



BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 15 de junio de 2010

Clasificación	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Emisor	EBBB.sv	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	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	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 31.03.10-----		
ROAA: 0.48%	ROAE: 4.8%	Activos: 416.9
Ingresos: 8.6	Utilidad: 0.5	Patrimonio: 41.2

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 2006, 2007, 2008, 2009 y no auditados al 31 de marzo de 2010, así como información adicional proporcionada por la Entidad.

Fundamento: El Comité de clasificación de Equilibrium, S.A. de C.V., dictaminó mantener la calificación como emisor de Banco Hipotecario, así como la de sus instrumentos financieros vigentes, con base a la evaluación efectuada al 31 de marzo de 2010. En la calificación otorgada se ha valorado los siguientes aspectos positivos: el respaldo explícito del Estado, la relativa mayor cuota de mercado en cantidad de activos respecto del año previo (3.2% en marzo 2010 versus 3.0% en marzo 2009), la baja concentración individual de los principales deudores (los mayores 20 representa el 9.8% de la cartera total) y la tendencia de mejora en el índice de eficiencia.

La calificación de riesgo se ve limitada por aspectos relacionados a la concentración individual de los primeros 10 depositantes (19.5%), el moderado índice de eficiencia administrativa y la menor calidad de los activos de riesgo (reflejada en el desplazamiento de cartera hacia categorías C, D y E, un mayor índice de mora y por la estrecha cobertura de reservas sobre reestructurados y vencidos).

La perspectiva de la calificación es estable, no obstante la misma es susceptible a un mayor deterioro en virtud del desempeño de los riesgos económicos y financieros en el mercado local.

Al final de los primeros tres meses de 2010, Banco Hipotecario presenta activos por US\$416.9 millones, que constituye un crecimiento interanual del 6.5% proveniente principalmente de la expansión del crédito. Durante el ejercicio de 2009 se valora el efecto del financiamiento otorgado por parte del Banco bajo el programa de liquidez para la sostenibilidad del crecimiento del BID-BCR, la crisis económica y la estrategia selectiva de negocio impulsada. Por su

parte, en la calidad de activos se destaca la mejor cobertura de reservas sobre los préstamos vencidos, el desplazamiento de cartera hacia categorías de mayor riesgo, la tendencia al alza del índice de mora, el incremento en los bienes recibidos en pago y la limitada cobertura sobre el total de la cartera vencida y reestructurada. Esto último, en virtud del incremento en la cartera reestructurada y refinanciada por US\$11.0 millones en el lapso de un año.

El índice de vencimientos del Banco pasa en el primer trimestre 2010 de 2.3% a 2.6%, que si bien aún compara favorablemente con el promedio del sector bancario de 3.8%, el incremento porcentual de vencidos durante el trimestre resulta más significativo que el sostenido por la plaza en su conjunto.

El nivel de cobertura que las reservas de saneamiento otorgan los préstamos vencidos pasa de 116.69% a 124.77%, superior al promedio de la plaza de 110.2%. Este crecimiento responde a una mayor asignación de recursos en reservas de saneamiento, como resultados del deterioro en su portafolio de créditos y una política más prudente de cobertura. Sin embargo, cuando se considera la cartera reestructurada, la relación de cobertura se deteriora a 23.6% versus el 47.0% observada en el mercado. En esta misma línea, la evolución de la cartera de créditos segmentadas por categorías de riesgo, determina un desplazamiento hacia las categorías más deterioradas C, D y E, categorías que concentran al cierre del trimestre el 11.4% del total versus el 5.0% registrado en marzo de 2009 y el 9.51% de la plaza a marzo de 2010. Es de hacer notar, que las perspectivas en el corto plazo dentro del sector se ven favorecidas por la menor restricción de liquidez, mientras que el

moderado desempeño económico continuará teniendo una repercusión relevante en las expectativas de crecimiento del crédito en el mercado.

