

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S. A.

**INFORME DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA Y
ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS)**

AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Índice
Al 30 de junio de 2025 y 2024 (no auditados).

	Página
Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1-2
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera Intermedio	3
Estado de Resultados Integral Intermedio	4
Notas a los Estados Financieros Intermedios	5 - 32

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

A los Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

RET-11-0125

Introducción

Hemos revisado los estados de situación financiera intermedios adjuntos de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. al 30 de junio de 2025 y 2024, y los estados de resultados intermedios, por los periodos de seis meses terminados en dichas fechas, y un resumen de las políticas contables más significativas y sus notas explicativas. La Administración es responsable de la preparación y presentación de esta información financiera intermedia de conformidad con las bases de preparación y principios contables descritos en las notas 2 y 3 a los estados financieros. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base a nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia adjunta no presenta, respecto de todo lo importante, la situación financiera del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., así como de sus resultados de conformidad con las bases de preparación y principios contables vigentes en El Salvador, descritos en las notas 2 y 3 a los estados financieros.

Asunto de énfasis

Hacemos referencias a las Notas 2 y 3, en la cuales se describe que los estados financieros intermedios y las notas respectivas de Banco Hipotecario de El Salvador, S. A. son elaborados de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador, detalladas en la NCF-01 Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora, emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, las cuales establecen el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros, así como el contenido para la publicación de los estados financieros y las notas respectivas. Nuestra conclusión no ha sido calificada con relación a este asunto.

San Salvador, 23 de julio de 2025.



Integrity Auditing Group Ltda. de C.V.
Contadores Públicos
Registro Profesional No. 5437
Carlos Alexis Carpio Hernández
Registro Profesional No. 5204



Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Estado de Situación Financiera (no auditados)
Saldos al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ACTIVO			
Efectivo y equivalentes de efectivo		US\$ 528,936.6	278,414.9
Instrumentos financieros de inversión (neto)	4	894,177.2	905,158.5
A Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)		839,617.7	895,442.8
A costo amortizado		54,559.5	9,715.7
Cartera de créditos (neta)	5	980,495.5	1,013,875.9
Créditos vigentes a un año plazo		68,374.9	69,382.0
Créditos a más de un año plazo		924,235.5	953,011.6
Créditos vencidos		38,200.6	30,859.5
(Estimación de pérdida por deterioro)	20	(50,315.5)	(39,377.2)
Cuentas por cobrar (neto)		20,032.1	14,575.1
Activos físicos e intangibles (neto)	10	21,402.7	22,680.0
Activos extraordinarios (neto)	9	5,364.7	6,922.7
Inversiones en acciones (neto)		114.3	114.3
Otros activos		1,803.1	1,562.4
Total activos		US\$ 2,452,326.2	2,243,303.8
PASIVO			
Pasivos financieros a costo amortizado (neto)		2,186,141.3	1,997,129.9
Depósitos	14	1,735,472.1	1,578,213.8
Préstamos		52,286.9	70,681.1
Títulos de emisión propia	15	398,382.3	348,235.0
Obligaciones a la vista		29,473.5	29,862.9
Cuentas por pagar		8,828.1	6,995.9
Provisiones		3,028.1	3,208.4
Otros pasivos		10,493.9	12,105.7
Total pasivos		US\$ 2,237,964.9	2,049,302.8
Patrimonio neto			
Capital social		121,403.2	121,403.2
Reservas		30,351.5	28,159.4
De capital		30,351.5	28,159.4
Resultados por aplicar		28,453.4	9,880.5
Utilidades de ejercicios anteriores		16,108.6	395.1
Utilidades del presente ejercicio		12,344.8	9,485.4
Patrimonio restringido		29,597.9	29,595.6
Utilidades no distribuibles		29,597.9	29,595.6
Otro resultado integral acumulado		4,555.3	4,962.3
Elementos que no se clasificaran a resultados		4,555.3	4,962.3
Total patrimonio		214,361.3	194,001.0
Total pasivo y patrimonio		US\$ 2,452,326.2	2,243,303.8

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Estado de Resultados Integral (no auditados)
Por los períodos del 1 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por Intereses		US\$ 83,403.1	US\$ 80,462.3
Activos Financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral		36,979.8	37,401.0
Activos Financieros a costo amortizado		2,941.5	2,596.3
Cartera de Préstamos		43,481.8	40,465.0
		<u>47,588.4</u>	<u>47,795.6</u>
Gastos por intereses			
Depósitos		31,513.9	34,925.7
Títulos de emisión propia		13,942.9	10,429.9
Préstamos		1,992.4	2,298.0
Otros Gastos por intereses		139.2	142.0
		<u>35,814.7</u>	<u>32,666.7</u>
Ingresos por intereses netos			
Pérdida neta por deterioro de activos financieros de riesgo crediticio	5 y 20	(12,289.6)	(9,387.1)
Ingresos intereses, después de cargos por deterioro		<u>23,525.1</u>	<u>23,279.6</u>
Ingresos por comisiones y honorarios		6,103.0	6,207.2
Gastos por comisiones y honorarios		(2,434.5)	(2,221.2)
Ingresos por comisiones y honorarios, netos		<u>3,668.5</u>	<u>3,986.0</u>
Ganancia (Pérdida) por ventas de activos y operaciones discontinuadas		760.2	(32.9)
Otros ingresos financieros		3,965.0	736.0
Total ingresos netos		<u>31,918.8</u>	<u>27,968.7</u>
Gastos de funcionarios y empleados		9,144.9	9,122.3
Gastos generales		7,907.7	7,708.5
Gastos de depreciación y amortización		1,575.6	1,652.5
Utilidad antes de impuestos		<u>13,290.6</u>	<u>9,485.4</u>
Gastos por impuestos sobre las ganancias		945.8	-
Utilidad del ejercicio		<u>12,344.8</u>	<u>9,485.4</u>
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total del ejercicio		US\$ 12,344.8	US\$ 9,485.4

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

1. Identificación de la entidad.

Banco Hipotecario de El Salvador Sociedad Anónima(en adelante el Banco), que se abrevia Banco Hipotecario, S.A., ha operado con ese nombre desde su fundación el 29 de enero de 1935, actualmente opera como una entidad individual, en forma indefinida y su finalidad principal es dedicarse a todos los negocios bancarios financieros permitidos por las leyes de la República de El Salvador, siendo su domicilio principal, la ciudad de San Salvador, aunque sus actividades las desarrolla a nivel nacional.

La información contable que se reporta corresponde: Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2025 y 2024 y Estado de Resultado Integral del 01 de enero al 30 de junio de 2025 y 2024 en cumplimiento con lo establecido en el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01).

Los Estados Financieros aprobados por la Junta Directiva tienen carácter definitivo y son remitidos a la Superintendencia del Sistema Financiero previo a su divulgación; cambios posteriores deben ser autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero.

2. Bases de preparación.

Los Estados Financieros han sido preparados con base en la prelación establecida en el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01), emitidas por el Comité de Normas de Banco Central de Reserva de El Salvador, vigente desde el 23 de enero de 2023, el cual define:

- i) La legislación salvadoreña que establece tratamientos contables específicos.
- ii) Las Normas Contables emitidas por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.
- iii) Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), siempre que el Comité de Normas del Banco Central no manifestare oposición expresa, sobre algún tratamiento particular o una nueva norma internacional de información financiera, adoptando siempre entre las alternativas brindadas por estas Normas la opción más prudente y revelando claramente dicha situación en las notas a los estados financieros. En Nota 33 se presentan las principales divergencias entre las normas utilizadas y las Normas de Contabilidad NIIF.

Con fecha efectiva de 1 de marzo de 2024 el Banco adoptó el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01).

Las NIIF que el Banco deberá aplicar son las normas e interpretaciones en versión español vigentes al 16 de enero de 2023, que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y que comprenden: a) Las Normas de Contabilidad NIIF; b) Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); c) Las Interpretaciones CINIIF; y d) Las interpretaciones SIC. Posteriormente, cada cambio a las NIIF o en caso de emisión de una nueva NIIF que realice el IASB será responsabilidad del Banco Central de Reserva realizar el análisis respectivo a fin de pronunciarse sobre su aplicación.

Efectos de la implementación de cambios determinados en el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos.

En la preparación de los Estados Financieros del Banco se exceptúan la aplicación de la NIIF 9, respecto de la cartera de créditos y su deterioro, y la valoración de las inversiones de valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Reserva y por otras entidades del Estado, pagaderos con fondos del Presupuesto Nacional, las cuales deberán considerarse sin riesgo de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II, la Sección IX del “Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedades Controladoras” NCF01. Para el reconocimiento, medición de deterioro y presentación de los Activos Extraordinarios (Bienes Recibidos en Pago o Adjudicados) deberá aplicarse las disposiciones contenidas en el Capítulo II, Sección IV del Manual antes mencionado.

Base de medición.

