



BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 16 de marzo de 2009

Clasificación	Categoría según el Art. 95B Ley del Mercado de Valores y la RCTG-14/2008 emitida por la Superintendencia de Valores de El Salvador.	Definición de Categoría
Emisor	EBBB.sv	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una suficiente capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son suficientes.
Certificados de Inversión CIBHUNO (CIBH1)	A+.sv	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
Perspectiva	Estable	

"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"

-----MM US\$ al 31.12.08-----		
ROAA: 0.88%	ROAE: 9.19%	Activos: 401.0
Ingresos: 30.3	Utilidad: 3.2	Patrimonio: 39.1

Historia: Emisor EBBB (07.05.07), CIBHUNO A+ (19.05.08)

La información financiera utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2005, 2006, 2007 y 2008 así como información financiera adicional proporcionada por la Entidad.

Fundamento: El Comité de clasificación de Equilibrium, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, dictaminó mantener la calificación de Banco Hipotecario y la de sus instrumentos con base a la evaluación efectuada al 31 de diciembre de 2008.

En la calificación otorgada se han valorado los siguientes aspectos: (i) el respaldo implícito del Estado, (ii) la mayor cuota de mercado respecto del año previo, (iii) la continua expansión del crédito como principal activo productivo, (iv) la baja concentración individual de deudores, (v) la tendencia de mejora en los índices de rentabilidad y eficiencia y (vi) la mejor calidad de activos en relación al promedio del mercado (cobertura y morosidad).

La calificación de riesgo se ve limitada por los siguientes aspectos: (i) la creciente concentración individual de depositantes, (ii) la tendencia hacia la baja en la relación utilidad financiera/ingresos, (iii) los moderados índices de eficiencia administrativa (con tendencia a la mejora), (iv) el mayor saldo de créditos reestructurados, (v) la estrecha cobertura de reservas sobre reestructurados y vencidos, (vi) el menor índice de capitalización en relación al promedio del sector y (vii) la dependencia de las operaciones a plazo como fuente de fondeo. La perspectiva de la calificación es estable. Sin embargo, la misma es susceptible a un mayor deterioro en virtud al desempeño de los riesgos económicos, financieros y políticos en el mercado local.

La evolución de los activos es determinada por la continua expansión en cartera, la tendencia al alza en los fondos disponibles y por el incremento en los bienes recibidos en pago y otros activos. En términos de cuota de mercado, se observa una mayor participación en los activos del sector de comparar con diciembre 2007, registrándose similar comportamiento en préstamos y depósitos.

El menor índice de mora, el desplazamiento de cartera hacia categorías de mayor riesgo (debiendo considerar el efecto que trae consigo la venta de cartera al BCR bajo el esquema del programa de liquidez), la mejora en la cobertura de reservas, la mayor participación conjunta de los créditos vencidos y reestructurados y el incremento de los bienes recibidos en pago configuran la evolución de los activos de riesgo en el último año. Al respecto, los créditos vencidos registran un incremento del 18% (US\$743 mil), sin embargo el nivel de mora no registra variaciones relevantes en virtud al crecimiento que ha experimentado el portafolio de créditos, diluyendo el deterioro descrito. Dicha relación se compara favorablemente con el promedio del sector bancario al cierre de diciembre 2008 (1.8% versus 2.8%). Las reservas actuales de US\$5.4 millones favorecen una mejor cobertura de reservas en relación al año previo (110.4% versus 92.7%). De considerar la cartera reestructurada la relación de cobertura disminuye a 22.4%, menor al promedio del sector bancario (47.6%). El monitoreo permanente de aquellos créditos que por deterioro en la capacidad de pago han sido refinanciados de aquellos que por condiciones de mercado y de acuerdo a la normativa contable se clasifican bajo dicha condición, es determinante en la gestión de los activos de riesgo. Los bienes recibidos en pago registran un incremento de US\$562 mil de tal forma que su participación respecto del patrimonio pasa de 1.5% a 2.7% mientras que el índice de inmovilización patrimonial se ubica en 1.3%, menor al 2.5% del año 2007, comparándose desfavorablemente con el promedio del sector bancario (0.7%). En relación a la estructura de riesgo, los créditos C, D y E representan el 5.2% (7.3 del mercado).