De acuerdo al plan financiero 2010, el Banco estima un crecimiento anual en la cartera de préstamos de US\$54.8 millones (19.2%), mientras que el índice de mora estaría rondando el 3.0% al cierre del ejercicio de 2010, con un ratio de cobertura de reservas del 125%. En ese contexto, el deterioro anual de los préstamos vencidos se proyecta en US\$3.6 millones adicionales respecto del cierre de 2009 (55.0%). Además, como parte del plan estratégico 2010-2014, la Entidad ha confirmado su visión en ser el Banco líder en servicios integrales para las PYMES contribuyendo al desarrollo económico de El Salvador.

Banco Hipotecario continúa mostrando una adecuada diversificación de fuentes de fondeo, en donde el financiamiento con depósitos a plazo continúa siendo su principal fuente. De esta forma, alineado a los niveles del cierre del año anterior, las cuentas a plazo representan 56% del total de depósitos, seguido por el fondeo en cuenta de ahorro (25%) y el resto en cuentas corrientes (19%). Complementan el fondeo, las obligaciones con el Banco Multisectorial de Inversiones y líneas con bancos del exterior y multilaterales. Cabe señalar que frente al menor ritmo de expansión en activos productivos, el Banco ha privilegiado la cancelación de pasivos, particularmente las captaciones a plazo, registrándose una disminución interanual a marzo del 6.3% (US\$10.7 millones) en dicho portafolio. Asimismo, la concentración individual de depositantes continúa ubicándose como uno de los factores de riesgo valorados en la calificación del Banco, no obstante la paulatina reducción de la participación de los principales 10 en el total del portafolio y la disponibilidad de reservas de liquidez, han ayudado a mitigar el efecto de la concentración descrita.

La relación del fondo patrimonial a activos ponderados de 13.87% (13.53% a diciembre 2009), se presenta favorable ante el requerimiento mínimo de 12.0% y se fortalece ante los menores activos de riesgo crediticio, generando un

margen de expansión de activos por el orden de US\$46.1 millones. El nivel de capitalización demuestra un comportamiento estable en 9.9%, y se mantiene menor al promedio de la plaza que resulta del 11.9%. Es de señalar que con fecha 23 de febrero de 2010, en Junta General de Accionistas se acordó capitalizar reservas voluntarias por US\$975.7 mil, lo que conllevará al Banco a operar con un capital social de US\$20.5 millones. Además, se estiman aportes de capital adicional por US\$5.0 millones distribuidos entre los meses de junio y noviembre por US\$2.5 millones cada uno, con el fin de dar soporte al crecimiento de activos programados.

Los ingresos del Banco registran un ligero incremento en el interanual del 2.1%, originados por el mayor aporte de los intereses de préstamos, en contraste con el menor aporte que brindan las comisiones, los intereses provenientes de inversiones y depósitos en otras entidades financieras. De igual forma, la reducción de los costos financieros en el interanual de 23%, determinada por los menores cargos por intereses pagados sobre depósitos, benefician el margen financiero del Banco, que se ubica en 65.5% y muestra una mejor posición respecto al mismo periodo de 2009 (54.3%).

El ratio de eficiencia operativa sigue mejorando respecto del observado en 2009 (marzo 2009: 67.4%, Diciembre 2009: 61.9%), situándose en 58.2%, cumpliendo con la proyección auto impuesta por administración para el año 2010, que establece una la relación de eficiencia hasta un máximo del 60.0%.

Entre los principales retos del Banco para el presente ejercicio está disminuir el nivel de mora, mejorar la cobertura de reservas sobre vencidos y reestructurados y reducir la concentración de depositantes. Sin embargo, la incertidumbre sobre la evolución de la economía podría continuar impactando el desempeño del Banco, en virtud de que los sectores del mercado meta son más susceptibles a los ciclos económicos.