El reconocimiento inicial, medición posterior, presentación y revelación contable de los elementos de los estados financieros se efectúa siguiendo las disposiciones establecidas en el Manual de Contabilidad emitido por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva, en el marco regulatorio o en las NIIF.

Moneda de presentación.

Los estados financieros se expresan en miles de dólares de los Estados Unidos de América redondeados a un decimal; por tanto, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al dólar son considerados como moneda extranjera.

Uso de estimaciones y criterios.

La preparación de los estados financieros requiere que la Junta Directiva apruebe ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los ingresos y gastos por los períodos informados. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios.

Cambios en políticas contables.

El Banco a partir del mes de marzo 2024, adoptó la política para registrar el arrendamiento financiero establecido en las NIIF.

3. Políticas contables significativas.

En la elaboración de los estados financieros se han seguido las mismas políticas y métodos contables que se utilizaron en la preparación de los estados financieros anuales más recientes. La estructura de los estados financieros y las notas explicativas, así como las revelaciones, están determinadas por el Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedades Controladoras (NCF-01).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables:

- a. Registro y valuación posterior del efectivo y equivalentes de efectivo.
Las transacciones se registran en cuentas de efectivo y depósitos en bancos locales y extranjeros, a valor nominal en dólares de los Estados Unidos de América y las operaciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. El efectivo del Banco que se encuentre en moneda extranjera se valorará al tipo de cambio vigente a la fecha de presentación de los estados financieros correspondientes.
- b. Registro y Valuación posterior de los instrumentos financieros de inversión.
Las inversiones financieras se registrarán de acuerdo con el modelo de negocios del Banco conforme a lo establecido en la NCF-01, según al siguiente detalle:
 - i. A Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCR).
 - ii. A Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRORI).
 - iii. A Costo Amortizado.

También se incluyen los instrumentos financieros gestionados por la entidad dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales; asimismo, las condiciones contractuales de estos instrumentos financieros dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre los importes de principal pendiente.

La cartera de inversiones se valúa al valor de mercado cuando se trata de instrumentos que se transan en el mercado bursátil y están clasificados a Valor Razonable. Caso contrario se valúan a su costo amortizado.

La estimación de los instrumentos financieros se establece de acuerdo con la metodología de pérdidas esperadas establecida por el Banco.

Los títulos valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Reserva de El Salvador y por otras entidades del Estado, pagaderos con fondos del Presupuesto Nacional, se presentan a su valor de adquisición, y son considerados sin riesgo.

- c. Arrendamiento Financiero.
El Banco reconocerá un arrendamiento financiero cuando se traslade el derecho de uso de un bien incluyendo los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de activo y que sea plenamente identificable, generándose la obligación de pagar el canon de arrendamiento de acuerdo con las cláusulas establecidas en el contrato.
- d. Suspensión del reconocimiento de Intereses en los ingresos.
En las operaciones crediticias con más de 90 días de vencimiento y operaciones crediticias vigentes con cuotas de amortización en mora por más de 90 días, se suspenderá la contabilización de intereses sobre los activos de riesgo crediticio.
- e. Registro y valuación activos físicos e intangibles.
Los activos físicos e intangibles se registrarán al costo de adquisición, atendiendo la prelación establecida en el apartado "Marco Conceptual de la Contabilidad" de la NCF-01.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de activos físicos e intangibles se registrará por su costo menos la depreciación e importe acumulados de las pérdidas por deterioro del valor.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

- f. Registro de las indemnizaciones y retiro voluntario.
El Banco registra una provisión sobre el total de empleados con los que cuenta al cierre de cada ejercicio para cubrir erogaciones de esta naturaleza, la cual es constituida sobre una base mensual fija con base a los montos estimados del estudio actuarial vigente.
- g. Estimación de reservas de saneamiento por reclasificación de categoría de riesgo de clientes.
Las reservas de saneamiento obligatorias de activos de riesgo se establecen de conformidad con NCB-022 Normas para Clasificar los Activos de Riesgo Crediticio y Constituir las Reservas de Saneamiento; la NRP-26 Normas para la Evaluación y Clasificación de los Créditos del Sector Agropecuario y Constituir las Reservas de Saneamiento; y otras normas emitidas por el ente regulador, en los cuales se permite evaluar los riesgos de cada deudor de la institución, con base a los criterios siguientes: Situación financiera, mora, documentación de expedientes o por presunción.
- h. Reclasificación de los activos de riesgo crediticio de vigentes a vencidos.
El Banco trasladara los saldos de la cartera de préstamos de vigentes a vencidos, cuando cumpla una de las siguientes condiciones establecidas en la sección II del Manual de Contabilidad emitido por el Banco Central de reserva:
- i) Existan cuotas o saldo con mora superior a noventa días
 - ii) Garantías financieras honradas
 - iii) Cartas de crédito comerciales definidas en la sección II de la NCF-01.
 - iv) Desde que la Junta Directiva de la entidad o a quien corresponda tomó la decisión de cobrarlo por la vía judicial
- i. Registro de inversiones accionarias.
Las inversiones en acciones de subsidiarias y sociedades de inversión conjunta se registrarán utilizando los parámetros detallados en el método de participación establecido en la NIIF.
- j. Registro y valuación posterior de los activos extraordinarios.
Los activos extraordinarios se reconocerán cuando la entidad adquiera el derecho de propiedad sobre bienes muebles e inmuebles, cuando tal adquisición sea efectuada en alguno de los casos que se indican en las leyes que les aplican y se evidenciará con la documentación legal pertinente.

El registro de activos extraordinarios se realizará de acuerdo con lo establecido en la sección IV, de la NCF-01, según corresponda a:
- i) Adquisición de dación en pago
 - ii) Adjudicación judicial
 - iii) Compraventa
 - iv) Cancelación de contratos de arrendamiento financiero
- Los activos extraordinarios adquiridos deben ser liquidados dentro de un plazo de cinco años a partir de la fecha de su adquisición, en cumplimiento con el artículo 72 de la Ley de Bancos de El Salvador, se constituye una provisión del 100% del valor registrado en el lapso de 4 años.
- k. Registro y valuación posterior de transacciones en moneda extranjera.
Las transacciones en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se reconocerán utilizando el tipo de cambio vigente en El Salvador al momento de realizar la conversión de la transacción y si hubiera una diferencia entre los valores convertidos se reconocerá el ingreso o el gasto, según sea el caso.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

El valor de las transacciones activas y pasivas en moneda diferente del dólar de los Estados Unidos de América se presentan valuados al tipo de cambio vigente.

Los ajustes por fluctuaciones de tipo de cambio al cierre mensual se aplican a cuentas de gastos o ingresos, según corresponda.

- l. Cargos por riesgos generales de la banca.
El Banco registrará cualquier cargo por futuras pérdidas de acuerdo con las regulaciones vigentes a la fecha de presentación de los estados financieros en caso de existir contingencias que exijan dicho reconocimiento.
- m. Reconocimiento de los intereses por pagar.
Los intereses sobre los depósitos, títulos emitidos, préstamos y otras obligaciones se reconocen sobre la base de acumulación.
- n. Retiro de los activos de riesgo crediticio del estado de situación financiera.
El Banco dará de baja del Estado de Situación Financiera todos los préstamos y cuentas por cobrar que a la fecha de los estados financieros estén deteriorados completamente; es decir, activos cuyos flujos de efectivo contractuales esperados se hayan determinado como flujos irrecuperables.
- o. Reconocimiento de ingresos.
Se reconocen los ingresos devengados sobre la base de acumulación. Cuando un préstamo tiene mora superior a los noventa días, se suspende la provisión de intereses y se reconocen como ingresos hasta que son pagados en efectivo. Los intereses no provisionados por mora de más de 90 días se registran en cuentas de orden.

Las comisiones derivadas de operaciones de préstamos o contingentes con plazo hasta 30 días se reconocen como ingreso en la fecha que se cobren o provisionen. Las comisiones derivadas de operaciones de préstamos o contingentes con plazos mayores a 30 días se registran en ingresos diferidos, neto de los costos directos por otorgamiento de estos. El reconocimiento de ingresos diferidos se efectúa periódicamente, según la forma de pago establecido originalmente bajo el método del interés efectivo, utilizando la tasa interna de retorno.

Las amortizaciones de comisiones por operaciones contingentes y servicios se hacen mensualmente a prorrata durante el plazo estipulado por el otorgamiento de avales, fianzas, garantías y otros servicios, neto de los costos directos por otorgamiento de los mismos. Se suspende el reconocimiento de ingresos diferidos cuando los préstamos o las operaciones contingentes se reclasifiquen a cartera vencida y se reconocen hasta que se recuperen dichos saldos.

Los intereses que pasan a formar parte del activo como consecuencia de otorgar un refinanciamiento se registran como pasivos diferidos y se reconocen como ingresos hasta que se perciben.

