad ha incrementado la captación de depósitos y reducido la contratación de obligaciones financieras. No obstante, para diversificar sus fuentes de fondeo, desde 2023 ha comenzado a emitir instrumentos de deuda, lo que le ha permitido mantener estable su posición de liquidez y solvencia.

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%, seguido de 23 personas jurídicas con el 2.3% y 1,106 personas naturales con el 1.0% de participación. Adicionalmente, la entidad opera una red de atención compuesta por 35 agencias y mini agencias, 24 taquillas, 128 ATM y 703 corresponsales, esta cobertura geográfica es apoyada por 860 colaboradores (diciembre 2023: 936) distribuidos en diferentes áreas.

Gobierno Corporativo

Según 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 adecuada y lleva a cabo iniciativas de responsabilidad social empresarial con un enfoque social y sin fines de lucro. La agencia considera que el gobierno corporativo de Banco Hipotecario es apropiado, con la funcionalidad adecuada para el logro de sus objetivos estratégicos.

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.

Perfil de riesgo

Pacific Credit Rating considera que el perfil y la gestión de riesgo del Banco son adecuados para su modelo de negocio, en cumplimiento con la normativa vigente y estándares internacionales. Su enfoque en el financiamiento a los sectores productivos, especialmente en las pymes, le había permitido mantener históricamente niveles de mora bajos. No obstante, debido a factores estratégicos, así como a las modificaciones en sus políticas y esquemas de cobro, el índice de morosidad experimentó un aumento durante el periodo de evaluación. En este contexto, el Banco está implementando cambios en sus políticas de crédito y llevando a cabo una mejora continua de sus procesos.

Calidad de activos y riesgo de crédito

Pacific Credit Rating considera que la calidad de la cartera del Banco presenta deterioro debido a los cambios en las políticas de créditos, que incluyen un enfoque más riguroso en la evaluación de riesgo y un aumento en las reestructuraciones, lo que generó un aumento en la morosidad. Se prevé 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 diciembre de 2024, la cartera vencida representó el 3.7%, una cifra superior frente a su comportamiento histórico y al promedio del sector, cuyo índice de vencidos fue de 1.8%. En cuanto al índice de mora ajustada, este se ubica en 4.6%, por encima de su periodo previo, debido al incremento de la cartera vencida (77.7%) y el aumento en los créditos

² Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

reestructurados (+USD 39.5 millones), cabe destacar que el Banco modificó su política de crédito, limitando el otorgamiento de financiamiento a deudores con capacidad de pago y garantías adicionales. Estos ajustes provocaron el incumplimiento de obligaciones por parte de algunos deudores, lo que afectó la calidad de la cartera, especialmente en los créditos otorgados a sectores productivos. Por su parte, la cobertura de provisiones sobre la cartera vencida alcanzó el 106.9%, situándose por debajo del promedio de sus pares (140.3%) y de su histórico (2019-2023: 165.9%).

Al cierre de diciembre de 2024, los activos totalizaron USD 2,284.7 millones, reflejando un leve crecimiento del 0.8% en comparación con su desempeño histórico reciente. En los últimos cinco años, el crecimiento anual compuesto ha sido del 13.8%, impulsado principalmente por el crecimiento de la cartera de crédito. La estructura de los activos está integrada principalmente por la cartera de crédito neta, (45.7%) del total.

La cartera de crédito neta alcanzó un saldo de USD 1,044.0 millones, registrando un crecimiento interanual del 1.7%, por su parte el segmento de bancos comerciales presentó una expansión del 8.2%. Adicionalmente, en línea con su modelo de negocio, la cartera está compuesta predominantemente por créditos al sector productivo que representan en conjunto el 76.5% del total. Por su parte, al analizar el comportamiento del *loan to value* (LTV), se observa una leve disminución al pasar de 44.5% a 43.0% a la fecha de análisis, denotando una adecuada calibración del riesgo que asume el Banco.