Fortalezas

1. Respaldo explícito 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
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. Expansión en el segmento PYME (no atendido en su totalidad por el sistema financiero)
3. Diversificación de fondeo producto de las modificaciones al Decreto 537
4. Importantes avances en la medición de la rentabilidad de clientes como herramienta de gestión

Amenazas

1. Entrada de nuevos participantes a la industria.
2. Efectos de la crisis internacional y entorno 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 del Sistema Financiero (entidad del Estado) y el resto a asociaciones y pequeños inversionistas. La Junta Directiva está integrada por:

Director Presidente:	Carlos Alberto Ortiz
Director Vicepresidente:	Carlos Enrique Cruz Arana
Director Secretario:	Óscar Armando Pérez Merino
Director Propietario:	José Daniel R. Castellanos
Director Propietario:	Amir Salvador Alabí Mendoza
Director Suplente:	Ileana Argentina Rogel
Director Suplente:	Carlos Ernesto Magaña Romero
Director Suplente:	José Hugo Hernández
Director Suplente:	Luis Felipe Lemus Magaña

ANÁLISIS DE RIESGO

Activos y Calidad de Activos

Al cierre de marzo 2010, los activos totales del Banco presentan un crecimiento equivalente a 1.17% respecto al mes de diciembre de 2009. Tal variación permite que la institución conserve su participación de mercado como el sexto mayor banco del sistema financiero salvadoreño medido en términos de activos con 3.2%. Así mismo, registra similar comportamiento en préstamos y en depósitos captados, cuya participación se mantiene en 3.1%. El desempeño creciente de los activos en el trimestre, se explica por la tendencia al alza de los saldos en inversiones financieras, bienes recibidos en pago y otros activos, mientras que se observó una disminución en el disponible y en la cartera de préstamos. Durante el presente ejercicio, el mecanismo del Programa de Liquidez para la Sostenibilidad del Crecimiento del BID-BCR no permite considerar el crecimiento real en cartera del Banco, afectando consecuentemente la tendencia global de los activos.

En línea con el mayor ritmo de constitución de reservas de saneamiento al final trimestre respecto al mismo periodo del año 2009, el perfil de la calidad de activos se ve favorecida por una mayor cobertura de reservas sobre los préstamos vencidos, aunque limitada por el progresivo desplazamiento de cartera hacia categorías de mayor riesgo, la tendencia al alza en la mora, el incremento en los bienes recibidos en pago y la creciente pero aún limitada cobertura sobre la cartera vencida y reestructurada. Además, el difícil entorno económico continúa siendo un factor a tomar en cuenta en el incremento trimestral del saldo de los préstamos vencidos.

El índice de vencidos del Banco, que expresa la relación entre los saldos de préstamos con mora mayor a 90 días y la cartera total, pasa en el trimestre de 2.3% a 2.6%, si bien aún se compara favorablemente con el promedio del sector

bancario que resulta de 3.8%, el incremento trimestral es superior a la variación promedio que presenta la industria bancaria en igual periodo de tiempo. Al respecto, las acciones que permitan contener la tendencia creciente y reducir el índice de mora, se constituye en un desafío fundamental para el Banco, a fin de reflejar una mejor calidad de activos. El anticipar la recuperación y reestructuración de créditos con problemas de pago forman parte de dichas iniciativas.

El nivel de cobertura que las reservas de saneamiento otorgan a los préstamos vencidos pasa de 116.69% a 124.77% en el trimestre, cerrando con un registro superior al promedio de la plaza de 110.2%. Este crecimiento responde a una mayor asignación de recursos a reservas de saneamiento, las cuales sólo en el trimestre crecen un 18.5%. Sin embargo, cuando se considera la cartera reestructurada, la relación de cobertura se deteriora a 23.6% versus el 47.0% observado en el mercado. La depuración 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 créditos reestructurados registran un incremento interanual del orden de 55.2% equivalente a US\$11.07 millones.