La cartera registra un incremento anual del 18.7% equivalente a US\$41.3 millones, menor al observado en el año previo (US\$48 millones) pero superior al promedio del sistema bancario (2.9%). El crecimiento en términos reales fue de US\$46.3 millones en virtud a la venta de cartera A1 al BCR bajo el esquema del programa de liquidez efectuada el 23 de diciembre de 2008.

Banco Hipotecario ha privilegiado la expansión del crédito en el segmento de las pequeñas y medianas empresas (PYMES) acorde a su plan estratégico. Un entorno de creciente competencia producto de la incursión de otras entidades financieras en el segmento de negocio de Banco Hipotecario y el desempeño de la economía son aspectos que deben considerarse en las perspectivas de ampliación del crédito en el corto plazo.

La incursión del Banco al mercado de valores a través de la colocación de certificados de inversión, el importante incremento en la base de depósitos, la ampliación de las líneas con el BMI y la tendencia hacia la baja en las obligaciones con bancos del exterior determinan la evolución de los pasivos financieros en el último año. Los depósitos registran un incremento del 31%, valorándose la notable expansión en las operaciones a plazo. Por otra parte, se destaca la elevada concentración individual de depositantes en virtud a la participación de los mayores 10 en el total de depósitos (25%); observándose una tendencia al alza de comparar años anteriores (19% en 2006 y 21% en 2007). Tal condición se da en un contexto en que el Estado ha apoyado al banco en la consecución de recursos a través de depósitos.

Banco Hipotecario presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados del 13.4% (12.4% al cierre de diciembre 2007) sobre la base de un requerimiento mínimo del 12%. Para el 2008 se destaca el incremento de US\$5 millones en la base patrimonial lo cual ha permitido al Banco mantener el ritmo de expansión en activos productivos, conllevando consecuentemente a una leve mejora en el índice de capitalización (9.4% versus 9.7%). Dicha relación es menor al promedio del sector bancario al cierre de

diciembre 2008.

El incremento en los flujos de operación y el aporte de los otros ingresos no operacionales favorecen un incremento en la utilidad neta del 55% equivalente a US\$1.1 millones. En ese contexto, el índice de rentabilidad patrimonial mejora de 6.9% a 9.2%. Los ingresos registran un incremento anual del 21% valorándose el aporte de los intereses y comisiones de préstamos. En contraposición se destaca la moderada contribución al flujo operativo proveniente del portafolio de inversiones originada por la disminución en la remuneración de las reservas de liquidez obligatorias. Por otra parte, la ampliación y mayor costo por depósitos ha conllevado a un incremento de US\$2 millones en los gastos por intereses. La utilidad financiera registra un incremento anual de US\$2.6 millones, resultando un margen del 5.7% (4.8% en 2007). Mientras que la relación utilidad financiera/ingresos disminuye de 62% a 60%, comparándose desfavorablemente con el promedio del sector bancario. Si bien los gastos operativos registran una tendencia al alza, el índice de eficiencia mejora de 69% a 65%. Dicho índice aún refleja los esfuerzos que en reducción de gastos y ampliación de márgenes financieros debe continuar impulsando el Banco.

En cuanto a la administración de la liquidez, el cumplimiento al requerimiento obligatorio ha estado por arriba del 100%. La participación del efectivo e inversiones en la estructura del balance no registra variaciones relevantes, mientras que su cobertura respecto de los depósitos a la vista tiende a mejorar en el último año.

Como hecho relevante, el 19 de diciembre de 2008 se suscribió el Convenio Marco del Programa de Liquidez para la sostenibilidad del crecimiento entre el BID y el Banco Central de Reserva de El Salvador. En dicho convenio se asignó a Banco Hipotecario un cupo de US\$50 millones. Amparado en este convenio, el Banco vendió cartera propia de créditos A1 por un monto de US\$5 millones, de la cual se convirtió en administrador y fiador solidario.

Fortalezas

1. Respaldo implícito del Estado
2. Solvencia patrimonial
3. Baja concentración individual de deudores

Debilidades

1. Descalce de operaciones sistémico
2. Moderados índices de eficiencia administrativa y rentabilidad (con tendencia a la mejora)
3. Concentración individual de depositantes (con estabilidad)

Oportunidades

1. Mejora del calce de plazos entre los activos y pasivos en función a la obtención de fondos de mediano y largo plazo.
2. Implementación del Proyecto de Rentabilidad
3. Expansión en el segmento PYME (no atendido en su totalidad por el sistema financiero)
4. Diversificación de fondeo producto de las modificaciones al Decreto 537

Amenazas

1. Entrada de nuevos participantes a la industria.
2. Efectos de la crisis internacional (liquidez) y entorno político – económico.