La diversificación de la cartera es adecuada y ha mostrado una tendencia positiva a lo largo del tiempo. Los 25 mayores deudores representaron un moderado 22.7% de la cartera total. Este riesgo se mitiga gracias al perfil de pago de los deudores y las garantías asociadas donde el 73.4% de la cartera total posee garantías hipotecarias y prendarias. Los créditos otorgados a personas relacionadas representaron el 0.79% del capital social y reservas de capital de Banco Hipotecario; dicho monto es distribuido entre 25 deudores (diciembre 2023: 29 deudores). En cuanto a la distribución geográfica, la zona central concentró el 77.8%, seguida de la zona occidental con el 13.0% y la zona oriental con el 9.1%.

Adicionalmente, en línea con el crecimiento de la cartera, la distribución por nivel de riesgo refleja una proporción alta de créditos en las categorías de menor riesgo (A y B), que representaron el 88.1% del total de préstamos (diciembre 2023: 91.1%).

Riesgo de mercado

En opinión de Pacific Credit Rating, la exposición al riesgo de mercado de la institución es moderada y no se anticipan cambios en el horizonte de la clasificación. La volatilidad del rendimiento de los activos es baja y, a pesar del incremento en el costo de fondeo derivado de las condiciones actuales del mercado, el *spread* financiero se ha mantenido estable a lo largo del tiempo, ubicándose en 6.61% al momento del análisis. Además, el emisor aplica controles para medir la exposición al riesgo a través de diferentes metodologías.

Asimismo, Banco Hipotecario minimiza la exposición al riesgo de precios, dado que su portafolio está conformado en un 94.4% en instrumentos de renta fija del Estado. No obstante, los altos niveles de concentración de estas inversiones en emisiones estatales presentan una alta exposición al riesgo soberano. Finalmente, al operar íntegramente en dólares estadounidenses, el Banco elimina el riesgo cambio en sus operaciones.

Fondeo y liquidez

Pacific Credit Rating considera que la estructura de fondeo de Banco Hipotecario es adecuada y ha mostrado un comportamiento favorable en los últimos periodos. A su vez, la liquidez ha mantenido niveles estables a pesar de las presiones del entorno operativo local e internacional. La agencia no prevé deterioros en la estructura de fondeo ni en los niveles de liquidez de la institución en el corto y mediano plazo. A diciembre de 2024, la cobertura de fondos disponibles sobre los depósitos fue del 20.6% y el coeficiente de liquidez neta se ubicó en 74.4%.

Al cierre de 2024, los pasivos totalizaron USD 2,078.2 millones, manteniéndose similar con respecto a su periodo previo, derivado del aumento en los títulos de emisión propia que compensaron la disminución de los demás rubros del pasivo.

Los depósitos alcanzaron un saldo de USD 1,550.1 millones, con una disminución interanual del 9.5%, reflejando una desaceleración en su evolución respecto a su tendencia histórica. Su desempeño estuvo influenciado por factores del entorno operativo y la diversificación de los depósitos reduciendo concentraciones significativas. La captación de depósitos está conformada principalmente por obligaciones a plazo, con una participación del 53.7% y un índice de renovación del 75.6%. La concentración del fondeo por depositante es alta, los 25 principales depositantes representan el 40.5% de los depósitos totales.

Banco Hipotecario complementa su fondeo con préstamos bancarios contratados con instituciones financieras de desarrollo, bancos comerciales y entidades multilaterales. Adicionalmente, el Banco cuenta con programas de emisión de valores, que registran un crecimiento interanual del 75.4% respecto a su periodo previo.

Como parte de la gestión del 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. La agencia 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

Pacific Credit Rating considera que la solvencia de la entidad es estable, respaldada por un nivel patrimonial que brinda soporte a sus activos ponderados por riesgo, dándole una capacidad adecuada de absorción de potenciales pérdidas. A la fecha de evaluación, el coeficiente patrimonial se situó en 17.5%, manteniendo la solvencia requerida por la regulación salvadoreña (12.0%).

Asimismo, el apalancamiento patrimonial alcanzó 10.1x, reflejando una alta proporción de deuda en relación con el capital propio, ubicándose por encima del promedio del sector (8.3x). En este contexto, la estructura financiera del Banco depende en gran medida de deuda para financiar sus operaciones y puede estar sujeto a vulnerabilidad ante fluctuaciones económicas. En opinión de Pacific Credit Rating este apalancamiento puede ser sostenible si el Banco mantiene ingresos sólidos y acceso estable a financiamiento.