- p. Registro de la provisión por riesgo país.
El Banco constituirá provisiones por riesgo país por las actividades de colocación de recursos en el exterior. Este riesgo será imputable al país de domicilio del deudor u obligado al pago y desde el cual se debe obtener el retorno de los recursos invertidos, salvo que la compañía matriz actúe en calidad de deudor solidario y/o cuando el garante esté domiciliado en un país con calificación en grado de inversión.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Cuando se coloquen o comprometan los recursos en otros países, se utilizará el grado de riesgo país para determinar su riesgo soberano, acorde a las calificaciones emitidas por las sociedades calificadoras de riesgo reconocidas internacionalmente, para las obligaciones de largo plazo.

- q. Reconocimiento de Pérdidas en Préstamos y Cuentas por Cobrar.
El Banco reconoce como pérdidas de la cartera de préstamos los casos siguientes:
- i. Los saldos con garantía real que tienen más de veinticuatro meses sin reportar recuperaciones de capital, siempre que no se encuentren en proceso de ejecución judicial;
 - ii. Los saldos sin garantía real que tienen más de doce meses sin reportar recuperaciones de capital, siempre que no se encuentren en proceso de ejecución judicial;
 - iii. Los saldos sin documento ejecutivo para iniciar la recuperación por la vía judicial;
 - iv. Los saldos que después de veinticuatro meses de iniciada la acción judicial, no haya sido posible trabar embargo;
 - v. Los casos en los cuales se haya emitido sentencia de primera instancia a favor del deudor;
 - vi. Cuando no exista evidencia de que el deudor reconoció su deuda en los últimos cinco años;
 - vii. Cuando se cumplan los criterios establecidos por la entidad en sus políticas de retiro de activos de riesgo crediticio del Estado de Situación Financiera, las cuales adicionalmente deben incluir los criterios indicados en los romanos anteriores.
- r. Uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros.
La preparación de los estados financieros requiere que la Junta Directiva del Banco apruebe ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los ingresos y gastos por los períodos informados.

Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Junta Directiva a la fecha de los estados financieros, se modificarán con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

4. Instrumentos financieros de inversión.

Este rubro representa los valores y otras inversiones en instrumentos financieros adquiridos para fines especulativos o por disposición de las autoridades respectivas. Las inversiones en instrumentos y sus provisiones al 30 de junio de 2025 y 2024, se describen a continuación:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
A valor razonable con cambio en otro resultado integral (VRORI)				
Emitidos por el Estado	US\$	805,474.9	US\$	862,239.1
Emitidos por empresas privadas		21,935.9		24,989.8
Intereses y otros por cobrar		12,206.9		8,213.9
A Costo Amortizado				
Emitidos por Bancos		550.0		-
Emitidos por instituciones extranjeras		17,908.3		-
Emitidos por otras entidades del Sistema Financiero		34,889.8		6,401.0
Intereses y otros por cobrar		1,211.4		3,314.7
	US\$	<u>894,177.2</u>	US\$	<u>905,158.5</u>

Al 30 de junio de 2025 y 2024, no se tenían registradas provisiones relativas a las inversiones, ni se tenían títulos dados en garantía.

La tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 8.71% (8.34%, al 30 de junio de 2024). La tasa de rendimiento promedio es el porcentaje que resulta de dividir los ingresos (incluyendo intereses y comisiones) de la cartera de inversiones entre el saldo promedio de la cartera bruta de inversiones por el período reportado.

5. Préstamos, contingencias y sus provisiones.

La cartera de préstamos al 30 de junio de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

	Préstamos		Contingencias		Total	
2025						
Cartera bruta	US\$	1,030,811.0	US\$	12,073.2	US\$	1,042,884.2
Menos: Reservas		(50,315.5)		(9,324.1)		(59,639.6)
Cartera de riesgos neta	US\$	<u>980,495.5</u>	US\$	<u>2,749.1</u>	US\$	<u>983,244.6</u>
2024						
Cartera bruta	US\$	1,053,253.1	US\$	20,599.0	US\$	1,073,852.1
Menos: Reservas		(39,377.2)		(10,787.2)		(50,164.4)
Cartera de riesgos neta	US\$	<u>1,013,875.9</u>	US\$	<u>9,811.8</u>	US\$	<u>1,023,687.7</u>

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

El movimiento de las provisiones en el período reportado es el siguiente:

		Préstamos		Contingencias		Total
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	42,896.6	US\$	11,440.4	US\$	54,337.0
Más: Constitución de reservas		13,220.1		333.0		13,553.1
Menos: Saneamiento de préstamos		(3,659.5)		(2,449.3)		(6,108.8)
Liberaciones		(1,385.2)		-		(1,385.2)
Traslado a Activos Extraordinarios		(756.5)		-		(756.5)
Saldo al 30 de junio de 2025	US\$	50,315.5	US\$	9,324.1	US\$	59,639.6
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	34,463.2	US\$	9,853.1	US\$	44,316.3
Más: Constitución de reservas		9,004.6		934.1		9,938.7
Menos: Saneamiento de préstamos		(3,451.5)		-		(3,451.5)
Liberaciones		(639.1)		-		(639.1)
Saldo al 30 de junio de 2024	US\$	39,377.2	US\$	10,787.2	US\$	50,164.4

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$9,056.1, y US\$1,790.6, respectivamente.

Las reservas de saneamiento por "Contingencias" se presentan en el rubro de otros pasivos. Tasa de cobertura 5.72% (4.67%, al 30 de junio de 2024).

La tasa de cobertura es el cociente expresado en porcentaje, que resulta de dividir el monto de las provisiones entre el monto de la cartera de préstamos y contingencias.

Tasa de rendimiento promedio 8.96% (8.35%, al 30 de junio de 2024).

La tasa de rendimiento promedio es el porcentaje que resulta de dividir los ingresos de la cartera de préstamos (incluidos los intereses y comisiones) entre el saldo promedio de la cartera bruta de préstamos por el período reportado.

Los préstamos con tasa de interés ajustable al 30 de junio de 2025 y 2024, representan el 100.0% de la cartera.

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados durante el período reportado al 30 de junio de 2025 y 2024, ascienden a US\$1,571.3 y US\$1,628.0, respectivamente.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco no tiene actividades de otorgamiento de arrendamiento financiero.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

6. Cartera pignorada.

El Banco ha obtenido recursos con garantía de la cartera de préstamos como se describe a continuación:

- a. Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de El Salvador por US\$33,854.5 (US\$38,463.5, al 30 de junio de 2024). Al 30 de junio el saldo de capital más intereses es de US\$16,047.7 (US\$20,985.0, al 30 de junio de 2024), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$15,280.9 (US\$19,393.5, al 30 de junio de 2024); además se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$7,864.6 (US\$20,468.2, al 30 de junio de 2024), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponden al 10% (25%, al 30 de junio de 2024) del monto de la línea aprobada en enero de 2017, por valor de US\$77,400.0.
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$63,211.2 (US\$64,853.7, al 30 de junio de 2024), al 30 de junio el saldo del préstamo más intereses es de US\$15,234.8 (US\$27,690.8, al 30 de junio de 2024) y la garantía es de US\$22,319.3 (US\$39,091.4, al 30 de junio de 2024), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica BICSA por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0, al 30 de junio de 2024), al 30 de junio, el saldo del préstamo más intereses es de US\$15,061.9 (US\$15,073.6, al 30 de junio de 2024) y la garantía total es de US\$19,211.2 (US\$19,287.8, al 30 de junio de 2024), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

Los créditos referidos constan en registros que permiten su identificación plena, a efecto de responder ante los acreedores por las responsabilidades legales derivadas de los contratos respectivos.

7. Activos y pasivos por impuestos diferidos.

Al 30 de junio de 2025, el Banco tiene registrado en concepto de activo por impuesto sobre la renta diferido US\$3,755.1 (US\$1,757.7 al 30 junio de 2024). El saldo de este activo y su movimiento está integrado de la siguiente forma:

<u>Diferencias temporarias 2025</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>(gasto) Ingreso</u>	<u>Ajuste a Resultado ejercicios anteriores</u>	<u>Saldo final</u>
Provisión por despido o renuncia	566.7	(45.1)	-	521.6
Reservas voluntarias de préstamos	945.5	1,771.3	-	2,716.8
Reservas de créditos categoría A y B	393.6	(52.9)	-	340.7
Arrendamiento financiero	159.6	23.7	(7.3)	176.0
	<u>2,065.4</u>	<u>1,697.0</u>	<u>(7.3)</u>	<u>3,755.1</u>
<u>Diferencias temporarias 2024</u>				
Provisión por despido o renuncia	749.2	(218.8)	-	530.4
Reservas voluntarias de préstamos	1,290.7	(753.5)	-	537.2
Reservas de créditos categoría A y B	563.9	(55.9)	-	508.0
Arrendamiento financiero	-	34.9	147.2	182.1
	<u>2,603.8</u>	<u>(993.3)</u>	<u>147.2</u>	<u>1,757.7</u>

El reconocimiento en los resultados del año se incluye en rubro de otros ingresos y gastos, neto.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

8. Efecto del Impuesto a las ganancias en partidas Integrantes de la utilidad Integral.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, no se han determinado efectos en el impuesto a las ganancias por partidas en otro resultado integral.

