

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Comité No. 172/2022	
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2022	Fecha de comité: jueves 20 de octubre de 2022
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Financiero/ El Salvador

Equipo de Análisis		
Gabriel Marín gmarin@ratingspcr.com	Adalberto Chávez achavez@ratingspcr.com	(503) 2266 – 9471

Fecha de información	dic-20	mar-21	jun-21	sep-21	dic-21	mar-22	jun-22
Fecha de comité	16/04/2021	12/07/2021	14/10/2021	20/12/2021	07/04/2021	18/07/2022	20/10/2022
Emisor	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA	EAA	EAA
Acciones	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2
Perspectivas	Estable	Positiva	Positiva	Positiva	Estable	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Emisor:

Categoría EAA: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece y en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.

Acciones:

Nivel 2: Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos “-” indica un nivel mayor de riesgo.

“La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos.”

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes”.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://informes.ratingspcr.com>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva y las calificaciones vigentes”.

Racionalidad

En Comité Ordinario de Clasificación de Riesgo, PCR decidió **mantener** la clasificación de riesgo a la **fortaleza financiera** de **Banco Hipotecario de El Salvador S.A.**, en **“EAA”** y **“Nivel 2”** para sus acciones, ambos con perspectiva **“Estable”**; con Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2022. La clasificación se fundamenta en el crecimiento sostenido de los activos productivos de Banco Hipotecario, estimulados por la expansión de las inversiones financieras y de la cartera de créditos, los cuales estuvieron acompañados de una adecuada gestión de riesgos. No obstante, el aumento del costo de los depósitos captados incidió en un ajuste hacia la baja del spread bancario, ocasionando una disminución en los principales márgenes financieros. Por su parte, se consideran los holgados niveles de liquidez permitiendo el pago oportuno de sus obligaciones; y la adecuada solvencia del banco.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Incremento de la participación de mercado:** Banco Hipotecario se encuentra enfocado en el segmento empresarial, brindando atención personalizada a sus clientes, principalmente a las Pequeñas y Medianas empresas (PYMES) del sector comercio, servicio y transporte. A la fecha de análisis, por tamaño de activos - incluye contingentes-, el Banco se ubicó en la quinta posición respecto al sistema bancario comercial, mejorando su participación en el mercado al concentrar el 8.03% (junio 2021: 7.18%), equivalente a un monto de US\$1,804.1 millones, como respuesta de sus planes de crecimiento para el 2022.
- **Crecimiento de cartera préstamos impulsado por créditos empresariales:** La cartera de créditos neta de Banco Hipotecario ascendió a US\$1,065 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 17.81% (+US\$161 millones), respecto del mismo período del año anterior, siendo superior al crecimiento promedio reportado por el sistema de bancos comerciales (10.2%). El constante crecimiento en los niveles de colocación obedece al enfoque y estrategia del Banco, evidenciado en los créditos destinados hacia actividades empresariales, especialmente de la PYMES, denotando una adecuada diversificación por sector económico. En ese sentido, el principal destino de la cartera fue el sector servicios y comercio, al concentrar el 20.3% y 18.5%, respectivamente. Profundizando en el dinamismo de los créditos, ambos sectores mostraron un incremento de 38.17% (+US\$60.97 millones) y 6.82% (+US\$12.83 millones), consecutivamente.
- **Deterioro de la cartera del sector agropecuario incidió en el incremento de la morosidad del Banco:** Al período de análisis, el portafolio con vencimiento mayor a 90 días reportó un incremento de 40.1% (US\$5.81 millones), explicado en gran medida por el deterioro de la cartera agropecuaria (+84.0%; US\$3.08 millones), dichos préstamos concentran el 33.2% del total de la cartera vencida. En consecuencia, los niveles de morosidad mostraron un incremento al pasar de 1.53% a 1.84% a la fecha de análisis, no obstante, se encuentran por debajo del promedio reportado por el sector bancario (1.98%). En cuanto a las provisiones para mitigar el riesgo de crédito, estas mostraron un saldo US\$29.95 millones, registrando un incremento interanual de 28.76% (+US\$6.69 millones), lo que dejó como resultado una cobertura 148.66%, siendo menor respecto a la reportada en el año previo (163.42%), pero por encima de la reportada por el promedio del sector bancario (146.45%). Cabe destacar que el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$7.25 millones.
- **Márgenes financieros disminuyen ante la expansión de los costos financieros:** Al período de análisis, los ingresos de intermediación reportados por el Banco ascendieron a US\$56.28 millones, reflejando un incremento de 24.11% (+US\$10.93 millones), principalmente motivado por los intereses generados por las inversiones financieras (123.1%; US\$7.65 millones) y por intereses sobre créditos (+8.67%; US\$3.10 millones). Por su parte, ante el mayor crecimiento de los costos de captación de recursos (+29.96%; US\$5.5 millones), asociado a un incremento en la tasa pasiva de los depósitos y del volumen del portafolio, el margen de intermediación¹ disminuyó en 1.93 p.p., ubicándose en 57.19%. En cuanto a los gastos por reservas de saneamiento, estos se elevaron interanualmente en 29.82% (+US\$1.53 millones), como resultado de la exposición al riesgo crediticio de la compañía; en ese sentido, el margen financiero neto de reservas² se posicionó en 45.48%, por debajo del reportado en el año previo (junio 2021: 50.58%).
- **Niveles de eficiencia mejoran ante el comportamiento positivo de los resultados financieros:** Los gastos operacionales del Banco registraron un incremento de 11.19% (+US\$1.55 millones), asociado al crecimiento de los gastos generales de operación, principalmente por la apertura de puntos de servicio, lo que influyó en una expansión de gastos por arrendamiento, mantenimiento y servicios públicos. El comportamiento anterior incidió en la disminución del margen operacional al pasar de 50.58% a 45.48% a junio 2022. A pesar del comportamiento de los gastos operacionales, los niveles de eficiencia del Banco continúan mejorando su posición al reportar un indicador de capacidad de absorción de gastos en 47.77% (junio 2021: 51.59%), beneficiado por la tendencia de los ingresos de intermediación, lo que favoreció al resultado financiero de la entidad.
- **Resultados anualizados impulsan la rentabilidad del Banco:** Al primer semestre 2022, los ingresos no operacionales mostraron un incremento interanual de 38.22% (+US\$0.47 millones), debido a la utilidad en venta de activos extraordinarios y su consecuente liberación de reservas, lo cual contribuyó en la mejora de la utilidad neta al reportar un crecimiento interanual de 12.7% (+US\$1.07 millones). Asimismo, al evaluar la utilidad de los últimos doce meses³, esta muestra una mejora de 70.94% (+US\$7.7 millones), lo que obedece al buen desempeño financiero del Banco. En consecuencia, los indicadores de rentabilidad anualizados mejoran su posición al mostrar un ratio de rentabilidad sobre el patrimonio⁴ de 11.72% y un indicador de rentabilidad sobre activos⁵ de 1.04%, ambos por encima de los registrados en el período pasado (7.76% y 0.72%, respectivamente).
- **Banco Hipotecario muestra fortaleza en su liquidez:** A la fecha de análisis, el coeficiente de liquidez se ubicó en 42.82% (junio 2021: 37.43%), motivado por un incremento en la captación de depósitos, que conllevó a un mayor volumen en las inversiones financieras de la entidad. En ese sentido, el Banco cuenta con una posición favorable de liquidez para hacer frente a escenarios de estrés e incertidumbre. No obstante, la entidad está mayormente expuesta al Riesgo Soberano debido a la alta concentración del portafolio (98.43%⁶) en emisiones estatales.