A diciembre de 2024, el patrimonio de Banco Hipotecario ascendió a USD 206.5 millones, con un crecimiento interanual del 10.2%, lo que evidencia una evolución favorable respecto a su trayectoria histórica. Este aumento fue impulsado por el incremento en las reservas de capital y los resultados por aplicar.

La estructura del patrimonio está conformada principalmente por capital social, que representa el 58.8% del total, seguido por el patrimonio restringido con una participación del 17.5%, reservas de capital con 14.7% y los resultados por aplicar con el 9.0%.

Resultados Financieros

En opinión de Pacific Credit Rating, los resultados del Banco son buenos y se esperan que mantengan estabilidad en el corto y mediano plazo. Este desempeño está respaldado por la evolución positiva de sus activos productivos y su calidad, así como la optimización de sus gastos operativos. No obstante, será clave que el Banco continúe fortaleciendo sus estrategias para mitigar el impacto de las condiciones actuales del entorno, especialmente en lo referente al costo de fondeo. Al cierre de diciembre de 2024, el retorno sobre activos fue del 1.0%, por debajo del promedio del sector (1.3%) pero levemente superior al promedio histórico de la entidad (0.9%). De manera similar, el retorno sobre el patrimonio se ubicó en 10.6%, en contraste con el 11.9% del promedio del sector bancario.

Los ingresos por intermediación ascendieron a USD 170.7 millones, registrando un crecimiento interanual del 12.2% y manteniendo una tendencia positiva en relación con su evolución histórica. Este incremento está relacionado con la rentabilidad en las inversiones financieras. La composición de los ingresos financieros estuvo representada principalmente por la cartera de préstamos, seguida por los ingresos generados por las inversiones financieras y depósitos.

Los costos de captación de recursos totalizaron USD 100.1 millones, registrando un crecimiento interanual del 18.1%. Este incremento fue impulsado principalmente por el aumento en el costo del fondeo del Banco, en línea con las condiciones del mercado. Como resultado, el margen de intermediación se situó en 41.4%, por debajo de su promedio histórico (2019-2023: 55.8%).

La agencia observa la disminución interanual del margen neto, que pasó del 13.1% a 12.4% en el periodo de análisis, debido de la captación de recursos a mayor costo. Por su parte, la capacidad de absorción de los gastos administrativos resultó en 51.6%, mostrando una mejora respecto al comportamiento del promedio de los últimos cinco años (55.5%), debido a la disminución de los gastos de funcionarios y empleados, así como a los gastos generales.

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	Con y sin garantía	De la 1 a la 8	De un año hasta veinte años	Entre 7.00% a 7.25%
CIBHIPO\$03	102.0	50.0	Con y sin garantía	1	De un año hasta veinte años	7.25%
CIBHIPO\$04	100.0	50.0	Con y sin garantía	1	De un año hasta veinte años	7.25%

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

Estados Financieros Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)						
COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
FONDOS DISPONIBLES	209.0	266.9	248.0	222.5	283.7	318.6
OPERACIONES CON PACTO RETROVENTA	1.5	6.2	4.5	-	-	-
INVERSIONES FINANCIERAS	77.9	173.0	362.8	404.6	909.4	876.6
CARTERA DE PRÉSTAMOS, NETA	790.7	882.9	993.3	1,066.7	1,026.9	1,044.0
OTROS ACTIVOS	11.2	15.6	14.2	17.9	28.5	22.1
ACTIVO FIJO	16.6	17.0	16.2	16.3	16.8	23.4
TOTAL ACTIVOS	1,107.0	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7
DEPÓSITOS	797.0	1,059.1	1,339.8	1,403.2	1,713.4	1,550.1
PRÉSTAMOS	127.0	117.4	96.1	91.3	77.8	70.5
OBLIGACIONES A LA VISTA	29.0	35.9	32.4	32.7	32.6	29.6
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	-	227.1	398.3
CUENTAS POR PAGAR	-	-	-	-	-	5.7
PROVISIONES	3.9	3.8	5.3	4.8	4.4	3.7
OTROS PASIVOS	18.5	17.8	20.6	21.3	27.0	20.3
TOTAL PASIVOS	985.0	1,230.2	1,488.9	1,559.9	2,079.1	2,078.2
CAPITAL SOCIAL PAGADO	45.0	73.4	73.4	97.4	121.4	121.4
RESERVAS DE CAPITAL	50.0	32.2	31.0	26.9	20.8	30.4
RESULTADOS POR APLICAR	7.8	0.0	19.2	17.5	10.5	18.6
PATRIMONIO RESTRINGIDO	19.1	25.8	26.4	26.4	34.7	36.1
TOTAL PATRIMONIO	122.0	131.5	150.1	168.2	187.4	206.5
PASIVO + PATRIMONIO	1,107.0	1,361.7	1,639.0	1,728.1	2,266.4	2,284.7