La evolución de la cartera de créditos segmentadas por categorías de riesgo, determina un desplazamiento hacia las categorías más deterioradas C, D y E, las cuales concentran al cierre del trimestre el 11.4% del total versus 5.0% registrado en marzo de 2009 (9.51% de la plaza a marzo de 2010), aunque se valora la incidencia que ha tenido la venta de cartera al BCR bajo el programa de liquidez impulsado por el BID. Por su lado, los activos extraordinarios registran una variación interanual del orden de US\$1.7 millones, de los cuales 12.4% corresponden al primer trimestre 2010. El índice de inmovilización patrimonial disminuye a 2.44% desde 3.69% en diciembre 2009, más como resultado del mayor aprovisionamiento de reservas de saneamiento, que de una reducción efectiva de los saldos vencidos y de los bienes recibidos en pago. Sin embargo, para ambos periodos el índice de inmovilización resulta ser mayor al promedio del mercado. De esta forma, acciones efectivas para la realización de estos activos contribuirán en la mejora del índice descrito, disminuyendo la exposición del patrimonio del Banco.

La concentración individual de deudores en el portafolio es baja, si se considera que la participación de los mayores 20 representa el 9.8% de la cartera total y que la principal exposición de riesgo crediticio representa menos del 5% del patrimonio. Además, este conjunto presenta un bajo perfil de riesgo, por cuanto, sólo tres exposiciones cuentan con una categoría de riesgo inferior a las categorías A y B.

Gestión de Negocios

El año 2009 el Banco cerró con un crecimiento de la cartera bruta del orden del 7.1% equivalente a US\$19.1 millones, esta tendencia se revierte en el primer trimestre de 2010, generando una ligera reducción respecto al cierre del ejercicio 2009. Dichas variaciones no recogen el efecto de los saldos de cartera financiada con fondos del Banco

Interamericano para el Desarrollo (BID) bajo el programa de liquidez para la sostenibilidad del crecimiento. El comportamiento negativo en los saldos de cartera, está en línea con el desempeño de la plaza, que presenta una reducción de la cartera bruta del 1.2% equivalente a US\$104.7 millones en los tres primeros meses transcurridos del año 2010.

A finales del ejercicio de 2008, el Banco 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 le asignó un cupo de US\$50 millones. Amparado en este convenio, el Banco ha vendido cartera de la cual se convirtió en administrador y fiador solidario, no obstante al cierre del ejercicio de 2009 el saldo mantenido por dichos préstamos es de US\$2.6 millones, debido a que se ha utilizado fuentes de fondeo alternativas.

Banco Hipotecario ha trasladado a FICAFE, créditos relacionados al sector cafetalero por US\$18.6 millones, mientras que al cierre del primer trimestre de 2010 el saldo de la cartera administrada por el fideicomiso correspondiente al Banco es de US\$14.4 millones y el saldo de los certificados fiduciarios de participación amortizables es de US\$9.5 millones.

Solvencia y Liquidez

A marzo de 2010, un efecto combinado de reducción de los activos ponderados de riesgo y el fortalecimiento patrimonial por la acumulación de utilidades, contribuyen a mejorar la relación del fondo patrimonial a activos ponderados a 13.87% (13.53% a diciembre 2009), que se presenta favorable ante el requerimiento mínimo de 12.0%, generando un margen de expansión de activos a la orden de US\$46.1 millones. El nivel de capitalización demuestra un comportamiento estable en 9.9%, y se mantiene menor al promedio de la plaza que resulta del 11.9%. Cabe señalar que con fecha 23 de febrero de 2010, en Junta General de Accionistas se acordó incrementar el capital social del Banco en US\$975.7 mil, por lo que su nuevo capital será de US\$20.5 millones. Dicho incremento se realizará a través de la capitalización de reservas voluntarias.

La posición de liquidez del Banco mejora en el interanual debido a la acumulación de disponibilidades mantenidas en la forma de valores negociables, que en conjunto con las otras disponibilidades mantienen una cobertura sobre los depósitos totales del 31%, que sin embargo, se compara por debajo del mercado (33%). En cuanto al requerimiento obligatorio de reservas de liquidez, el saldo promedio se ha mantenido en cumplimiento por arriba del mínimo requerido.