9. Activos extraordinarios.

Al 30 de junio de 2025 el Banco mantiene saldos por activos extraordinarios provenientes de préstamos por valor neto de US\$5,364.7 (US\$6,922.7, al 30 de junio de 2024).

El movimiento de activos extraordinarios, registrado durante los períodos reportados, se resume a continuación:

		<u>Valor de los activos</u>	<u>Valor de las reservas</u>	<u>Valor neto de reservas</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	US\$	12,234.0	5,195.6	7,038.4
Mas: Adquisiciones		1,735.1	-	1,735.1
Constitución de reserva		-	315.9	(315.9)
Traslados de préstamos		-	756.5	(756.5)
Menos: Retiros		(2,872.3)	(535.9)	(2,336.4)
Saldos al 30 de junio de 2025	US\$	11,096.8	5,732.1	5,364.7
Saldos al 31 de diciembre de 2023	US\$	12,331.6	4,855.3	7,476.3
Mas: Constitución de reserva		-	317.6	(317.6)
Menos: Retiros		(677.4)	(441.4)	(236.0)
Saldos al 30 de junio de 2024	US\$	11,654.2	4,731.5	6,922.7

Al 30 de junio de 2025, los activos que tienen más de cuatro años de haber sido adquiridos ascienden a US\$3,399.1 (US\$5,491.8, al 30 de junio de 2024) del cual un monto de US\$41.1 (US\$0.0, al 30 de junio de 2024), ha sido reconocido como pérdida en el ejercicio; de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Bancos.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco presenta la siguiente información:

- El valor de activos extraordinarios está integrado principalmente por 13 bienes muebles y 54 inmuebles (12 bienes muebles y 60 inmuebles, al 30 de junio de 2024).
- Durante los períodos reportados se dieron de baja los siguientes activos extraordinarios por ventas, como se describe a continuación:

Períodos		Precio de Venta		Costo de adquisición		Provisión constituida		Utilidad
2025	US\$	3,629.6	US\$	2,872.3	US\$	(535.9)	US\$	1,293.2
2024	US\$	648.0	US\$	677.4	US\$	(441.4)	US\$	412.0

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

- c) Durante el período finalizado al 30 de junio de 2025 y 2024, no se realizaron traslados de bienes recibidos en pago a los activos fijos del Banco.
- d) En el período reportado no se dieron de baja a activos por destrucciones o donaciones.

10. Activos físicos e intangibles.

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

		<u>2025</u>		<u>2024</u>
Costo				
Edificaciones	US\$	8,556.7	US\$	8,556.7
Mobiliario y equipo		16,171.5		15,545.8
Derechos de uso locales arrendados		6,909.5		8,039.1
Construcciones en locales arrendados		902.3		518.9
Intangibles		1,822.9		1,417.0
Menos: Depreciación acumulada		<u>(20,917.9)</u>		<u>(19,618.9)</u>
		<u>13,445.0</u>		<u>14,458.6</u>
Más:				
Terrenos		4,362.9		4,362.9
Construcciones en proceso		-		263.7
		<u>17,807.9</u>		<u>19,085.2</u>
Revaluaciones				
Edificaciones		1,367.5		1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones		(1,367.5)		(1,367.5)
Terrenos		3,594.8		3,594.8
Total	US\$	<u>21,402.7</u>	US\$	<u>22,680.0</u>

Durante los períodos reportados al 30 de junio de 2025 y 2024, no se efectuó revalúo de activos.

El movimiento del activo fijo en los ejercicios reportados se detalla a continuación:

		<u>2025</u>		<u>2024</u>
Saldo inicial	US\$	23,380.7	US\$	16,819.1
Mas - Adquisiciones		296.7		845.0
Derechos de uso locales arrendados-neto (*)		5.9		6,690.0
Menos - Depreciaciones y amortizaciones		(1,518.7)		(1,652.5)
Retiros		<u>(761.9)</u>		<u>(21.6)</u>
Saldo final	US\$	<u>21,402.7</u>	US\$	<u>22,680.0</u>

(*) Corresponde al registro del derecho de uso de los locales arrendados que aplican dentro del alcance de las NIIF.

11. Instrumentos financieros derivados.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco no posee instrumentos financieros derivados.

12. Gestión de los riesgos financieros y operacionales.

Riesgos Financieros.

Los resultados de la gestión los riesgos de mercado, liquidez, y crédito se obtienen a través de la generación de una serie de reportes que se comunican a la Alta Gerencia del Banco; Comité de Gestión Integral Riesgos; y a Junta Directiva.

A. Riesgo de Mercado.

El Banco define el riesgo de mercado como la probabilidad de incurrir en pérdida, producto de movimientos en los precios de mercado que generan un deterioro de valor en las posiciones dentro o fuera del balance, o en los resultados financieros del Banco.

El banco mide su exposición al riesgo de mercado a través de las siguientes metodologías:

- 1. Valor en Riesgo:** es una metodología que cuantifica la exposición al riesgo de mercado del portafolio de inversiones y la exposición en moneda extranjera.
- 2. GAP de tasas de interés:** Es la sensibilidad del margen financiero del Banco, ante movimientos en las tasas de interés del mercado en un determinado horizonte temporal.
- 3. Boletines Semanales:** seguimiento semanal de las principales noticias nacionales, internacionales e indicadores macroeconómicos con el fin de conocer oportunamente las tendencias y cambios en la dinámica del mercado para la toma de decisiones.
- 4. Informes de riesgo de contraparte:** se desarrolla una metodología basada en la evaluación de indicadores financieros claves para medir la solidez, estabilidad y riesgo de la contraparte.

Las mediciones de los principales indicadores de riesgo de mercado, así como las desviaciones a los límites establecidos, son parte fundamental del Informe de Exposición al Riesgo de Mercado, el cual se comunica al Comité de Gestión Integral de Riesgos y a la Junta Directiva.

B. Riesgo de Liquidez.

El Banco define el riesgo de liquidez como la probabilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de recursos líquidos suficientes para cumplir con las obligaciones de pagos comprometidas en un horizonte temporal determinado, considerando la posibilidad de que la entidad logre liquidar sus activos en condiciones razonables.

El Banco mide su exposición al riesgo de liquidez a través de las siguientes metodologías:

1. **Calce de Plazos:** Esta metodología se centra en establecer brechas de liquidez mediante la comparación de los flujos de vencimiento de activos y pasivos en diferentes bandas temporales. La Gerencia de Riesgos, realiza un monitoreo constante de la posición de liquidez del Banco. Esta posición de liquidez, estimada a través de este modelo, se sigue diariamente, mensualmente, semestralmente y proyectada según se requiera.
2. **Indicadores de Liquidez:** Método que implica medir los niveles de liquidez de la institución a través de la estimación de indicadores tales como: coeficiente de liquidez neta, concentración de depositantes (10,25 y 50), dependencia de pasivos de corto plazo.
3. **Indicadores de Concentración en Depósitos:** Cuantificación del riesgo de liquidez que se deriva de la concentración en la captación de fondos, por parte del Banco, en un determinado grupo económico; persona natural o jurídica; o grupo de depositantes.
4. **Valor en Riesgo (VaR) en depósitos a la Vista:** Medición del riesgo de liquidez que consiste en estimar la salida esperada en cuentas a la vista a través de la volatilidad, para un determinado horizonte temporal y nivel de confianza. Esta metodología permite calcular la probabilidad de que dicho tipo de depósitos pueda ser retirado en función del comportamiento histórico que estos últimos han experimentado en el Banco.
5. **Índice de Renovación en Depósitos a Plazo:** Indicador que permite estimar el riesgo de liquidez a través del cálculo del porcentaje de los saldos en cuentas de depósitos a plazo que permanece en el Banco (renovación) posterior a su fecha de vencimiento.
6. **Escenarios de Tensión:** Metodología que implica la simulación del comportamiento del riesgo de liquidez ante la ocurrencia de escenarios adversos. Banco Hipotecario aplica este método a través de la realización de un escenario regulatorio (basado en el anexo 4 de la norma NRP-05) y de un escenario propio (basado en premisas internas y en la metodología del Índice de Riesgo de Liquidez o IRL).
7. **Índice de Riesgo de Liquidez:** Mide la resistencia del fondo de activos líquidos de alta calidad del Banco, para hacer frente a las necesidades de liquidez derivadas de un escenario de tensión con una duración de treinta días.