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

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)						
COMPONENTE	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
INGRESOS DE INTERMEDIACIÓN	77.2	77.6	97.7	116.8	152.1	170.7
COSTOS POR CAPTACIÓN DE RECURSOS	30.4	33.1	38.8	51.2	84.8	100.1
RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN	46.8	44.5	58.9	65.7	67.4	70.7
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	3.1	3.1	6.5	4.2	7.1	6.4
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	0.9	1.0	1.4	1.8	2.0	2.9
RESULTADO FINANCIERO	49.0	46.5	64.0	68.1	72.4	74.2
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	9.0	9.8	11.0	14.9	16.5	19.0
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	0.1	0.0	0.1	0.1	-	0.0
RESULTADO FINANCIERO NETO DE RESERVAS	39.9	36.7	52.9	53.1	55.9	55.2
GASTOS DE OPERACIÓN	25.8	26.7	32.1	32.3	39.5	37.2
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	15.4	15.2	16.5	16.6	19.0	18.6
GASTOS GENERALES	8.7	9.9	13.8	13.7	18.1	15.6
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.7	1.6	1.8	2.1	2.4	3.0
RESULTADO DE OPERACIÓN	14.1	10.0	20.8	20.8	16.4	18.0
INGRESOS NO OPERACIONALES NETO	1.5	(0.6)	1.7	2.8	7.1	4.0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15.7	9.5	22.5	23.6	23.5	21.9
GASTOS POR IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS	5.4	3.4	5.0	4.7	2.7	-
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.7	0.4	-	-	-	-
RESULTADO NETO	9.6	5.6	17.5	18.9	20.9	21.9

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

INDICADORES FINANCIEROS						
INDICADORES FINANCIEROS	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24
CALIDAD DE CARTERA (SSF)						
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.5%	1.5%	1.5%	1.9%	2.1%	3.7%
COBERTURA DE RESERVAS	183.7%	145.2%	176.5%	171.8%	152.6%	106.9%
LIQUIDEZ						
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	27.3%	35.4%	41.2%	39.9%	66.6%	74.4%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	26.2%	25.2%	18.5%	15.9%	16.6%	20.6%
SOLVENCIA						
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.9%	14.6%	13.8%	14.3%	16.6%	17.5%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	12.1%	10.5%	9.4%	10.1%	8.5%	9.25%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	7.97	9.35	9.92	9.20	11.09	10.07
RENTABILIDAD						
SPREAD FINANCIERO (SSF)	5.3%	4.2%	4.3%	4.4%	3.4%	3.7%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	60.7%	57.3%	60.3%	56.2%	44.3%	41.4%
MARGEN FINANCIERO	61.1%	57.6%	61.5%	56.3%	45.5%	41.9%
MARGEN NETO	11.9%	7.0%	16.8%	15.6%	13.1%	12.4%
ROE (PCR)	7.9%	4.3%	11.7%	11.2%	11.1%	10.6%
ROA (PCR)	0.9%	0.4%	1.1%	1.1%	0.9%	1.0%
EFICIENCIA						
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMINIS	55.1%	60.0%	54.5%	49.2%	58.7%	51.6%

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.