¹ Resultado de intermediación / ingresos de intermediación

² Resultado neto de reservas / (ingresos de intermediación + ingresos de otras operaciones)

³ Utilidad anualizada: utilidad neta junio 2022 + utilidad neta diciembre 2021 – utilidad neta junio 2021

⁴ ROE anualizado: Utilidad anualizada / Total patrimonio

⁵ ROA anualizado: Utilidad anualizada / Total activos

⁶ Emisiones Estatales: CETES: 47.4%, LETES: 30.9%, NOTAS, BONOS Y EUROBONOS: 13.8%, EMISIÓN DE TITULARIZACIÓN APC01: 6.3%

- **Niveles de solvencia se mantienen estables:** A la fecha de análisis, los activos ponderados por riesgo registraron una expansión de 11.0%, derivados de la tendencia de la cartera de préstamos e inversiones financieras. A pesar de dicho comportamiento, los niveles de solvencia del Banco mostraron un comportamiento estable al reportar un coeficiente patrimonial de 13.81% (junio 2021: 13.69%). Por su parte, el coeficiente de endeudamiento mostró una reducción al pasar de 9.84% a 9.26% a junio 2022, debido al comportamiento de las obligaciones financieras de la entidad, principalmente con el público, lo cual elevó los pasivos de la entidad. Es importante destacar que, la estabilidad de los indicadores de solvencia de Banco Hipotecario está soportados en la mejora del patrimonio, derivado de la generación operativa del negocio a través del incremento de utilidades. Finalmente es preciso mencionar que, la entidad cumple con todos los requerimientos legales mínimos⁷.

Factores Clave de Clasificación

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

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

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

- Aumento en los niveles de morosidad y deterioro igual o por encima del nivel del sector bancario, lo cual genere una mayor necesidad de provisiones.
- Resultados del ejercicio negativos de forma sostenida, que generen impactos significativos en la rentabilidad y solvencia del Banco.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Bancos e Instituciones Financieras para El Salvador (PCR-SV-MET-P-020), vigente desde el 25 de noviembre 2021. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.

Información Utilizada para la Clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros Auditados correspondientes de diciembre 2018-2021 y Estados Financieros no Auditados a junio 2022 y 2021.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera de préstamos, vigente y vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, cartera de crédito por departamento, actividad económica, concentración, detalle de castigos realizados, análisis de cosecha.
- **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Estructura de financiamiento, detalle de principales depositantes, brechas de liquidez, diversificación de fuentes de fondeo.
- **Riesgo de Solvencia:** Coeficiente patrimonial y endeudamiento legal.
- **Riesgo Operativo:** Política para la Gestión de riesgo operacional.

Limitaciones

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

Limitaciones potenciales: PCR continuará dando seguimiento a la evolución de los préstamos bajo medidas COVID, debido a la incidencia que estos podrían tener en la calidad de la cartera. Por su parte, se mantendrá en revisión el comportamiento de las inversiones financieras y de los depósitos claves del Banco monitoreando el riesgo de mercado y liquidez.

Hechos de importancia de Banco Hipotecario

- En febrero de 2022, mediante Junta de Accionistas, acuerdan lo siguiente:
 - a) Decretar pago de dividendos de acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2020 y 2021, equivalente al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$177.7 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - b) Decretar pago de dividendos de acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2021, a US\$0.13 por acción, que corresponde a la suma de US\$1,559.0 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - c) Aprobación del aumento del capital social, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes, el cual pasó de US\$6.00 a US\$8.00 cada una; tomando un valor de US\$5,622.7 miles de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$17,461.8 miles, correspondiente a las utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2021, después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.

⁷ Coeficiente patrimonial mínimo: 12.0%; Coeficiente de endeudamiento mínimo: 7.0%

- En marzo 2022, se inauguró la Agencia Plaza Mundo Apopa. La Superintendencia Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras, notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha agencia en carta con fecha 01 de marzo de 2022.
- El mayo 2022, se inauguró la Taquilla LNB Centro. La Superintendencia Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras, notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta con fecha 29 de abril de 2022.

Panorama Internacional

El Banco Mundial en su informe "Perspectivas económicas mundiales" prevé una desaceleración de la actividad económica desde una tasa de 5.7% en 2021 hasta 2.9% en 2022, producto de dos años de pandemia y como resultado de la intensificación de los efectos secundarios de la invasión de la Federación Rusa a Ucrania. La guerra en Ucrania ha generado un aumento de los precios de los productos básicos y energía, generando disrupciones en la oferta, aumentando la inflación, la inseguridad alimentaria y la pobreza, al mismo tiempo que genera condiciones financieras más restrictivas e incrementa la incertidumbre en los mercados.

A partir del año 2020, donde se alcanzaron valores mínimos, la inflación ha registrado aumentos como efecto de la recuperación de la demanda mundial, cuellos de botella en la oferta y el alza marcada de los precios de los alimentos y la energía, sobre todo desde la invasión de Rusia a Ucrania. Bajo este contexto, se esperaba que el punto inflacionario más alto se produjera a mediados de 2022, pero a pesar de su posterior desaceleración, se mantenga en niveles altos para el final del año e incluso por encima de las metas fijadas por los bancos centrales en los años próximos. Lo anterior, sumado a la desaceleración del crecimiento económico propicia un incremento del riesgo de estancamiento, presionando a las economías emergentes a reforzar sus reservas fiscales y externas, fortalecer su política monetaria e implementar reformas económicas para su crecimiento.