La evaluación estructural de la liquidez determina que el Banco presenta descalce de operaciones, en ocasión de que los vencimientos de la mayor parte de los créditos concedidos tienen plazos superiores a un año. En este sentido, presenta brechas positivas en la estructura de vencimientos de sus activos y pasivos en las bandas de tiempo de 1 hasta 180 días y a más de un año plazo. Sin embargo, presenta descalce en los plazos de 61 hasta 365 días. Los excedentes que se generan en cada ventana de tiempo, contribuyen a mitigar el riesgo de liquidez.

Fondeo

El Banco muestra una estructura de fondeo, donde el financiamiento con depósitos a plazo continúa siendo su principal fuente. De esta forma, alineado a los niveles del cierre del año anterior, los depósitos a plazo representan 56% del total de depósitos, seguido por los depósitos en cuenta de ahorro (25%) y el resto en cuentas corrientes (19%). Complementan el fondeo, las obligaciones con el Banco Multisectorial de Inversiones y líneas con bancos del exterior y multilaterales. En virtud al menor ritmo de expansión de los activos productivos, el Banco ha privilegiado durante el año 2009, la cancelación de pasivos de mayor costo, particularmente operaciones a plazo.

Si bien la concentración en los mayores 10 depositantes mantiene una tendencia decreciente, en virtud de que el registro a marzo 2010 de 19.5% se compara favorable respecto al cierre del año anterior (21.5%) y de diciembre 2008 (25%), ésta aún se considera elevada y puede ejercer presión sobre la liquidez inmediata del Banco. Para gestionar este riesgo, el Banco constituye reservas de liquidez discrecionales en función de dicha concentración de depositantes.

Los recursos recibidos del Banco Multisectorial de Inversiones continúan representando la segunda fuente de fondeo para el Banco, manteniendo su saldo relativamente estable respecto del ejercicio anterior (US\$47.8 millones). Como hecho relevante, el BMI ha autorizado un cupo especial de US\$9 millones adicionales, con lo que el monto autorizado total alcanza US\$57 millones. Por otra parte, el grado de utilización de los saldos autorizados en las distintas líneas de financiamiento alcanza 69%, lo que provee disponibilidad para financiar las probables expansiones crediticias futuras. Si bien la estructura de fondeo se ha diversificado gradualmente, aún es dependiente de la captación a través de depósitos a plazo, por lo que permanece como un reto para el Banco, continuar robusteciendo su base de captación de depósitos a la vista.

Análisis de Resultados

Al cierre del primer trimestre 2010, el Banco generó una utilidad neta que se presenta favorable si se le compara con igual periodo del año 2009. Esta mejoría se explica principalmente por la contención de los costos en intereses pagados por las captaciones de depósitos, la mayor contribución de los ingresos de intereses de préstamos y de los ingresos no operacionales, que en conjunto compensan los cargos por provisiones, que crecen en el interanual 48.8% como resultado del deterioro en su portafolio de créditos y una política más prudente de cobertura sobre la cartera más deteriorada.

Los ingresos operativos del Banco registran un ligero incremento en el interanual del 2.1%, originados por la mayor contribución de los intereses de préstamos, en contraste con el menor aporte que brindan las comisiones, los intereses provenientes de inversiones y depósitos en otras entidades financieras. Ajustes graduales en tasas activas han favorecido un mejor desempeño en términos de rentabilidad del portafolio de créditos.

La reducción de los costos financieros en el interanual de 23%, se explica por la disminución de los cargos pagados por intereses sobre depósitos, que se ven favorecidos por una estructura de captaciones con mayor participación en los depósitos a la vista, como una fuente más estable y de menor costo. De esta forma, el costo promedio de la deuda mejora a 2.90% desde 4.18% en el interanual marzo 2009.

El indicador de margen financiero del Banco se ubica en 65.5% y muestra un incremento respecto al mismo periodo de 2009 (54.3%). Sin embargo, al comparar con el promedio de la plaza (71.1%), éste aún presenta oportunidad de mejora. La reactivación en la colocación de créditos, así como la profundización en la tendencia de incrementar el fondeo mas barato, pudieran beneficiar el margen.