ANTECEDENTES GENERALES

El Banco está constituido de conformidad con las Leyes de la República de El Salvador y su objeto es dedicarse de manera habitual a la actividad bancaria comercial. El Banco está regulado por las disposiciones aplicables a las instituciones del sistema financiero y demás leyes de aplicación general, incluyendo lo relativo a los acuerdos e instructivos emitidos por el Banco Central de Reserva y la Superintendencia del Sistema Financiero. La estructura accionaria muestra que el 96.67% corresponde al Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (entidad del Estado) y el resto a asociaciones y pequeños inversionistas. La Junta Directiva de Banco Hipotecario se encuentra integrada por:

Director Presidente:	José Roberto Navarro Escobar
Director Vicepresidente:	Francisco Amadeo Herrera
Director Secretario:	Pedro Enrique Suarez
Director Propietario:	José Daniel R. Castellanos
Director Propietario:	Amir Salvador Alabí Mendoza
Director Suplente:	Rubén Ovidio Beltrán Mundo
Director Suplente:	José Alvaro Alegría Rodríguez
Director Suplente:	Carlos Ernesto Magaña Romero
Director Suplente:	Pierre Raymundo Safie Hananía
Director Suplente:	Luis Felipe Lemus Magaña
Asesor Jurídico:	José Mauricio Santamaría Rojas

ANALISIS DE RIESGO

Activos y Calidad de Activos

Los activos registran un incremento anual del 22% equivalente a US\$71.5 millones, proveniente principalmente de la dinámica de expansión de cartera y fondos disponibles. En términos monetarios, dicha expansión resulta ser mayor a la registrada en el año previo.

En cuanto a la gestión de los activos de riesgo se destaca el menor índice de mora, la mejora en la cobertura de reservas, la mayor participación conjunta de los créditos vencidos y reestructurados, la mayor participación de los créditos C, D y E (debiendo considerar el efecto que trae consigo la venta de cartera al BCR bajo el esquema del programa de liquidez), así como el incremento de los activos extraordinarios. Al respecto, los créditos vencidos registran un incremento del 18% equivalente a US\$743 mil, sin embargo el nivel de mora no registra variaciones relevantes en virtud al crecimiento que ha experimentado el portafolio de créditos, diluyendo el deterioro descrito. Al cierre de diciembre 2008, dicha relación se ubica en 1.8%, comparándose favorablemente con el promedio del sector bancario (2.8%).

En el lapso de un año, las reservas por incobrabilidad registran un incremento del 41% equivalente a US\$1.6 millones, favoreciendo una mejor cobertura sobre los créditos vencidos (110.4% versus 92.7%). De considerar la cartera reestructurada la relación de cobertura disminuye a 22.4%, menor al promedio del sector bancario en virtud a la tendencia al alza que vienen registrando los créditos reestructurados. En términos de estructura por categoría, los créditos

C, D y E incrementan su participación de 4.9% a 5.2% respecto de diciembre 2007 (7.3 del mercado).

Los bienes recibidos en pago registran un incremento de US\$562 mil de tal forma que su participación respecto del patrimonio pasa de 1.5% a 2.7% mientras que el índice de inmovilización patrimonial se ubica en 1.3%, menor al 2.5% del año 2007, comparándose desfavorablemente con el promedio del sector bancario. Continuar con las gestiones de comercialización de estos activos coadyuvará en la reducción del índice descrito, disminuyendo la presión sobre el patrimonio del Banco.

Por otra parte, la concentración individual de deudores es baja en virtud a la participación de los mayores 20 en el portafolio total, clasificándose principalmente en categorías de riesgo A1 y A2. Los 20 mayores reestructurados totalizan US\$9.5 millones de los cuales 14 se clasifican en A y B.