La guerra en Ucrania afecta en distinta medida a las economías, por medio de los impactos en el comercio, producción mundial, precios de los productos básicos, inflación y tasas de interés. Se espera que los efectos secundarios más graves se produzcan en la región de Europa y Asia Central con una marcada reducción en la producción. Solamente algunos países exportadores de energía resultarán beneficiados por el aumento de dichos precios, no obstante, las economías emergentes y en desarrollo experimentarán un riesgo de deterioro por intensificación de las tensiones geopolíticas, aumento de la inflación, escasez de alimentos, incremento de los costos financieros, nuevos brotes de Covid-19 y desastres naturales.

Para la región de Latinoamérica y el Caribe, El Banco Mundial proyecta una tasa de crecimiento de 2.5% en 2022, luego del 6.7% registrado en 2021 producto del repunte posterior a la pandemia. La desaceleración del crecimiento se debe al endurecimiento de la situación financiera, el debilitamiento de la demanda externa, la creciente inflación y la incertidumbre en materia de políticas fiscales en algunos países aunado a los efectos de la desaceleración de la economía mundial y al impacto de la guerra en Ucrania en los precios de la energía y productos básicos. Para la región centroamericana se prevé un crecimiento de 3.9%, afectado por la actividad de la economía en EE. UU., que provocará una menor demanda de exportaciones y niveles de remesas más bajos.

Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigen hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. Según la actualización de las "Perspectivas de la Economía Mundial" de julio de 2022 del Fondo Monetario Internacional, los diferenciales de riesgo de emisores por debajo del grado de inversión han aumentado en 104 puntos básicos desde abril de 2022 y aproximadamente un tercio de los emisores de mercados emergentes tienen bonos cotizando con rendimientos en exceso del 10%, alcanzando un máximo posterior a la crisis financiera global y evidenciando un deterioro de la situación fiscal de los países.

Desempeño económico

Al mes de mayo de 2022, de acuerdo con la información disponible en el Banco Central de Reserva, la actividad económica del país, medida a través del índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), registró un crecimiento de 4.1% respecto al mismo periodo del año anterior. Este índice aún se mantiene por encima del promedio de niveles prepandemia y marca una ligera tendencia de mejora respecto a los primeros meses de 2022, a pesar de las condiciones inflacionarias globales por el aumento de precios de las materias primas, alimentos y energía. Los sectores que muestran un mayor dinamismo de crecimiento son las actividades de Administración Pública y Defensa con 7.06%, Construcción 6.57%, Comercio 5.68% y Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas 5.26%.

Al analizar el crecimiento del PIB por el enfoque del gasto, se observa un aumento del consumo privado de 4.1%, influenciado por el dinamismo de la actividad económica y la recepción de remesas en los hogares. Adicionalmente el consumo público registra un aumento de 3.1% al primer trimestre comparado con su periodo similar del año anterior. Estos factores, sumados al incremento de las importaciones que reportaron una tasa de 10.7%; compensaron la reducción en la formación bruta de capital que reportó una disminución de 3.4%, en contraste con el crecimiento reportado en las exportaciones el cual alcanzó una tasa de crecimiento de 10.9%. Por su parte, las remesas a junio de 2022 reportaron una tasa de 3.5%, totalizando los US\$3,778.7 y a marzo representaron el 23.3% del PIB comparada con el 25.6% del periodo similar anterior.

Producto de las condiciones económicas nacionales y globales, a junio de 2022 el índice de precios al consumidor (IPC) se ubicó en 7.8%, marcando una tendencia al alza desde el inicio de año y alcanzando su máximo histórico en las últimas décadas. Dicho comportamiento se asocia a la alta dependencia de productos de consumo importados, en su mayoría relacionados con alimentos que provienen de Estados Unidos, al aumento de los precios de los combustibles, así como a los problemas geopolíticos que han causado distorsiones en los mercados de bienes y en las cadenas de abastecimiento. Los sectores que presentan mayor incremento son el de Alimentos y Bebidas no alcohólicas (14.19%), Muebles y artículos para el hogar (9.52%), Recreación y Cultura (9.12%), Bienes y Servicios Diversos (7.83%) y Restaurantes y Hoteles (7.54%).

Por otra parte, el sistema financiero presentó un crecimiento de la cartera bruta de 9.43% alcanzando los US\$16,783.0 millones (junio 2021: US\$15,336.5 millones), debido a la buena dinámica presentada en las actividades de intermediación financiera. Por su parte, los depósitos alcanzaron los US\$17,505.1 millones con una tasa de crecimiento interanual de 3.63%. Adicionalmente, el spread financiero se ubicó en 1.7%, reportando una reducción respecto a junio de 2021, donde se ubicó en 2.4% debido a la reducción de la tasa de interés activa para préstamos hasta un año plazo que se situó en 6.2% (junio 2021: 6.3%); mientras que la tasa de interés pasiva para depósitos de 180 días se fijó en 4.5%, evidenciando un incremento importante desde junio de 2021, donde se ubicó en 3.9%.

En cuanto a la situación fiscal del país, en el primer semestre del año se reporta una mejora en el déficit fiscal al ubicarse en US\$61.3 millones, con una reducción de -88.2% comparado con el reportado al mismo periodo del año anterior. Este comportamiento se debe a un incremento en los ingresos corrientes en 17.4% (US\$628.2 millones), influenciado por el aumento de los ingresos tributarios (+US\$555.7 millones) que se derivan del pago de Impuestos al Valor Agregado (IVA) y Renta, producto de una buena dinámica económica en el primer semestre. Adicionalmente, también se produjo un aumento por contribuciones a la seguridad social (+US\$43.1 millones).

A pesar de la mejora en el déficit fiscal a junio de 2022, el endeudamiento público ha incrementado en 5.7% (US\$1,330.7 millones) respecto a junio de 2021, con un aumento de la deuda pública interna de 5.9% (US\$702.0 millones) y deuda pública externa de 5.6% (US\$628.8 millones). El nivel de endeudamiento de El Salvador que a diciembre de 2021 se ubicaba en 83.9% del PIB, constituye la mayor preocupación de los mercados financieros, ante las dificultades del gobierno para lograr un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional que le permita cumplir con sus obligaciones, específicamente los vencimientos de Eurobonos que vencen en 2023 y 2025 por \$1,600 millones. Esto ha propiciado un incremento en el indicador de riesgo soberano que ha alcanzado niveles históricos en las últimas décadas al ubicarse al cierre de junio en 27.0%.