Las desviaciones a los límites establecidos, que podrían generar una exposición excesiva del Riesgo de Liquidez y solvencia, se mitigan de acuerdo con dos grandes herramientas:

- a. **Plan de Contingencia de Liquidez:** que define amplias estrategias financieras a emplear, así como los roles y responsabilidades a desempeñar por parte de las áreas involucradas en la gestión de la liquidez, ante diferentes escenarios de tensión o deficiencia de liquidez.
- b. **Reservas de Liquidez Voluntarias:** Medida adicional a los requerimientos normativos de liquidez, que consiste en la estimación de un requerimiento (respaldado por activos líquidos) que permitirá al Banco cubrir sus necesidades de liquidez para los próximos treinta días, a partir de la fecha de cálculo.

C. Solvencia Patrimonial.

La solvencia patrimonial es la capacidad que tiene una entidad de contar con los recursos suficientes, aun cuando estos últimos sean diferentes al efectivo, para respaldar las obligaciones contraídas sin importar el plazo.

Para asegurar que el Banco cuente con un nivel mínimo de capital que le permita en todo momento cubrir los riesgos asumidos en sus operaciones, la Gerencia de Riesgos da seguimiento al Índice de Solvencia (Coeficiente Patrimonial) el cual debe ser superior al 12% en todo momento, el monto del Fondo Patrimonial, los Activos Ponderados por Riesgo, así como los Excedentes o la Deficiencia Patrimonial.

D. Riesgo Crediticio.

El Banco adopta un enfoque integral con respecto al riesgo de crédito por lo que, sus políticas, metodologías, y demás medidas relevantes implementadas están acorde a la regulación local, así como al segmento de negocio atendido. La gestión de riesgo de crédito inicia desde la identificación de los factores que pueden ocasionar incumplimiento en los pagos de los clientes, por lo que es necesario verlos de manera anticipada, a fin de gestionarlos adecuada y oportunamente.

Se cuantifica el nivel de exposición de riesgo, tanto de manera individual, es decir, a través del análisis financiero para cada cliente, como de manera global en la cartera de préstamos y los diferentes segmentos que atiende el banco. Para ello se cuenta con distintas metodologías, que van desde el análisis y estimación de pérdida esperada, que cuantifican el monto de la pérdida posible hasta el análisis de cosechas que permiten analizar de manera comparativa las colocaciones de créditos.

Adicionalmente, se realizan gestiones de recuperación temprana de la mora, con el fin de minimizar el impacto de deterioro de la cartera de créditos, considerando el factor de atención personalizada que el banco ofrece a los clientes, a través del área de negocios y de esa forma, atender oportunamente ofreciéndole el producto, plazo y condiciones crediticias que mejor se ajusten a la situación actual de los clientes.

Para mitigar los posibles incumplimientos de pago de los clientes, se cuenta con un respaldo de reservas normativas y adicionalmente reservas voluntarias.

E. Riesgo Operacional.

La Gestión de Riesgo Operacional es un componente fundamental de la Gestión Integral de Riesgos, que busca establecer de manera proactiva mecanismos de control que apoyen el cumplimiento de los objetivos estratégicos establecidos por el Banco. Para ello cuenta con un marco de gestión estructurado compuesto por manuales, políticas y procesos, dentro del cual se define el ciclo de gestión de riesgos operacionales aplicable a elementos de negocio por medio de la identificación, medición, control, monitoreo y comunicación de los riesgos operacionales a los cuales se encuentra expuesto el Banco debido a la ejecución de sus actividades, garantizando el cumplimiento del marco regulatorio vigente, así como de sus obligaciones con partes interesadas.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Como parte del cumplimiento a la NRP-42 “Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras” y NRP-24 “Normas técnicas para el sistema de Gestión de Continuidad del Negocio” a junio 2025, se han desarrollado las siguientes actividades relacionadas a la Gestión de Riesgo Operacional y Continuidad del Negocio dentro del Banco:

- Remisión de Base anual de eventos de riesgo operacional a la Superintendencia del Sistema Financiero.
- Seguimiento de eventos de Riesgo Operacional, Continuidad del Negocio y Riesgo Tecnológico, dentro de los cuales se definieron acciones enfocadas a mitigar la probabilidad de ocurrencia de estos, así como el impacto.
- Establecimiento de apetito y tolerancia por riesgo operacional.
- Remisión de resultados de pruebas de continuidad del negocio a la Superintendencia del Sistema Financiero.
- Capacitaciones al personal de nuevo ingreso y colaboradores en aspectos claves de Riesgo Operacional y Continuidad del Negocio.
- Emisión de opiniones de riesgos a elementos de negocio (iniciativas, proyectos, procesos, entre otros).
- Evaluaciones de criticidad a proveedores y servicios.
- Informe mensual de gestión de riesgo a Comités.

Considerando lo antes descrito, el Banco reafirma su compromiso con la gestión prudente y proactiva de riesgos, orientada a preservar y mantener la solidez integral, fortaleciendo la resiliencia organizacional y confianza en grupos de interés.

13. Pasivos financieros mantenidos para negociar.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco no posee pasivos financieros mantenidos para negociar.

14. Depósitos.

La cartera de depósitos del Banco está distribuida como se muestra a continuación:

		<u>2025</u>		<u>2024</u>
Depósitos del público	US\$	995,938.1	US\$	986,086.2
Depósitos de otros bancos		2,464.9		2,924.1
Depósitos de entidades estatales		699,736.5		560,839.4
Depósitos restringidos e inactivos		37,332.6		28,364.1
Total	US\$	<u>1,735,472.1</u>	US\$	<u>1,578,213.8</u>

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

		<u>2025</u>		<u>2024</u>
Depósitos en cuenta corriente	US\$	334,166.7	US\$	372,303.8
Depósitos en cuenta de ahorro		502,062.9		317,370.1
Depósitos a plazo		899,242.5		888,539.9
Total	US\$	<u>1,735,472.1</u>	US\$	<u>1,578,213.8</u>

Costo promedio de la cartera de depósitos 3.88% (4.27%, al 30 de junio de 2024).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

La tasa del costo promedio de la cartera de depósitos es el porcentaje que resulta de dividir el rubro de Costo de Captación de Depósitos, entre el saldo promedio de la cartera de depósitos.

15. Títulos de emisión propia.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco ha emitido títulos valores, con base al artículo 53 de la Ley de Bancos, para captar recursos del público, según el siguiente detalle:

Fecha de emisión	Plazo	Serie	Monto de capital ^{1/} en US\$				Intereses acumulados ^{1/} en US\$		Tasa de interés		Garantía	
			Emisión	Colocado		Adeudado		2025	2024	2025		2024
				2025	2024	2025	2024					
14/08/2023	7 años	Tramo-1	CIBHIPO\$02	52,550.0	52,550.0	52,550.0	52,550.0	483.7	482.4	7.0%	7.0%	No cuenta con Garantía específica.
16/08/2023	7 años	Tramo-2	CIBHIPO\$022	44,600.0	44,600.0	44,600.0	44,600.0	393.5	392.4	7.0%	7.0%	
18/08/2023	7 años	Tramo-3	CIBHIPO\$023	44,600.0	44,600.0	44,600.0	44,600.0	376.4	375.3	7.0%	7.0%	
05/09/2023	7 años	Tramo-4	CIBHIPO\$024	33,450.0	33,450.0	33,450.0	33,450.0	166.8	166.3	7.0%	7.0%	
20/09/2023	7 años	Tramo-5	CIBHIPO\$025	16,725.0	16,725.0	16,725.0	16,725.0	35.3	35.2	7.0%	7.0%	
31/10/2023	7 años	Tramo-6	CIBHIPO\$026	33,673.0	33,673.0	33,673.0	33,673.0	400.4	399.3	7.0%	7.0%	
15/01/2024	5 años	Tramo 7	CIBHIPO\$027	20,000.0	20,000.0	20,000.0	20,000.0	305.9	305.1	7.25%	7.25%	
22/01/2024	5 años	Tramo 8	CIBHIPO\$028	50,000.0	50,000.0	50,000.0	50,000.0	695.2	693.3	7.25%	7.25%	
03/06/2024	5 años	Tramo 1	CIBHIPO\$031	50,000.0	50,000.0	50,000.0	50,000.0	317.7	316.9	7.25%	7.25%	
24/09/2024	5 años	Tramo 1	CIBHIPO\$041	50,000.0	-	50,000.0	-	79.5	-	7.25%	-	
Totales				395,598.0	345,598.0	395,598.0	345,598.0	3,254.4	3,166.2	-	-	

^{1/} El total de capital más intereses por US\$398,852.4 (US\$348,764.2, al 30 de junio de 2024), detallados no incluyen comisión pagada por la adquisición de los citados títulos con lo cual el saldo contable de capital, más intereses menos la comisión es de US\$398,382.3 (US\$348,235.0, al 30 de junio de 2024).