Gestión de Negocios

En el lapso de un año la cartera registra un incremento del 18.7% equivalente a US\$41.3 millones, valorándose la dinámica de expansión en los sectores servicios, agropecuario y transporte, que de manera conjunta aportan el 74% del aumento anual descrito. Se destaca la tendencia del sector servicios siendo el destino que ha mostrado un mayor crecimiento en el último año. Inherentemente, su participación en la estructura de cartera mejora de 11% a 16% en el último año en contraposición al destino comercio y vivienda. El crecimiento en términos reales fue de US\$46.3 millones en virtud a la venta de cartera A1 al BCR bajo el esquema del programa de liquidez efectuada el 23 de diciembre de 2008.

La evolución de la economía en conjunto con el ambiente competitivo son aspectos a considerar en el desempeño del crédito en el corto plazo. A nivel de sistema bancario, la coyuntura actual de liquidez ha conllevado a la desaceleración en el ritmo de expansión del crédito.

Como hecho relevante, el 19 de diciembre de 2008 se suscribió el Convenio Marco del Programa de Liquidez para la sostenibilidad del crecimiento entre el BID y el Banco Central de Reserva de El Salvador. En dicho convenio se asignó a Banco Hipotecario un cupo de US\$50 millones. Amparado en este convenio, el Banco vendió cartera propia de créditos A₁ por un monto de US\$5 millones, de la cual se convirtió en administrador y fiador solidario.

En cuanto a FICAFE, Banco Hipotecario ha trasladado créditos relacionados al sector cafetalero por US\$18.6 millones. Al cierre de diciembre 2008, el saldo de la cartera administrada por el fideicomiso correspondiente al Banco es de US\$15.2 millones y el saldo de los certificados fiduciarios de participación amortizables es de US\$10.8 millones

Solvencia y Liquidez

Banco Hipotecario presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados del 13.4% (12.4% al cierre de diciembre 2007) sobre la base de un requerimiento mínimo

del 12%. El excedente de US\$4 millones otorga una capacidad de crecimiento de US\$33.3 millones. De mantener o ampliar las tasas actuales de crecimiento, el patrimonio podría verse ajustado en el mediano plazo, ante lo cual es procedente generar un volumen importante de utilidades que complementen los aportes en efectivo al capital social.

Para el 2008 se destaca el incremento de US\$5 millones en la base patrimonial conllevando consecuentemente a una leve mejora en el índice de capitalización (9.4% versus 9.7%). Dicha relación es menor al promedio del sector bancario al cierre de diciembre 2008 (11.5%).

En cuanto a la administración de la liquidez, el cumplimiento al requerimiento obligatorio ha estado por arriba del 100%. Vale señalar que el efectivo incrementa su participación en la estructura del balance en el último trimestre, pasando de 10% a 14%, mientras que las inversiones reducen su participación de 19% a 16% por lo que de manera conjunta los activos líquidos no reflejan variaciones relevantes. La sustitución de inversiones provenientes de la reserva contingencial por depósitos en el BCR explica la evolución descrita.

En virtud a la elevada concentración de depositantes y la coyuntura actual de liquidez, los objetivos del Banco deben estar encaminados a mantener el volumen de recursos que le permitan atender sin mayor dificultad los desembolsos de créditos programados y los vencimientos de sus obligaciones. Como medida prudencial, la Superintendencia del Sistema Financiero ha establecido medidas contingenciales de liquidez para la banca ante la coyuntura electoral. Dichas medidas incluyen un requerimiento adicional a la reserva del 3% por el período de 1 año.

Por otra parte, el análisis de la brecha de liquidez determina excedentes en el rango de 0-30 días desmejorando en los subsiguientes plazos (31-60 días, 61-90 días, 91-180 días, 181-360 días) mientras que se hace positiva a más de un año plazo. De considerar adicionalmente los excedentes de cada tramo, las brechas resultan positivas hasta 180 días.

Fondeo

La incursión del Banco al mercado de valores a través de la colocación de certificados de inversión, el importante incremento en la base de depósitos, la ampliación de las líneas con el BMI y la tendencia hacia la baja en las obligaciones con bancos del exterior determinan la evolución de los pasivos financieros en el 2008.

Los depósitos registran un incremento anual del 31% equivalente a US\$67.9 millones valorándose la notable expansión en las operaciones a plazo. En ese sentido, la estructura de captaciones muestra una menor participación de las operaciones a la vista respecto de diciembre 2007 (42% versus 35.8%) reflejando un moderado grado de dependencia sobre recursos de mayor costo (depósitos a plazo). Al respecto, el seguimiento a iniciativas para impulsar el crecimiento orgánico de operaciones en cuenta de ahorro y corriente favorecerá una estructura de captación más equilibrada y un menor costo financiero para el Banco.