Respecto a la balanza comercial, se ha experimentado un buen dinamismo a junio de 2022, donde las exportaciones FOB alcanzaron una tasa de crecimiento de 16.8% (US\$546.6 millones) y totalizaron US\$3,802.3 millones. La industria manufacturera representó el 75.6% del total de exportaciones, alcanzando los US\$2,876.1 millones y que con respecto a junio de 2021 reportaron un aumento de 15.1% (US\$377.8 millones). Por su parte, las importaciones alcanzaron un monto de US\$8,934.4 millones, correspondiente a una tasa de crecimiento interanual de 27.2% (US\$1,908.6 millones) producto de una buena dinámica de consumo de los salvadoreños que han demandado bienes importados.

Finalmente, las expectativas de crecimiento de la economía local se ven limitadas dadas las condiciones económicas globales. El Banco Central de Reserva ha revisado a la baja su proyección de crecimiento de la economía de El Salvador y al 30 de junio estimaba un crecimiento de 2.6% comparado con el 4.0% proyectado en enero. Según el BCR, este ajuste en la tasa de crecimiento de la economía está influenciado por los elevados precios a nivel nacional e internacional y la desaceleración significativa de la economía mundial. De forma similar, el Banco Mundial proyecta una tasa de crecimiento de 2.7% en su informe de Perspectivas Económicas Mundiales a junio de 2022.

Análisis sector bancos

Al cierre del primer semestre de 2022 los bancos comerciales representaron el 89.45% del total de activos -sin contingentes- del sistema financiero regulado de El Salvador con un monto que asciende a US\$21,901.3 millones. El sector ha experimentado un fuerte dinamismo en actividades de intermediación bancaria con un crecimiento de la demanda de préstamos que ocasionó un aumento de la cartera bruta de 9.21% (US\$1,263.9 millones) respecto a junio de 2021; donde al analizar la cartera por sector económico, consumo sigue siendo el más representativo con el 32.61% (jun 2021: 33.74%) del total del portafolio, significando un aumento de \$263.0 millones equivalente a una tasa de crecimiento de 5.69%. Le siguen los sectores de Vivienda con una participación de 17.46%, Comercio 13.97%, Industria 10.42% y Servicios 8.00%; que también muestran importantes niveles de crecimiento.

La cartera del sector bancario muestra una mejora en su calidad, evidenciando una reducción de préstamos vencidos de 4.74% (US\$14.78 millones) respecto a junio de 2021. Lo anterior como resultado de una recuperación en los niveles de morosidad posterior al impacto del Covid-19 en el sector, donde el índice de vencidos se situó en 1.98% (junio 2021: 2.27%). Ante la mejora en los niveles de mora, las entidades bancarias han flexibilizado los niveles de cobertura los cuales se ubicaron en 146.45% (jun 2021: 159.06%), no obstante, estos aún son suficientes para hacer frente a posibles deterioros de la cartera.

Como resultado del crecimiento de la cartera y de una mejora en la tasa de rendimiento de los activos productivos, los cuales pasaron de 8.99% en junio de 2021 a 9.29% al periodo de análisis, los bancos comerciales reportan un aumento en los ingresos de intermediación que totalizaron US\$817.9 millones, con una variación al alza de 10.9% (US\$80.4 millones). Por su parte, ante el aumento de la demanda de fondos de las entidades financieras para suplir el crecimiento de sus carteras, los costos de intermediación experimentaron un incremento de 8.87% (US\$20.5 millones) en buena medida por el aumento de depósitos del público y de préstamos con entidades financieras. En ese sentido, el mayor

ritmo de crecimiento de los ingresos de intermediación propició una mejora en el margen financiero que se ubicó en 69.30% (Jun 21: 68.73%).

Por su parte, el margen neto de reservas reporta una mejora al ubicarse en 52.45% (jun-21: 45.16%), producto de un menor gasto de reservas de 29.3% (US\$51.49 millones) por la recuperación de las condiciones de las carteras de las entidades posterior a la pandemia por Covid-19. En términos de eficiencia, los bancos reportan un aumento de gastos de operación que presentaron un incremento de 12.3% (US\$36.4 millones), impulsados por el alza de los gastos generales y de funcionarios y empleados. Adicionalmente, los otros ingresos no operacionales han mostrado un comportamiento decreciente, siendo menores en 22.6% (US\$23.8 millones) respecto al periodo anterior. Lo anterior dio paso a que se alcanzara una utilidad neta de US\$156.5 millones, misma que representa un crecimiento de 30.1% (US\$36.2 millones) comparado a junio de 2021 permitiendo a su vez una mejora en el margen neto que se ubicó en 17.25% (14.7% a junio de 2021); mientras que, en términos de rentabilidad del Activo, el ROA se ubicó en 1.4% y en cuanto al patrimonio, el ROE alcanzó un 13.7% (1.2% y 10.7% a junio de 2021 respectivamente).

La situación de liquidez de los bancos comerciales se mantiene estable, con una ligera reducción respecto al periodo anterior donde el índice de fondos disponibles más inversiones financieras sobre depósitos se ubicó en 40.49% (junio 21: 41.93%) debido a que el aumento en los fondos disponibles fue compensado con una reducción en el portafolio de inversiones y adicionalmente se vio influenciado por la buena dinámica de crecimiento de los depósitos totales en 3.62% (US\$564.9 millones). Adicionalmente se tuvo una posición mayor en préstamos con entidades financieras locales e internacionales que crecieron en 33.53% (US\$462.34 millones). A pesar de la ligera reducción la liquidez, el sector mantiene niveles adecuados para hacer frente a las obligaciones con sus acreedores en el corto plazo.

En cuanto a la solvencia patrimonial, el sector de bancos registró un crecimiento de su patrimonio de 1.66% (US\$38.4 millones) influenciado por el aumento de capital social de algunas entidades. El coeficiente patrimonial se ubicó en 14.81%, con una leve disminución respecto al mismo periodo del año anterior, (14.96%). Este comportamiento estuvo influenciado por una mayor tasa de crecimiento de los Activos ponderados por nivel de riesgo que aumentaron en 4.14% (US\$612.7 millones), principalmente por el incremento de la cartera, versus el crecimiento del Fondo Patrimonial que lo hizo a un ritmo de 3.08% (US\$68.3 millones). Por otra parte, el endeudamiento legal sufrió una reducción al ubicarse a junio de 2022 en 11.35%, comparado al 11.72% del periodo anterior, producto de un aumento de los pasivos, compromisos futuros y contingencias.