16. Fideicomisos.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco administra los siguientes fideicomisos:

Descripción	Valor de los activos		Resultado neto	
	2025	2024	2025	2024
Fideicomiso A (1)	US\$ 0.0	US\$ 0.0	US\$ 0.0	US\$ 1.7
Fideicomiso B	US\$17,573.3	US\$6,059.0	US\$ 16.5	US\$ 97.7
Fideicomiso C	US\$ 0.2	US\$ 0.3	US\$ 0.0	US\$ (0.4)
Fideicomiso D (2)	US\$ 0.0	US\$ 9.4	US\$ (0.6)	US\$ (0.6)

- (1) Este Fideicomiso, finalizo sus operaciones por acuerdo entre el Fideicomitente y el Fiduciario según escritura de disolución de fecha 20 de junio de 2024.
- (2) Este Fideicomiso, finalizo sus operaciones por acuerdo entre el Fideicomitente y el Fiduciario según escritura de disolución de fecha 09 de enero de 2025.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

17. Préstamos subordinados.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco no tiene saldo de préstamos subordinados.

18. Instrumentos patrimoniales medidos a valor razonable con cambios en otra utilidad integral.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco no posee Instrumentos patrimoniales medidos a valor razonable con cambios en otra utilidad integral.

19. Requerimiento de fondo patrimonial o patrimonio neto.

De acuerdo con el artículo 41 de la Ley de Bancos, con el objeto de mantener constantemente su solvencia, los bancos deben presentar en todo momento las siguientes relaciones mínimas:

- a) El 12.0% o más entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados.
- b) El 7.0% o más entre su fondo patrimonial y sus obligaciones o pasivos totales con terceros, incluyendo las contingencias.
- c) El 100% o más entre el fondo patrimonial y el capital social pagado a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Bancos.

La situación del Banco al 30 de junio de 2025 y 2024 se muestra a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	<u>19.5%</u>	<u>17.4%</u>
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	<u>9.3%</u>	<u>8.9%</u>
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	<u>171.8%</u>	<u>151.8%</u>

20. Perdida (ganancia) por deterioro (reversión de deterioro) de activo de riesgo crediticio.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los incrementos por deterioro, retiro por saneamiento de saldos incobrables, sobre los cuales se había constituido reservas de saneamiento o estimación de pérdida y reversiones por deterioro, son los siguientes:

Movimiento de Reservas		Empresas Privadas	Vivienda	Consumo	Voluntarias	Contingencias	Cuentas por Cobrar
Saldo al 31 de diciembre de 2024	US\$	32,924.8	1,217.5	5,602.5	3,151.7	11,440.4	157.0
(+) Constitución de reservas	US\$	3,071.7	259.9	3,284.7	6,603.8	333.0	121.9
(+) Traslados de Rvas de voluntarias a obligatorias	US\$	-	-	-	-	-	-
(+) Reclasificación de Reservas Activos Extraordinarios	US\$	-	-	-	-	-	-
(-) Liberación de reservas	US\$	(1,385.3)	-	-	-	-	-
(-) Traslados de Reservas a Activos Extraordinarios	US\$	(754.2)	-	(2.2)	-	-	(0.2)
(-) Saneamiento de préstamos	US\$	(1,168.3)	(38.2)	(1,753.5)	(699.4)	(2,449.3)	(78.2)
Saldo al 30 de junio de 2025	US\$	32,688.7	1,439.2	7,131.5	9,056.1	9,324.1	200.5

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Movimiento de Reservas		Empresas Privadas	Vivienda	Consumo	Voluntarias	Contingencias	Cuentas por Cobrar
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	26,850.7	1,006.7	2,303.4	4,302.4	9,853.1	104.0
(+) Constitución de reservas	US\$	5,449.0	154.7	2,727.8	673.0	934.1	87.5
(+) Traslados de Rvas de voluntarias a obligatorias	US\$	2,763.5	-	-	(2,763.4)	-	-
(+) Reclasificación de Reservas Activos Extraordinarios	US\$	-	-	-	-	-	-
(-) Liberación de reservas	US\$	(639.1)	-	-	-	-	-
(-) Traslados de Reservas a Activos Extraordinarios	US\$		-	-	-	-	-
(-) Saneamiento de préstamos	US\$	(2,661.5)	-	(368.6)	(421.4)	-	(38.1)
Saldo al 30 de junio de 2024	US\$	31,762.6	1,161.4	4,662.6	1,790.6	10,787.2	153.4

Asimismo, se tenían al 30 de junio de 2025 y 2024, recuperaciones de créditos en cobro judicial por US\$308.4 y US\$239.0, respectivamente.

21. Activos financieros transferidos que no cumplen las condiciones para ser dados de bajas de forma total.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el banco no posee activos financieros transferidos que no cumplen las condiciones para ser dados de bajas de forma total.

22. Activos financieros que son dados de baja en su totalidad.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el saldo por compra de reportos será liquidados en su totalidad al vencimiento es US\$25.1 y US\$0.00 respectivamente.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, se dieron de baja activos de riesgos crediticios contra reserva de saneamiento por un monto de US\$3,659.5 y US\$3,451.5, respectivamente.

23. Litigios pendientes.

Al 30 de junio de 2025 el Banco tiene los siguientes litigios judiciales o administrativos, los cuales no constituyen un impacto material significativo para el Banco:

- a. Juicio ordinario mercantil de referencia 166/2022, promovido ante Juzgado Sexagésimo de lo Civil de la ciudad de México, por la sociedad Promoción y Operación, S.A. de C.V., contra el Banco Hipotecario de El Salvador S.A. En fecha 15 de noviembre de 2022, se recibió emplazamiento de demanda en el que la sociedad actora solicita se declare cumplido el contrato de servicios de procesamiento de operaciones de tarjeta de crédito y/o débito suscrito el 31/10/2003 y se condene en abstracto al Banco al pago de daños y perjuicios generados como consecuencia del incumplimiento del contrato. El 10 de enero de 2023 el Banco contestó la demanda y en el mismo escrito reclama que la sociedad demandante pague a Banco Hipotecario la suma de \$838.3 respecto de transacciones acaecidas los días 9, 10 y 11 de junio de 2020, a la espera que se agoten todas las fases del proceso.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

- b. En fecha 13 de junio de 2023 el Banco presentó reclamo por \$5,000.0, ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico (OCIF), contra la Sociedad Nodus International Bank, Inc y el día 29 del mismo mes y año ante el administrador nombrado por la OCIF. A diciembre de 2023 se provisionó el monto total de la operación, correspondiente a los \$5,000.0, de los cuales \$3,500.0 se cargaron a resultados en rubro de Otros ingresos y gastos, neto, del estado de resultados y \$1,500.0, a reservas voluntarias de préstamos. Al cierre de abril de 2025, el síndico nombrado por la OCIF ha publicado el Estado de Situación y Reporte de Préstamos de Nodus International Bank, Inc, periodo que comprende hasta el mes de abril de 2025. Se está a la espera de que se finalice con el proceso de Liquidación y Disolución Voluntaria.

24. Personas relacionadas y accionistas relevantes.

Según la Ley de Bancos son personas relacionadas quienes sean titulares del tres por ciento o más de las acciones del Banco. Para determinar ese porcentaje se tendrán como propias las acciones del cónyuge y parientes del primer grado de consanguinidad, así como la proporción que les corresponda cuando tengan participación social en sociedades accionistas del Banco. Dentro de las personas relacionadas existe un grupo a quienes la Ley de Bancos denomina accionistas relevantes, por ser titulares de al menos el diez por ciento de las acciones del Banco. También son personas relacionadas los directores y gerentes del Banco.

El Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) posee el 96.72% de las acciones del Banco, pero no se considera persona relacionada basado en el inciso tercero del artículo 205 de la Ley de Bancos, por ser una institución estatal de carácter autónomo.

De conformidad a los artículos 203, 204, 205 y 206 de la Ley de Bancos, se prohíbe que los bancos, así como sus subsidiarias, otorguen préstamos, créditos, garantías y avales a personas naturales o jurídicas relacionadas directa o indirectamente con la propiedad o en forma directa con la administración de la entidad, ni adquirir valores emitidos por éstas en un monto global superior al 5% del capital pagado y reservas de capital de la institución.

El capital social y reservas de capital del Banco al 30 de junio de 2025 ascienden a US\$151,754.7 (US\$149,562.6, al 30 de junio de 2024). El total de créditos relacionados es de US\$1,283.6 (US\$1,239.8, al 30 de junio de 2024) y representa el 0.9% (0.8%, al 30 de junio de 2024) del capital social y reservas de capital de la entidad; dicho monto está distribuido entre 22 deudores (26 deudores al 30 de junio de 2024).

Durante los períodos reportados el Banco dio cumplimiento a las disposiciones sobre créditos relacionados antes referidas.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco no posee créditos con subsidiarias locales y extranjeras.

Diferencia entre el marco legal pertinente y el marco de revelaciones en esta nota.