Los recursos del BMI siguen representando una parte importante del fondeo para el Banco, reflejando un incremento anual de US\$7.3 millones mientras que los saldos con bancos del exterior tienden a decrecer. En términos de endeudamiento, el Banco presenta una relación pasivo/patrimonio de 9.3%. Del total de líneas de crédito aprobadas por US\$87 millones, el 75.5% han sido utilizadas.

En el 2008, el Banco ha incursionado en el mercado de valores a través de la colocación de US\$1 millón de un programa de US\$20 millones respaldados con garantía de créditos hipotecarios, aval e instrumentos financieros.

Finalmente, se destaca la elevada concentración individual de depositantes en virtud a la participación de los mayores 10 en el total de depósitos (25%); observándose una tendencia al alza de comparar años anteriores (19% en 2006 y 21% en 2007). Tal condición se da en un contexto en que el Estado ha apoyado al banco en la consecución de recursos a través de depósitos. No obstante su estabilidad, se estima procedente que la entidad avance en reducir dicha concentración en virtud a la presión que se pudiera ejercer sobre la liquidez inmediata.

Análisis de Resultados

El incremento en los flujos de operación y el aporte de los otros ingresos no operacionales favorecen un incremento en la utilidad neta del 55% equivalente a US\$1.1 millones. En ese contexto, los índices de rentabilidad patrimonial y sobre activos mejoran de 6.9% a 9.2% y de 0.7% a 0.9% respectivamente.

Los ingresos registran un incremento anual del 21% equivalente a US\$5.2 millones valorándose el aporte de los intereses y comisiones de préstamos en virtud a la notable expansión de los activos productivos. Vale señalar que la tasa de rendimiento promedio es menor respecto de la registrada en diciembre 2007 (10.6% versus 10.4%).

Por otra parte, se destaca la moderada contribución al flujo operativo proveniente del portafolio de inversiones originada por la disminución en la remuneración de las reservas de liquidez obligatorias así como por la evolución de las tasas internacionales de referencia. Sobre el particular, el rendimiento promedio del portafolio ha pasado de 5.3% a 4.2% en el lapso de un año.

La ampliación y mayor costo por depósitos ha conllevado a un incremento de US\$2 millones en los gastos por intereses mientras que los relacionados al servicio de la deuda registran un leve incremento del 8%. Vale señalar que la tasa de costo promedio para depósitos ha pasado de 2.7% a 2.9%.

Acorde a la mayor proporción en que crecen los ingresos respecto de los costos la utilidad financiera registra un incremento anual de US\$2.6 millones, llevando a un incremento en el margen de 4.83% a 5.68%. Mientras que la relación utilidad financiera/ingresos disminuye de 62% a 60%, comparándose desfavorablemente con el promedio del sector bancario.

Los gastos operativos registran un aumento de US\$1.1 millones, sin embargo el índice de eficiencia mejora de 69.1% a 65.4% en el lapso de un año en virtud a la mayor utilidad financiera. Dicha relación aún refleja los esfuerzos que en reducción de gastos y ampliación de márgenes financieros debe continuar impulsando el Banco.

El ingreso extraordinario proveniente de la reorganización de VISA y el aporte de otros ingresos no operacionales ha permitido al Banco registrar un volumen importante de reservas sin que el resultado neto se vea sensibilizado. No obstante, la participación del componente extraordinario en las utilidades acumuladas se incrementa de 9.4% a 25.5%.

BANCO HIPOTECARIO S.A.
BALANCE GENERAL
(MILES DE DOLARES)