En cuanto a las perspectivas para el sector, existen desafíos importantes relacionados con el entorno macroeconómico del país, que volvió a niveles de crecimiento económico similares a los del periodo prepandemia, luego del efecto rebote del año anterior; los altos niveles de endeudamiento, el aumento del riesgo país y el impacto del escenario global de inflación presionan las finanzas públicas y limitan la actividad económica. Finalmente, la búsqueda de fuentes de fondeo más accesibles en el mercado local e internacional, el desarrollo de soluciones digitales hacia sus clientes y la aplicación de incentivos para la inclusión financiera permitirían alcanzar a un mayor segmento de la población y contribuirían a un mejor desarrollo financiero y económico del país.

Análisis de la institución

Reseña

Banco Hipotecario es una entidad que se dedica a actividades de intermediación bancaria, la cual fue fundada en 1935 en conformidad de las Leyes de la República de El Salvador. En diciembre de 1934 se aprobó el decreto legislativo extraordinario No.5 que contenía la ley del Banco Hipotecario de El Salvador, la cual establecía la creación de un Banco de crédito inmobiliario, teniendo dos objetivos principales: el primero, era el de efectuar préstamos con garantía hipotecaria y el segundo, el de emitir sus propias obligaciones en forma de cédulas, certificados u otros títulos.

A lo largo de la historia, el giro de negocio del Banco ha sido dirigido principalmente hacia los sectores productivos del país, con especial énfasis en las PYMES. Es por esto que, a partir del mes de septiembre del año 2011, entra en vigencia la Ley del Sistema Financiero para Fomento al Desarrollo, en la cual se refuerza la misión y visión del Banco en apoyo a las PYMES de todos los sectores productivos del país, siendo que dicha ley establece que el Banco se integra a este sistema como aquella institución que cumple con la función de profundizar la atención de la demanda crediticia de las pequeñas y medianas empresas, de todos los sectores económicos.

Grupo Económico

Banco Hipotecario de El Salvador es una sociedad anónima, con un capital de US\$73.4 millones, compuesto de 11,992,232 acciones comunes y nominativas, y 246,817 acciones preferidas y nominativas con un valor individual de seis dólares de los Estados Unidos de América, el cual se encuentra suscrito y pagado. Las acciones del Banco se encuentran conformadas por:

COMPOSICIÓN ACCIONARIA BANCO HIPOTECARIO	
Accionista	Participación
FOSAFFI ⁸	96.7239% ⁹
Otros Inversionistas	2.7776%
Pequeños inversionistas	0.4238%
Empleados	0.0748%
Total	100.00%

⁸ Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

⁹ Bajo decreto N° 80, se establece que FOSAFFI conserve la propiedad de como mínimo, el noventa y cinco por ciento de la totalidad de acciones del Banco, las cuales únicamente podrán ser transferidas a instituciones públicas, previa autorización del Banco Central de Reserva de El Salvador

Gobierno Corporativo

Dentro de los factores cualitativos revisados por PCR, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., emplea las regulaciones presentadas en las “Normas Técnicas de Gobierno Corporativo (NRP-17)” y “Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financieras (NRP-20)”.

La estructura organizacional de la sociedad está dirigida por la Junta Directiva, a la que le responde el Presidente de la compañía. La estructura y los procedimientos desarrollados en las sesiones de la Junta Directiva y de la Junta General de Accionistas están definidos en el Código de Gobierno Corporativo. En relación con la Gestión Integral de Riesgos, el cumplimiento de las políticas y procedimientos son aceptables a criterio de PCR, y el seguimiento de éstos es realizado por la Dirección de Riesgos que reporta directamente a Junta Directiva.

La operación del Banco es gestionada por la Presidencia y 7 direcciones, detallados a continuación: Dirección de Banca de Personas e Institucional, Dirección de Banca Empresas, Dirección Legal, Dirección de Gestión Integral de Riesgo, Dirección de Tecnología e Innovación Digital, Dirección de Operaciones y Finanzas y Dirección de Auditoría Interna. Asimismo, los miembros de Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. y su personal de apoyo en las áreas estratégicas cuentan con amplia experiencia y trayectoria.

JUNTA DIRECTIVA

Cargo	Nombre
Director Presidente	Celina María Padilla de O'Byrne
Director Vicepresidente	Omar Chávez Portal
Director Secretario	Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Director Suplente	Emmanuel Ernesto López Núñez
Segundo Director Suplente	Marcela Guadalupe Luna Uceda
Tercer Director Suplente	Rubén Nicolás Echegoyén Torres

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

NÓMINA DIRECTIVA Y GERENCIAL

Cargo	Nombre	Cargo	Nombre
Directora de Auditoría Interna	Karla Regina Pérez Hernández	Gerente de Banca Pyme	Ricardo Atilio Cornejo Arias
Directora de Banca Empresas	Silvia Magdalena Vega de Díaz	Gerente de Canales Digitales	Mario Alberto Zelaya Paz
Director de Operaciones y Finanzas	José Raúl Cienfuegos Morales	Gerente de Auditoría Financiera y Operacional	José Alejandro Herrera Martínez
Director de Riesgos	Herbert de Jesús Hernández Chicas	Gerente de Servicios TI	José Francisco Irigoyen Umanzor
Oficial de Cumplimiento	Cecilia Margarita Cortez de Amaya	Gerente de Gestión de la Calidad	Delmy Guadalupe Mejía López
Director de Banca de Personas e Institucional	Boris de Jesús Cerón Menjivar	Gerente de Contabilidad	Natanael Antonio Siciliano Canizalez
Director de Tecnología e Innovación Digital	José Mario Hernández Cruz	Gerente de Innovación Tecnológica	Jorge Edwin García Argueta
Director Legal	Salvador Viale Salazar	Gerente de Agencias	José Antonio Pereira Alas
Gerente de Soluciones Integrales	Norma Eugenia Linares de Rivas	Gerente de Gestión Integral de Riesgos	Mario José Chávez Torres
Gerente de Planificación y Finanzas	Ricardo Ernesto Corea González	Gerente de Análisis Financiero	Fernando Alfredo Mónico
Gerente de Operaciones	Carlos Moisés Galdámez Aguilar	Gerente de Banca de Personas	Pedro Antonio Palacios Ramos
Gerente Administrativo	Douglas Salvador Solís López	Gerente Banca Agropyme	Marcela María José Ruiz Cardoza
Gerente Internacional	Diana Carolina Sánchez de Mejía	Gerente de Desarrollo Humano	Mercedes Payes de García
		Gerente de Identidad y Sostenibilidad	Julio Cesar Herrera Cornejo

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

Adicionalmente, el Banco elabora sus Estados Financieros con base a las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y las NIIF emitidas por International Accounting Standards Board (IASB) en su opción más conservada, cuando la Superintendencia del Sistema Financiero no se haya manifestado por algunas de las opciones permitidas, siendo estos auditados por una empresa de reconocido prestigio.