La Norma Internacional de Contabilidad 24 “Información a Revelar sobre Partes Relacionadas” requiere revelar información sobre las relaciones entre partes relacionadas, transacciones, saldos pendientes, incluyendo compromisos, en los estados financieros consolidados y separados de una controladora o inversores con control conjunto de una participada o influencia significativa sobre esta.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Según la Ley de Bancos son personas relacionadas quienes sean titulares del tres por ciento o más de las acciones del Banco. Para determinar ese porcentaje se tendrán como propias las acciones del cónyuge y parientes del primer grado de consanguinidad, así como la proporción que les corresponda cuando tengan participación social en sociedades accionistas del Banco. Dentro de las personas relacionadas existe un grupo a quienes la Ley de Bancos denomina accionistas relevantes, por ser titulares de al menos el diez por ciento de las acciones del Banco. También son personas relacionadas los directores y gerentes del Banco.

25. Límites en la concesión de créditos.

El artículo 197 de la Ley de Bancos establece que los bancos y sus subsidiarias no podrán otorgar créditos ni participar en el capital accionario por una suma global que exceda el veinticinco por ciento (25%) de su propio fondo patrimonial, a una misma persona o grupo de personas con vínculos económicos. También establece que el exceso del quince por ciento (15%) en créditos, respecto de su propio fondo patrimonial debe ser cubierto por garantías reales suficientes o avales de bancos locales o bancos extranjeros de primera línea.

El Fondo Patrimonial del Banco al 30 de junio de 2025 ascienden a US\$208,546.3 (US\$184,286.1, al 30 de junio de 2024). El máximo riesgo asumido en el otorgamiento de créditos a una misma persona o grupo de personas con vínculos económico es de US\$34,486.2 (US\$27,762.7, al 30 de junio de 2024) y representa el 16.5% (15.1%, al 30 de junio de 2024) del Fondo Patrimonial de la entidad.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo N° 197 de la Ley de Bancos.

26. Contratos con personas relacionadas.

De conformidad al artículo 208 de la Ley de Bancos, la Superintendencia puede objetar la celebración de contratos entre un banco y las personas relacionadas con éste. Se entiende que son personas relacionadas aquellas que se encuentran vinculadas en forma directa o indirecta con la propiedad accionaria del Banco o en forma directa con la administración.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

27. Segmentos de operación.

De acuerdo con la normativa internacional el Banco debe revelar información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y los efectos financieros de las actividades de negocio que desarrolla y los entornos económicos en los que opera.

El Banco se dedica a prestar servicios de intermediación bancario permitidos en la legislación en el territorio nacional.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

28. Contingencias.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los valores registrados en estas cuentas son aquellos derechos que potencialmente se convertirán en activos o pasivos al cerrarse el ciclo de la transacción o al ocurrir el hecho futuro e incierto. Los saldos de estas cuentas son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Apertura de cartas de crédito	US\$ -	US\$ 1,688.1
Avales fianzas y garantías	12,073.2	18,910.9
Menos: provisión por riesgo	(9,324.1)	(10,787.2)
Total	US\$ <u>2,749.1</u>	US\$ <u>9,811.8</u>

29. Clasificación de riesgo.

El artículo 235 de la Ley de Bancos requiere que el Banco publique la clasificación de riesgo realizada por una clasificadora de riesgo registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero. La clasificación del Banco al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 se presenta a continuación:

Emisor /Largo plazo	Calificación			
	2025		2024	
	Zumma Ratings, S.A. de C.V. EA+	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. AA	Zumma Ratings, S.A. de C.V. EA+	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V. AA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable
CIBHIPO\$02 CIBHIPO\$03 <i>Corto Plazo con garantía especial</i>	N-1	N-1	N-1	N-1
CIBHIPO\$02 CIBHIPO\$03 <i>Corto Plazo sin garantía especial</i>	N-2	N-1	N-2	N-1
CIBHIPO\$02 CIBHIPO\$03 <i>Largo Plazo con garantía especial</i>	AA-	AA+	AA-	AA+
CIBHIPO\$02 CIBHIPO\$03 <i>Largo Plazo sin garantía especial</i>	A+	AA	A+	AA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable
Acciones preferidas		N-2		N-2

La clasificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior, ambas con perspectiva Estable. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo de Pacific Credit Rating es al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024.

La fecha de referencia de la clasificación de riesgo de Zumma Rating S. A. de C. V. es al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024
(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

La descripción de las calificaciones se detalla a continuación:

Para el emisor:

- AA 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 o en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.
- A Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Para los Certificados de Inversión de largo plazo:

- 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.
- A Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Para los Certificados de Inversión de corto plazo:

- 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.
- N-2 Corresponde a aquellos instrumentos cuyos emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible a deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Para las acciones:

- N-2 Corresponden a aquellas acciones que presenta una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

30. Alcance de consolidación (Inversiones en entidades subsidiarias en estados financieros consolidados).

El Banco no presenta Estados Financieros consolidados porque es una entidad individual.

31. Adquisiciones (combinación de negocios) y ventas (desapropiación de subsidiarias).

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Banco no ha realizado adquisición de negocios ni desapropiación de subsidiarias.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

32. Relación entre operaciones activas y pasivas en moneda extranjera.

De acuerdo con el artículo 62 de la Ley de Bancos, la Superintendencia del Sistema Financiero determinará las normas referentes a las relaciones entre las operaciones activas y pasivas de los bancos, para procurar que el riesgo cambiario se mantenga dentro de rangos razonables. Para cumplir con tal propósito, la Superintendencia del Sistema Financiero ha establecido que la diferencia absoluta entre activos y pasivos de moneda extranjera no podrá ser mayor del 10% del fondo patrimonial.

Al 30 de junio de 2025, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación del 0.9% (1.9%, al 30 de junio de 2024).

33. Diferencias significativas entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Contables emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva.

La Administración del Banco ha establecido inicialmente las siguientes diferencias:

1. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero. Las normas contables aplicables al Banco no requieren esta misma clasificación.
2. Los títulos valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Reserva y por otras entidades del Estado, pagaderos con fondos del Presupuesto Nacional, se reconocen a su costo de adquisición neto de los gastos de corretaje, comisiones y otras erogaciones relacionadas con la compra, las cuales son consideradas sin riesgos de acuerdo a la normativa emitida por el Banco Central de Reserva. La NIIF 9 establece que estos activos financieros se clasificarán de acuerdo al modelo de negocios y se medirán posteriormente a costo amortizado, a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral y al Valor Razonable con cambios en Resultados.
3. Con relación al riesgo de liquidez, las NIIF requieren que se divulguen todos los activos y pasivos según agrupaciones significativas de plazos, basada en los períodos que restan entre la fecha del balance y la fecha contractual del vencimiento de los mismos.
4. Las provisiones para riesgo de crédito se establecen con base a normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero. Conforme a la NIIF 9, se establece un modelo de pérdidas crediticias esperadas, según el cual las pérdidas por deterioro de valor se registran cuando se hayan identificado posibles eventos de incumplimientos, aunque éstos no hayan ocurrido. La NIIF 9 establece un enfoque de tres fases para la contabilización de la estimación por deterioro, que se basa en el cambio de la calidad crediticia de los activos financieros desde su reconocimiento inicial.
5. Las liberaciones de reservas constituidas en años anteriores se registran con crédito a otros ingresos no de operación; las NIIF requieren que las transacciones de la misma naturaleza se reconozcan netas.
6. De acuerdo con las NIIF, el establecimiento de reservas voluntarias no forma parte de los resultados, sino son apropiaciones de utilidades retenidas. Conforme a las normas contables aplicadas por el Banco estas reservas se reconocen en los resultados del año.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