	DIC.05		DIC.06		DIC.07		DIC.08	
		%		%		%		%
ACTIVOS								
Caja Bancos	30,947	11%	29,499	11%	33,581	10%	56,951	14%
Inversiones Financieras	69,616	26%	57,905	21%	61,061	19%	66,025	16%
Reportos y otras operaciones bursátiles	3,500	1%	-	0%	-	0%	-	0%
Valores negociables	34,702	13%	30,231	11%	37,544	11%	31,535	8%
Valores no negociables	31,414	12%	27,674	10%	23,517	7%	34,490	9%
Préstamos Brutos	157,998	58%	175,594	64%	224,376	68%	267,216	67%
Vigentes	150,135	55%	166,850	61%	204,864	62%	242,823	61%
Refinanciados	4,850	2%	4,336	2%	15,370	5%	19,508	5%
Vencidos	3,013	1%	4,408	2%	4,142	1%	4,885	1%
Menos:								
Reserva de saneamiento	1,849	1%	3,026	1%	3,838	1%	5,395	1%
Préstamos Netos de reservas	156,149	57%	172,568	63%	220,538	67%	261,821	65%
Bienes recibidos en pago, neto de provisión	449	0%	710	0%	473	0%	1,035	0%
Inversiones accionarias	114	0%	114	0%	114	0%	311	0%
Activo fijo neto	11,856	4%	11,732	4%	12,145	4%	12,595	3%
Otros activos	3,126	1%	2,718	1%	1,643	0%	2,301	1%
TOTAL ACTIVOS	272,257	100%	275,246	100%	329,555	100%	401,039	100%
PASIVOS								
Depósitos								
Corriente	35,616	13%	27,307	10%	31,166	9%	39,837	10%
Ahorro	64,492	24%	60,034	22%	60,520	18%	62,655	16%
Depósitos a la vista	100,108	37%	87,341	32%	91,686	28%	102,492	26%
A plazo	101,404	37%	103,340	38%	126,443	38%	183,493	46%
Depósitos a plazo	101,404	37%	103,340	38%	126,443	38%	183,493	46%
Total de depósitos	201,512	74%	190,681	69%	218,129	66%	285,985	71%
Banco Multis. de Inversiones	25,650	9%	31,399	11%	40,504	12%	47,836	12%
Bancos Extranjeros	9,108	3%	16,031	6%	23,968	7%	17,277	4%
Títulos de emisión propia	8	0%	-	0%	-	0%	1,002	0%
Otros pasivos de intermediación	1,680	1%	1,335	0%	1,742	1%	1,526	0%
Reportos y otras obligaciones búrsátiles	-	0%	-	0%	6,938	2%	-	0%
Otros pasivos	6,846	3%	7,010	3%	7,411	2%	8,363	2%
TOTAL PASIVO	244,804	90%	246,456	90%	298,692	91%	361,989	90%
Interes Minoritario			-		-	-	-	-
PATRIMONIO NETO								
Capital Social	14,514	5%	14,514	5%	14,514	4%	19,514	5%
Reservas de Capital, result. Acum.	12,939	5%	14,276	5%	16,349	5%	19,536	5%
TOTAL PATRIMONIO NETO	27,453	10%	28,790	10%	30,863	9%	39,050	10%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	272,257	100%	275,246	100%	329,555	100%	401,039	100%

BANCO HIPOTECARIO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
(MILES DE DOLARES)

	DIC.05		DIC.06		DIC.07		DIC.08	
		%		%		%		%
Ingresos de Operación	20,429	100%	21,494	100%	25,070	100%	30,305	100%
Intereses de préstamos	12,440	61%	14,559	68%	17,579	70%	23,403	77%
Comisiones y otros ingresos de préstamos	2,889	14%	1,674	8%	2,261	9%	2,508	8%
Intereses y otros ingresos de inversiones	2,712	13%	2,981	14%	2,976	12%	2,608	9%
Reportos u operaciones bursátiles	95	0%	22	0%	11	0%	29	0%
Intereses sobre depósitos	720	4%	1,133	5%	1,129	5%	461	2%
Utilidad en venta de Títulos valores	575	3%	104	0%	99	0%	94	0%
Operaciones en M.E.	85	0%	4	0%	3	0%	11	0%
Otros servicios y contingencias	913	4%	1,017	5%	1,012	4%	1,191	4%
Costos de Operación	7,169	35%	7,774	36%	9,570	38%	12,180	40%
Intereses y otros costos de depósitos	3,830	19%	4,625	22%	5,333	21%	7,348	24%
Intereses sobre emisión de obligaciones	-	0%	-	0%	-	0%	83	0%
Intereses sobre préstamos	1,552	8%	2,139	10%	3,155	13%	3,409	11%
Pérdida por venta de Títulos Valores	568	3%	124	1%	67	0%	143	0%
Operaciones en M.E.	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Otros servicios y contingencias	1,219	6%	886	4%	1,015	4%	1,197	4%
UTILIDAD FINANCIERA	13,260	65%	13,720	64%	15,500	62%	18,125	60%
GASTOS OPERATIVOS	11,445	56%	12,101	56%	12,984	52%	14,669	48%
De Funcionarios y Empleados	5,692	28%	5,996	28%	6,143	25%	7,074	23%
Generales	3,126	15%	3,248	15%	3,306	13%	3,652	12%
Depreciación y amortización	1,242	6%	1,115	5%	1,266	5%	1,131	4%
Reservas de saneamiento	1,385	7%	1,742	8%	2,269	9%	2,812	9%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,815	9%	1,619	8%	2,516	10%	3,456	11%
Otros Ingresos y Gastos no operacionales	973	5%	125	1%	194	1%	820	3%
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMP.	2,788	14%	1,744	8%	2,710	11%	4,276	14%
Impuesto sobre la renta	558	3%	431	2%	642	3%	1,064	4%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	2,230	11%	1,313	6%	2,068	8%	3,212	11%