Responsabilidad Social

Como resultado del mapeo de la estrategia de sostenibilidad, el Banco ha incorporado dentro de la misma, el pilar de Responsabilidad Social Empresarial que permite desarrollar acciones que tengan un impacto positivo al mediano y largo plazo, de tal forma que la entidad realiza acciones orientadas a promover la eficiencia energética y el reciclaje, así como programas de comunicación interna, como el programa RSE del Banco, integrado por cuatro principales ejes, siendo ellos: Prácticas de Empleo, Comunidad, Clientes y Medio Ambiente.

El Banco considera en las evaluaciones de proveedores críticos e importantes, aspectos ambientales, donde a través de declaraciones juradas y código de ética de proveedores, se vela por un enfoque preventivo sobre los retos ambientales y se promueve la responsabilidad ambiental en los procesos de sus empresas. Al período de análisis el Banco no ha sido objeto de multas o sanciones ambientales.

En relación con el aspecto social, la Institución promueve la igualdad de oportunidades y la erradicación de la discriminación entre sus trabajadores y en general en todos sus grupos de interés.

Finalmente, bajo la evaluación interna efectuada por PCR a través de la encuesta ESG¹⁰, se obtuvo que Banco Hipotecario realiza acciones que velan por el cuidado del medio ambiente, y cuenta con políticas de Gobierno Corporativo que garantizan el correcto funcionamiento de la Junta Directiva, así como de sus áreas gerenciales y administrativas.

Operaciones y Estrategias

Banco Hipotecario está orientado a satisfacer las necesidades del segmento empresarial, atendiendo de forma personalizada, principalmente a las PYMES en todos los rubros, tanto de capital de trabajo, inversión, así como las necesidades de sus accionistas y empleados. El Banco ha implementado una reformulación de la estrategia corporativa para el período 2020-2024, donde la visión de la entidad es impulsar el desarrollo económico de El Salvador y su principal objetivo es apoyar al crecimiento sostenible del país.

Entre los productos ofrecidos por el Banco se incluyen: Créditos de Consumo, Vivienda y créditos empresariales enfocados principalmente en PYMES. Por otra parte, la entidad ofrece productos pasivos como depósitos en cuenta corriente, de ahorro y a plazos. Entre otros productos y servicios que ofrece el Banco se encuentran el envío y recepción de remesas familiares, tarjetas de débito, así como e-Banking empresarial y plataformas a través de aplicaciones digitales. En enero de 2021 la entidad comenzó a ofrecer en su portafolio de servicios el factoraje financiero.

Riesgos Financieros

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. mantiene una estructura organizacional definida para administrar la Gestión Integral de Riesgos. La Dirección de Riesgos se encarga de la identificación y medición de las diferentes exposiciones de riesgos e implementa las acciones para la mitigación de éstos. Por medio de dicha Dirección se informa de manera periódica y oportuna a la Junta Directiva para el debido control y monitoreo de los distintos riesgos.

Riesgo Crediticio

El riesgo crediticio es la principal exposición del Banco y proviene de su cartera de préstamos, siendo este el mayor activo de la entidad, el cual representa en términos netos el 60.2% del total a junio de 2022 (junio 2021: 61.0%). Por lo anterior, el Banco ha establecido un monitoreo constante de ciertos indicadores, tales como: el índice de vencimiento, la cobertura de la cartera vencida, suficiencia de reservas, probabilidad de incumplimiento, pérdidas esperadas, entre otros. Asimismo, cuenta con políticas de crédito debidamente aprobadas por Junta Directiva en las que se han definido los límites de concentración de la cartera por sector económico y límites de concentración legales definidos por el regulador local, los cuales son monitoreados mensualmente. Estos indicadores y límites son del conocimiento de forma periódica por la Junta Directiva.

La facultad de aprobación de créditos recae sobre el Comité de Créditos. Adicionalmente la responsabilidad de la recuperación de la cartera de créditos descansa en primera instancia sobre las áreas de negocio y sobre la Gerencia de Soluciones Integrales, quien tiene bajo su gestión a diferentes áreas especializadas divididas en los siguientes tipos: preventiva y administrativa, enfocándose en los diferentes segmentos de clientes que tiene el Banco. Adicionalmente, en el proceso de recuperación a través de gestión Judicial, participa el área de Litigios.

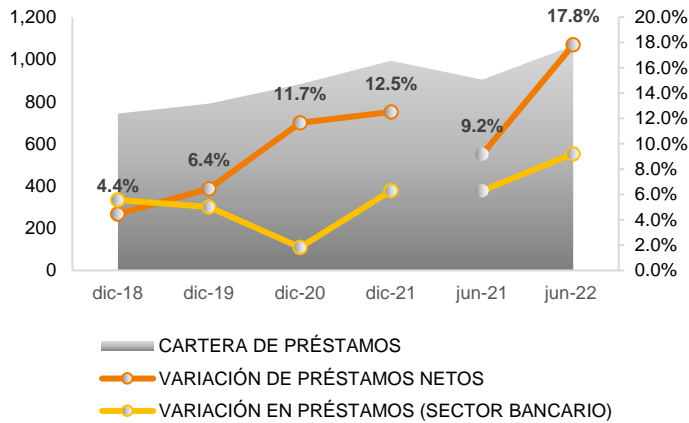
Análisis de la Cartera de Préstamos

La cartera de créditos neta de Banco Hipotecario ascendió a US\$1,065 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 17.81% (+US\$161 millones), respecto del mismo período del año anterior, siendo además superior al crecimiento promedio reportado por el sistema de bancos comerciales (10.2%). Las nuevas colocaciones han mostrado una buena dinámica en la cartera crediticia del Banco, manteniendo presencia en los catorce departamentos del país, concentrándose principalmente en San Salvador con 53.12% y en La Libertad con 17.33%. Por su parte, a nivel de concentración por deudores, los principales 25 y 50 clientes muestran una participación respecto de la cartera bruta de 20.8% y 29.7%, consecutivamente.