7. Los ingresos generados por los intereses sobre la cartera vencida de préstamos por cobrar se registran en cuentas de orden cuando existe mora superior a 90 días y se reconocen como productos cuando son percibidos; las NIIF requieren el reconocimiento contable de intereses de todos los activos financieros, así como el respectivo deterioro.
8. Los revalúos de activo fijo realizados son aprobados por la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud del Banco y no son actualizados periódicamente; las NIIF requieren que los revalúos de activo fijo sean actualizados periódicamente para reflejar los valores justos de mercado de los bienes revaluados. El plazo de depreciación de los activos fijos se determina con base en los plazos permitidos por regulaciones fiscales; las NIIF establecen que los activos fijos deben depreciarse con base en la estimación de la vida útil de los bienes; así mismo, las NIIF revisaron la definición de valor residual de los activos.
9. Los activos extraordinarios deben tratarse conforme a lo establecido en la NIIF 5, de acuerdo con la cual debe reconocerse una pérdida por deterioro debido a las reducciones iniciales o posteriores del valor del activo hasta el valor razonable menos los costos de venta; además, conforme a las Normas de Contabilidad NIIF las reservas constituidas por ley para los activos extraordinarios no forman parte de los resultados del ejercicio; éstas son apropiaciones de las utilidades retenidas.
10. Las normas contables para bancos vigentes definen que por la utilidad por venta de activos extraordinarios con financiamiento se deba restringir el patrimonio. Las NIIF no definen dicho tratamiento.
11. Las NIIF requieren que se registren estimaciones para el deterioro de valor de los activos, en función de los flujos de efectivo futuros, relacionados con el activo, descontados a una tasa de interés apropiada. Este proceso debe ser efectuado cuando se determina la existencia de indicadores de deterioro. Las normas contables para bancos no requieren este tipo de estimaciones.
12. Las NIIF requieren la divulgación de información cualitativa y cuantitativa sobre la exposición a los riesgos derivados de instrumentos financieros, incluyendo los riesgos de crédito, liquidez y mercado. Igualmente, se requiere la divulgación de un análisis de sensibilidad por cada tipo de riesgo de mercado a los cuales está expuesta la entidad, así como los métodos y supuestos utilizados. Las normas contables en uso no abarcan todo este tipo divulgaciones.
13. Según las NIIF las acciones preferentes con un dividendo no discrecional tienen un componente de pasivo que debe reconocerse por separado. Las normas contables aplicables a Banco no requieren esta separación.
14. Existen diferencias entre la presentación y ciertas revelaciones de los estados financieros según las NIIF y lo establecido en la norma aprobada para la elaboración y publicación de los estados financieros.

El efecto de estas diferencias sobre los estados financieros del Banco no ha sido determinado por la Administración.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

34. Hechos ocurridos después del período en que se informa.

No se han identificado eventos materialmente importantes después de los períodos que se están informando.

35. Hechos relevantes.

Los hechos de mayor relevancia ocurridos durante el período reportado se resumen a continuación:

Se consideran hechos relevantes aquellos eventos cuantificables y que afectan al menos en un cinco por ciento a la utilidad neta o pérdida del período. También deben considerarse los aspectos que tengan trascendencia para la entidad, pero que por su naturaleza no se pueden revelar a través de cifras en los estados financieros o no están suficientemente expuestos en otras notas.

Deben revelarse en esta nota los ocurridos durante el ejercicio que se reporta o en períodos subsecuentes, hasta un día antes de la emisión de los estados financieros.

Los hechos de mayor relevancia ocurridos durante el período reportado se resumen a continuación:

Período terminado el 30 de junio de 2025.

1. El 28 de noviembre de 2024, fue informado a la Superintendencia el cierre definitivo del establecimiento bancario denominado: Taquilla San Ignacio ubicada en las instalaciones de la Oficina Territorial de la Dirección Ejecutiva Nacional del Plan Trifinio El Salvador, a partir del 31 de enero del presente año. La Superintendente del Sistema Financiero se dio por entera y notificó su conformidad en carta fechada el 09 de diciembre de 2024.
2. El 24 de enero de 2025, el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en sesión CNBCR-01/2025, emitió y aprobó la emisión de Normas Técnicas para el Requerimiento de Activos Líquidos de Entidades Financieras Captadoras de Depósitos, con el objetivo de fortalecer la estabilidad del sistema financiero mediante el requerimiento de activos líquidos y que entró en vigor a partir del 08 de febrero de 2025.
3. El 24 de enero de 2025, el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador, en sesión CNBCR-01/2025, emitió y actualizó la emisión de Normas Técnicas Temporales para el cálculo de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y otras Obligaciones, con el objetivo de establecer nuevos parámetros temporales para el requerimiento de Reserva de Liquidez, a fin de fortalecer la liquidez del sistema financiero y procurar su estabilidad entrando en vigor a partir del 29 de enero de 2025.
4. La Junta General de Accionistas celebrada el 19 de febrero de 2025 acordó los siguientes puntos:
 - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2024.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Integrity Auditing Group Limitada de C.V, como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2025. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

- c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Integrity Auditing Group Limitada de C.V, como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2025. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2024, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 24 de marzo de 2025.
 - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2024, a US\$ 0.17 por acción que corresponde a la suma de US\$ 2,038.7 estableciéndose la fecha de pago a partir del 24 de marzo de 2025.
 - f. Aprobar un valor de US\$ 80.0 correspondiente a la Reserva Riesgos País, un valor de US\$ 300.0 para arrendamiento financiero y otro por US\$ 911.9 para cubrir la Provisión de Castigos de Bienes Recibidos en Pago correspondiente al año 2025 en la cuenta de utilidades de ejercicios anteriores.
 - g. Aprobación del aumento del capital social por valor de US\$23,984.5, por medio de capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$10.00 a US\$12.00 cada una, tomando un valor de US\$9,035.6 de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$14,948.9 correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2024 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
5. El 28 de febrero de 2025, fue informado a la Superintendencia el traslado del establecimiento bancario denominado: Agencia Berlín y estará ubicada sobre la 3ra. Calle poniente y Avenida Simón Bolívar Norte. Distrito de Berlín, Municipio de Usulután Norte, Departamento de Usulután, a partir del 02 de mayo del presente año. La Superintendente del Sistema Financiero se dio por entera y notificó su conformidad en carta fechada el 17 de marzo de 2025.
 6. El 06 de marzo de 2025, fue informado a la Superintendencia el cierre definitivo del establecimiento bancario denominado: Mini Agencia Unicentro Soyapango ubicada en el Centro Comercial Unicentro Soyapango, a partir del 30 de abril del presente año. La Superintendente del Sistema Financiero se dio por entera y notificó su conformidad en carta fechada el 11 de marzo de 2025.
 7. El 27 de marzo de 2025, se realizó la aplicación de la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 29 de mayo de 2024, registrando el pago del cliente por un valor de US\$183.5 aplicado directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.
 8. El 15 de mayo de 2025, se realizó la aplicación por la venta del activo extraordinario, cuyo origen era la recuperación en especie sobré créditos saneados el 26 mayo de 2011 y el registro de la citada recuperación, 23 de marzo de 2020, generando una ganancia por valor de US\$ 705.3 y una liberación del patrimonio restringido por US\$ 1,923.6.
 9. El 2 de junio de 2025, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 7 de julio de 2025 y el aumento contabilizado en fecha 8 de julio de 2025.
 10. El 1 de junio de 2025, entro en vigor el aumento del salario mínimo para diferentes sectores económicos, así como para las personas trabajadoras a domicilio que laboren en todos estos rubros, dicho aumento fue aprobado en Decreto N°11 y publicado en el Diario Oficial, Número 95, Tomo N° 447, del 23 de mayo de 2025. A la fecha del informe se tiene en proceso la medición del posible impacto en la provisión por retiro voluntario.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Período terminado el 30 de junio de 2024.

1. El 12 y 22 de diciembre de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Agencia Cojutepeque a ubicarse en la Avenida General Briosio y 3ra. Calle Oriente N. 1 Cojutepeque, departamento de Cuscatlán con fecha de apertura el 9 de enero de 2024. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 08 de enero de 2024.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2024 acordó los siguientes puntos:
 - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2023.
 - b. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Integrity Auditing Group Limitada de C.V. (CROWE), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2024. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - c. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría Integrity Auditing Group Limitada de C.V. (CROWE), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2024. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
 - d. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2023, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 25 de marzo de 2024.
 - e. Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2023, a US\$ 0.16 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,918.8 estableciéndose la fecha de pago a partir del 25 de marzo de 2024.
 - f. Aprobar un valor de US\$ 100.0 correspondiente a la Reserva Riesgos País y otro por US\$ 1,000.0 para cubrir la Provisión de Castigos de Bienes Recibidos en Pago correspondiente al año 2024 en la cuenta de utilidades de ejercicios anteriores.
 - g. Trasladar un valor restante de US\$ 7,323.0 a Reservas Voluntarias de Capital, las cuales ascenderá a US\$ 9,035.6.
3. El 21 y 26 de febrero de 2024, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquilla CNR Chalatenango, el cual estará ubicado dentro de las instalaciones del Centro Nacional de Registro, en Calle Vieja a San Salvador CA 3E, Centro Comercial Plaza Recreativa, San Antonio Chalatenango con fecha de apertura el 19 de marzo de 2024. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 05 de marzo de 2024.
4. El 1 de marzo de 2024, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas Alcaldía Municipal de Ilopango, con fecha de apertura el 01 de abril. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 07 de marzo de 2024.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros (No auditados)
Al 30 de junio de 2025 y 2024

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

5. El 21 de marzo de 2024, fue aprobada una emisión de deuda hasta por un monto de US\$102,000.0 a través de la colocación de Certificados de Inversión denominados CIBHIPO\$03, el cual fue aprobado por la Superintendencia del Sistema Financiero y por la Bolsa de Valores de El Salvador para su inscripción.
6. El 24 de abril de 2024, se realizó la aplicación de la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 24 de junio de 2022, registrando el pago del cliente por un valor de US\$ 1,000.0 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.