El crecimiento progresivo en el gasto por constitución de reservas, con una significativa variación en los últimos doce meses (48.0%), que a su vez absorben el 21% de los

ingresos operativos (15% a marzo de 2009) así como, la tendencia al alza en los gastos operativos, determinan que la utilidad financiera sea absorbida en un 90.9% por ambos rubros, dicha proporción es idéntica a la que presenta el promedio del sector (90.9%).

El ratio de eficiencia operativa sigue mejorando respecto de lo observado en 2009 (marzo 2009: 67.4%, Diciembre 2009: 61.9%), situándose en 58.2%; aunque aún lejana al promedio que sostiene la plaza (53.6%). Por su parte, la relación gasto administrativo a total de activos se mantiene prácticamente estable durante los últimos doce meses, ubicándose en 3.1% en promedio.

En relación a los indicadores de rentabilidad, a marzo de 2010 el retorno sobre activo y patrimonio promedio resultan del 0.48% y 4.8% respectivamente, los cuales se presentan desfavorables respecto a los registros que sostiene el sistema bancario en su conjunto (0.87% y 7.33% respectivamente).

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

	DIC.07		DIC.08		MAR.09		DIC.09		MAR.10	
		%		%		%		%		%
ACTIVOS										
Caja Bancos	33,581	10%	56,951	14%	68,985	18%	48,518	12%	47,520	11%
Inversiones Financieras	61,061	19%	66,025	16%	61,438	16%	67,246	16%	74,393	18%
Reportos y otras operaciones bursátiles	-	0%	-	0%	152	0%	2,020	0%	-	0%
Valores negociables	37,544	11%	31,535	8%	29,068	7%	31,710	8%	41,495	10%
Valores no negociables	23,517	7%	34,490	9%	32,218	8%	33,516	8%	32,898	8%
Préstamos Brutos	224,376	68%	267,216	67%	250,449	64%	286,281	69%	285,515	68%
Vigentes	204,864	62%	242,823	61%	224,257	57%	252,781	61%	247,121	59%
Refinanciados	15,370	5%	19,508	5%	20,054	5%	26,933	7%	31,119	7%
Vencidos	4,142	1%	4,885	1%	6,138	2%	6,567	2%	7,275	2%
Menos:										
Reserva de saneamiento	3,838	1%	5,395	1%	6,148	2%	7,663	2%	9,077	2%
Préstamos Netos de reservas	220,538	67%	261,821	65%	244,301	62%	278,618	68%	276,438	66%
Bienes recibidos en pago, neto de provisión	473	0%	1,035	0%	1,090	0%	2,595	1%	2,808	1%
Inversiones accionarias	114	0%	311	0%	311	0%	252	0%	114	0%
Activo fijo neto	12,145	4%	12,595	3%	12,838	3%	12,597	3%	12,606	3%
Otros activos	1,643	0%	2,301	1%	2,695	1%	2,311	1%	3,065	1%
Crédito Mercantil	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
TOTAL ACTIVOS	329,555	100%	401,039	100%	391,658	100%	412,137	100%	416,944	100%
PASIVOS										
Depósitos										
Corriente	31,166	9%	39,837	10%	40,823	10%	53,677	13%	53,484	13%
Ahorro	60,520	18%	62,655	16%	62,963	16%	67,386	16%	71,853	17%
Depósitos a la vista	91,686	28%	102,492	26%	103,786	26%	121,063	29%	125,337	30%
A plazo	126,443	38%	183,493	46%	169,098	43%	157,835	38%	158,367	38%
Depósitos a plazo	126,443	38%	183,493	46%	169,098	43%	157,835	38%	158,367	38%
Total de depósitos	218,129	66%	285,985	71%	272,884	70%	278,898	68%	283,704	68%
Banco Multis. de Inversiones	40,504	12%	47,836	12%	48,108	12%	47,828	12%	48,123	12%
Préstamos de otros Bancos	23,968	7%	17,277	4%	14,905	4%	28,611	7%	28,236	7%
Títulos de emisión propia	-	0%	1,002	0%	1,002	0%	1,002	0%	1,002	0%
Otros pasivos de intermediación	1,742	1%	1,526	0%	2,010	1%	3,189	1%	3,223	1%
Reportos y otras obligaciones bursátiles	6,938	2%	-	0%	-	0%	1,802	0%	2,501	1%
Otros pasivos	7,411	2%	8,363	2%	13,541	3%	10,168	2%	9,006	2%
TOTAL PASIVO	298,692	91%	361,989	90%	352,450	90%	371,498	90%	375,795	90%
Interés Minoritario	-	-	-	-	-	0%	-	0%	-	0%
PATRIMONIO NETO										
Capital Social	14,514	4%	19,514	5%	19,514	5%	19,514	5%	19,514	5%
Reservas de Capital, result. Acum.	16,349	5%	19,536	5%	19,694	5%	21,125	5%	21,635	5%
TOTAL PATRIMONIO NETO	30,863	9%	39,050	10%	39,208	10%	40,639	10%	41,149	10%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	329,555	100%	401,039	100%	391,658	100%	412,137	100%	416,944	100%