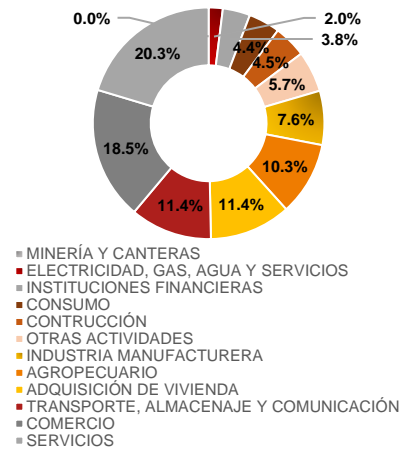
Por su parte, se destaca el constante crecimiento en los niveles de colocación durante los últimos cinco años (2017-2021), lo cual obedece al enfoque y estrategia del Banco, evidenciado en los créditos destinados hacia actividades empresariales, especialmente de la PYMES, denotando una adecuada diversificación por sector económico. En ese sentido, el principal destino de la cartera fue el sector servicios y comercio, al concentrar el 20.3% y 18.5%, respectivamente. Profundizando en el dinamismo de los créditos, ambos sectores mostraron un incremento de 38.17% (+US\$60.97 millones) y 6.82% (+US\$12.83 millones), consecutivamente.

¹⁰ Environmental, Social & Governance Assessment, por sus siglas en inglés. Encuesta que mide el nivel de desempeño de la entidad respecto a temas de Responsabilidad Ambiental y Gobierno Corporativo.

EVOLUCIÓN DE LA CARTERA NETA (US\$ MILLONES)



CARTERA CREDITICIA POR ACTIVIDAD ECONÓMICA JUNIO 2022 (%)



Fuente: Banco Hipotecario, S.A. - SSF / Elaboración: PCR

Calidad de cartera

A junio 2022, la cartera bajo categoría de riesgo “A” reportó un saldo de US\$955.84 millones, reflejando una participación de 88.14%, ligeramente por encima de la reportada en el período pasado (86.47%). Cabe precisar que dicha mejora obedece a una reducción de las categorías deficientes y con problemas potenciales, al registrarse en 1.36 y 1.16 puntos porcentuales (p.p.), respectivamente. No obstante, la disminución anterior también corresponde a una leve migración a créditos de alto riesgo, catalogados en estado de pérdida y dudosa recuperación, los cuales muestran un incremento interanual de 0.49 y 0.37 p.p., consecutivamente.

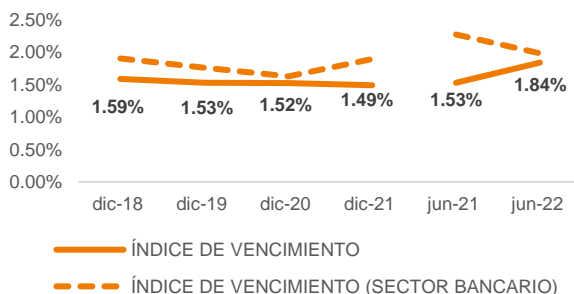
De acuerdo con la evaluación de cosechas de Banco Hipotecario, se observa que a nivel general la morosidad de la compañía se ha visto presionada por las cosechas del segundo trimestre 2018 (II-T 2018), llegando al 6.99% de mora en el decimoséptimo trimestre. Dicho comportamiento es atribuido primordialmente por el fuerte deterioro de la cartera del segmento empresa con 7.19% en mora, lo cual está asociado al detrimento de los créditos del sector agrícola y construcción. Cabe mencionar que tanto la cosecha consolidada, como del segmento empresa aún se encuentran afectadas por los acontecimientos económicos que originó la pandemia, ya que desde el primer semestre de 2020 la cosecha de referencia muestra una tendencia alcista en la morosidad.

De acuerdo con las cifras presentadas por el Banco, el portafolio con vencimiento mayor a 90 días reportó un incremento de 40.1% (US\$5.81 millones), explicado en gran medida por el deterioro de la cartera agropecuaria (+84.0%; US\$3.08 millones) y esta a su vez concentra el 33.2% del total de la cartera vencida. En consecuencia, los niveles de morosidad mostraron un incremento al pasar de 1.53% a 1.84% a la fecha de análisis, no obstante, se encuentran por debajo del promedio reportado por el sector bancario (1.98%).

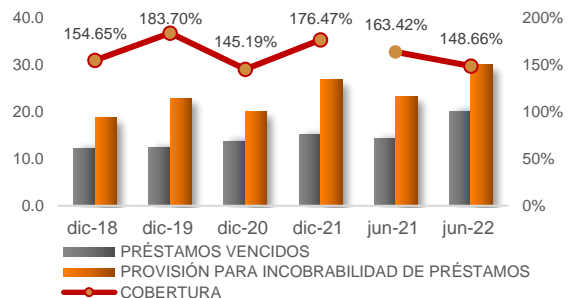
Debido al comportamiento de la calidad de cartera, se prevé que esta continúe deteriorándose producto de la relevancia de los préstamos refinanciados respecto a la cartera total, lo cual podría ocasionar una importante migración hacia categorías de alto riesgo, siendo ésta la más vulnerable ante cualquier cambio en la economía. En este sentido, la adecuada gestión de la cartera bajo medidas de alivio “COVID-19”, puede mitigar posibles afectaciones en los resultados financieros del Banco.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., presentó provisiones para mitigar el riesgo de crédito por US\$29.95 millones, registrando un incremento interanual de 28.76% (+US\$6.69 millones), lo que dejó como resultado una cobertura 148.66%, siendo menor respecto a la registrada en el año previo (163.42%), pero por encima de la reportada por el promedio del sector bancario (146.45%). Cabe destacar que el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$7.25 millones.

ÍNDICE DE VENCIMIENTO (%)



EVOLUCIÓN COBERTURA RESERVAS (MILLONES US\$ / %)



Fuente: Banco Hipotecario y Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Cartera de préstamos bajo medidas (COVID-19).

En cumplimiento a la normativa emitida por el Banco Central de Reserva, la entidad elaboró políticas que le permitieran el diferimiento de pagos de préstamos a clientes afectados por la pandemia, clasificándolos como créditos modificados por COVID-19. A junio 2022, la cartera bajo medidas representó el 15.3% (junio 2021: 23.5%) del total de préstamos; a su vez, esta evidenció una reducción interanual de 23.2% (US\$50.12 millones), principalmente por la recategorización de créditos que continuaron pagando con normalidad.

Dentro de la composición de los créditos bajo medidas por sectores económicos, destacan los créditos con finalidad productiva como transporte, comercio y servicios al concentrar el 24.0%, 16.7% y 15.2%, respectivamente. Por su parte, el sector vivienda mostró una importante participación de 25.9%.