BANCO HIPOTECARIO S.A.	DIC.05	DIC.06	DIC.07	DIC.08
Capital				
Pasivo / Patrimonio	8.92	8.56	9.68	9.27
Pasivo / Activo	0.90	0.90	0.91	0.90
Patrimonio / Préstamos Brutos	17%	16%	14%	15%
Patrimonio / Préstamos Vencidos	911%	653%	745%	799%
Vencidos / Patrimonio y Reserva Sanearamiento	10.3%	13.9%	11.9%	11.0%
Patrimonio / Activos	10.08%	10.46%	9.37%	9.74%
Activos fijos / Patrimonio	43.19%	40.75%	39.35%	32.25%
Liquidez				
Caja +Reportos+ Val. Negociables/ Dep. a la vis	0.69	0.68	0.78	0.86
Caja +Reportos+ Val. Negociables/ Depósitos	0.34	0.31	0.33	0.31
Caja + Reportos+ Val. Negociables/ Activo	0.25	0.22	0.22	0.22
Préstamos netos / Depósitos	77%	91%	101%	92%
Rentabilidad				
ROAE	8.47%	4.67%	6.93%	9.19%
ROAA	0.82%	0.48%	0.68%	0.88%
Margen Financiero Neto	64.9%	63.8%	61.8%	59.8%
Utilidad neta /Ingresos financieros	10.9%	6.1%	8.2%	10.6%
Gastos Operativos / Total Activos	3.70%	3.76%	3.25%	2.96%
Componente extraordinario en Utilidades	43.6%	9.5%	9.4%	25.5%
Rendimiento	7.87%	8.29%	7.83%	8.76%
Costo de la Deuda	2.28%	2.84%	3.00%	3.08%
Margen	5.60%	5.45%	4.83%	5.68%
Gastos Op. y Reservas / Utilidad Financiera	86.3%	88.2%	83.8%	80.9%
Eficiencia	75.9%	75.5%	69.1%	65.4%
Calidad de Activos				
Morosidad	1.91%	2.51%	1.85%	1.83%
Reservas / Préstamos Vencidos	61.37%	68.65%	92.66%	110.44%
Préstamos Brutos / Activos	58.03%	63.80%	68.08%	66.63%
Activos inmovilizados	5.88%	7.27%	2.52%	1.34%
Vencidos+Reestructurados / Préstamos brutos	4.98%	4.98%	8.70%	9.13%
Reservas / Vencidos+Reestructurados	23.52%	34.61%	19.67%	22.12%
Otros Indicadores				
Ingresos de intermediación	16,447	18,777	21,783	26,566
Costos de Intermediación	5,950	6,888	8,555	10,900
Utilidad proveniente de actividades de Interm.	10,497	11,889	13,228	15,666

MONTO Y SALDO DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

DENOMINACION	MONTO	SALDO	COLOCACION	TASA	PLAZO
CIBH1	US\$20,000	US\$1,000	18-Sep-08	6.05	5 años

$$ROAA \text{ (Return On Average Assets)} = \text{Utilidad neta 12 meses} / \{(\text{Activo}_t + \text{Activo}_{t-1}) / 2\}$$

$$ROAE \text{ (Return On Average Equity)} = \text{Utilidad neta 12 meses} / \{(\text{Patrimonio}_t + \text{Patrimonio}_{t-1}) / 2\}$$