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

	DIC.07		DIC.08		MAR.09		DIC.09		MAR.10	
		%		%		%		%		%
Ingresos de Operación	25,070	100%	30,305	100%	8,401	100%	34,289	100%	8,581	100%
Intereses de préstamos	17,579	70%	23,403	77%	6,869	82%	27,648	81%	7,317	85%
Comisiones y otros ingresos de préstamos	2,261	9%	2,508	8%	735	9%	3,119	9%	543	6%
Intereses y otros ingresos de inversiones	2,976	12%	2,608	9%	423	5%	2,108	6%	383	4%
Reportos u operaciones bursátiles	11	0%	29	0%	4	0%	18	0%	6	0%
Intereses sobre depósitos	1,129	5%	461	2%	26	0%	43	0%	6	0%
Utilidad en venta de Títulos valores	99	0%	94	0%	14	0%	121	0%	-	0%
Operaciones en M.E.	3	0%	11	0%	2	0%	8	0%	3	0%
Otros servicios y contingencias	1,012	4%	1,191	4%	328	4%	1,224	4%	323	4%
Costos de Operación	9,570	38%	12,180	40%	3,841	46%	13,900	41%	2,957	34%
Intereses y otros costos de depósitos	5,333	21%	7,348	24%	2,600	31%	8,499	25%	1,635	19%
Intereses sobre emisión de obligaciones	-	0%	83	0%	15	0%	66	0%	15	0%
Intereses sobre préstamos	3,155	13%	3,409	11%	903	11%	4,033	12%	966	11%
Pérdida por venta de Títulos Valores	67	0%	143	0%	1	0%	61	0%	2	0%
Operaciones en M.E.	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Otros servicios y contingencias	1,015	4%	1,197	4%	322	4%	1,241	4%	339	4%
UTILIDAD FINANCIERA	15,500	62%	18,125	60%	4,560	54%	20,389	59%	5,624	66%
GASTOS OPERATIVOS	12,984	52%	14,669	48%	4,309	51%	18,185	53%	5,113	60%
De Funcionarios y Empleados	6,143	25%	7,074	23%	1,863	22%	7,531	22%	1,946	23%
Generales	3,306	13%	3,652	12%	931	11%	3,866	11%	1,034	12%
Depreciación y amortización	1,266	5%	1,131	4%	278	3%	1,226	4%	292	3%
Reservas de saneamiento	2,269	9%	2,812	9%	1,237	15%	5,562	16%	1,841	21%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,516	10%	3,456	11%	251	3%	2,204	6%	511	6%
Otros Ingresos y Gastos no operacionales	194	1%	820	3%	(52)	-1%	71	0%	69	1%
Dividendos	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMP.	2,710	11%	4,276	14%	199	2%	2,275	7%	580	7%
Impuesto sobre la renta	642	3%	1,064	4%	43	1%	702	2%	69	1%
Participación del interés minoritario en Subsidiarias	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	2,068	8%	3,212	11%	156	2%	1,573	5%	511	6%

BANCO HIPOTECARIO S.A.	DIC.07	DIC.08	MAR.09	DIC.09	MAR.10
Capital					
Pasivo / Patrimonio	9.68	9.27	8.99	9.14	9.13
Pasivo / Activo	0.91	0.90	0.90	0.90	0.90
Patrimonio / Préstamos Brutos	14%	15%	16%	14%	14%
Patrimonio / Préstamos Vencidos	745%	799%	639%	619%	566%
Vencidos / Patrimonio y Reserva Saneamiento	11.9%	11.0%	13.5%	13.6%	14.5%
Patrimonio / Activos	9.37%	9.74%	10.01%	9.86%	9.87%
Activos fijos / Patrimonio	39.35%	32.25%	32.74%	31.00%	30.64%
Liquidez					
Caja +Reportos+ Val. Negociables/ Dep. a la vista	0.78	0.86	0.95	0.68	0.71
Caja +Reportos+ Val. Negociables/ Depósitos	0.33	0.31	0.36	0.29	0.31
Caja + Reportos+ Val. Negociables/ Activo	0.22	0.22	0.25	0.20	0.21
Préstamos netos / Depósitos	101%	92%	90%	100%	97%
Rentabilidad					
ROAE	6.93%	9.19%	7.82%	3.95%	4.80%
ROAA	0.68%	0.88%	0.74%	0.39%	0.48%
Margen Financiero Neto	61.8%	59.8%	54.3%	59.5%	65.5%
Utilidad neta /ingresos financieros	8.2%	10.6%	1.9%	4.6%	6.0%
Gastos Operativos / Total Activos	3.25%	2.96%	3.14%	3.06%	3.14%
Componente extraordinario en Utilidades	9.4%	25.5%	-33.3%	4.5%	13.5%
Rendimiento	7.83%	8.76%	10.97%	9.66%	10.25%
Costo de la Deuda	3.00%	3.08%	4.18%	3.54%	2.90%
Margen	4.83%	5.68%	6.79%	6.12%	7.35%
Gastos Op. y Reservas / Utilidad Financiera	83.8%	80.9%	94.5%	89.2%	90.9%
Eficiencia	69.1%	65.4%	67.4%	61.9%	58.2%
Calidad de Activos					
Morosidad	1.85%	1.83%	2.45%	2.29%	2.55%
Reservas / Préstamos Vencidos	92.66%	110.44%	100.16%	116.69%	124.77%
Préstamos Brutos / Activos	68.08%	66.63%	63.95%	69.46%	68.48%
Activos inmovilizados	2.52%	1.34%	2.75%	3.69%	2.44%
Vencidos+Reestructurados / Préstamos brutos	8.70%	9.13%	10.46%	11.70%	13.45%
Reservas / Vencidos+Reestructurados	19.67%	22.12%	23.47%	22.87%	23.64%
Otros Indicadores					
Ingresos de intermediación	21,783	26,566	7,332	29,920	7,706
Costos de Intermediación	8,555	10,900	3,504	12,593	2,603
Utilidad proveniente de actividades de Interm.	13,228	15,666	3,828	17,327	5,103

MONTO Y SALDO DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 31 DE MARZO DE 2010

DENOMINACION	MONTO	SALDO	COLOCACION	TASA	PLAZO
CIBH1	US\$20,000	US\$1,000	18-Sep-08	5.30%	5 años

ROAA (Return On Average Assets) = Utilidad neta 12 meses / $\{(Activo_t + Activo_{t-1}) / 2\}$

ROAE (Return On Average Equity) = Utilidad neta 12 meses / $\{(Patrimonio_t + Patrimonio_{t-1}) / 2\}$