Al evaluar la cartera bajo medidas por categorías de riesgo, se observa una alta concentración de los créditos en estado de pérdida (E) del 5% del portafolio, equivalente a un saldo de US\$8.27 millones, principalmente de la cartera agropecuaria (US\$4.82 millones) y servicios (US\$1.19 millones). En cuanto a la cartera bajo medidas por rango de mora, los préstamos con vencimiento mayores a 90 días sumaron US\$7.02 millones, reflejando un aumento de \$5.59 millones, lo cual elevó el indicador de vencimiento en 0.49 p.p. en dicha categoría al resultar en 0.65% a junio de 2022, lo cual ejerció presiones en el indicador de mora general de la compañía.

Riesgo de Mercado

Banco Hipotecario mide su exposición a este riesgo mediante la cuantificación de un valor en riesgo intrínseco del portafolio de inversiones. Asimismo, mide la sensibilidad del margen financiero de la institución ante movimientos de las tasas de interés del mercado local e internacional. Adicionalmente, la entidad realiza un monitoreo constante de la economía nacional e internacional para detectar factores externos que puedan materializarse en riesgos. El sistema monetario dolarizado del país genera certidumbre y estabilidad respecto al tipo de cambio, por lo que la entidad no está expuesta al riesgo cambiario. No obstante, se observa un fenómeno inflacionario debido al alza de los precios del petróleo y sus derivados.

Las inversiones financieras totalizaron US\$388.06 millones, superior en 56.13% (+US\$139.50 millones) respecto a junio 2021, derivado del incremento de la compra de títulos emitidos por el Gobierno de El Salvador. El Banco mantiene una política prudencial de inversiones financieras, en su mayoría concentradas en emisiones estatales (clasificación de riesgo local "AAA") de aproximadamente el 98.43%, teniendo así una alta exposición al Riesgo Soberano. El resto de las inversiones está compuesto por certificados de inversión del Fideicomiso Ambiental para la Conservación del Bosque Cafetalero (FICAFE) (clasificación de riesgo local "A-") y participaciones en fondos de inversión. Al periodo de evaluación la tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 7.29% (4.85%, en 2021)

Riesgo de Liquidez

Banco Hipotecario mide su exposición al riesgo de liquidez a través del establecimiento de brechas de liquidez en comparación de los flujos de vencimiento de activos y pasivos a diferentes bandas temporales, del cual se realiza un seguimiento de la posición de liquidez de la entidad. Para el monitoreo de este riesgo, el Banco cuenta con indicadores de seguimiento tales como: reserva legal de liquidez, relaciones de plazo entre operaciones pasivas y activas y requerimientos de activos líquidos. Adicionalmente, se analizan las coberturas de la parte volátil de las fuentes de fondeo por activos líquidos y un porcentaje en excedente en la cuenta de encaje de la reserva legal requerida por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Los pasivos totales de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ascendieron a US\$1,626.7 millones, con una importante expansión interanual de 19.79% (+US\$268.77 millones), fundamentada en el comportamiento de las obligaciones con el público, siendo este el principal recurso de fondeo del Banco. Por lo anterior, los depósitos registraron un saldo de US\$1,480.88 millones, presentando una tasa de crecimiento interanual de 22.86% (+US\$275.52 millones). En contraposición, los préstamos y obligaciones a la vista reportaron una reducción de 8.32% (-US\$8.59 millones) y 0.24% (-US\$0.08 millones), respectivamente.

Los depósitos captados del público continúan representando la principal fuente de fondeo del Banco, con una participación del 91.0% respecto al total de pasivos. A nivel de estructura, los depósitos -saldo bruto- se encuentran compuestos por depósitos a la vista con 48.8%, seguido de depósitos pactados a más de un año plazo con 47.6%, el 3.6% restante se encuentra distribuido entre depósitos hasta un año plazo (3.4%) y restringidos (0.3%). Al 30 de junio, la tasa de costo¹¹ promedio de la cartera de depósitos es de 2.70% (2.46%, en 2021).

Al evaluar el comportamiento del portafolio por tipo de cliente¹², se observa que los depósitos captados con entidades públicas se elevaron interanualmente en 55.0% (+US\$243.44 millones), seguido de la captación de personas naturales, evidenciando un incremento de 2.74% (+US\$11.49 millones). Es importante destacar que, los depósitos por tipo de cliente están mayormente representados por el sector público con 46.4% (junio 2021: 36.8%), seguido de los depósitos

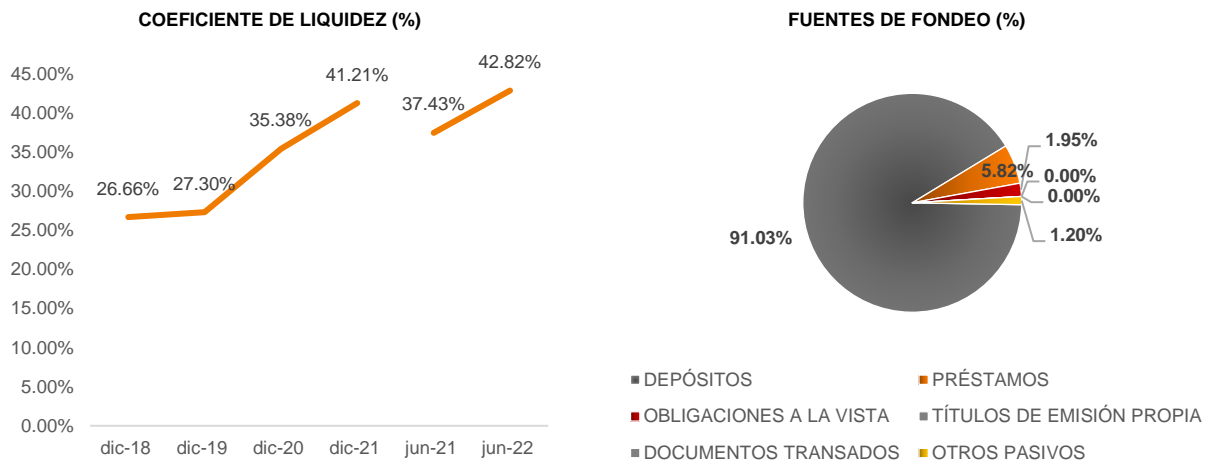
¹¹ Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero

¹² Valores no incluyen intereses

captados por personas naturales con el 29.1% (junio 2021: 34.8%), el 24.6% restante corresponde a empresas del sector privado, principalmente de la mediana y pequeña empresa.

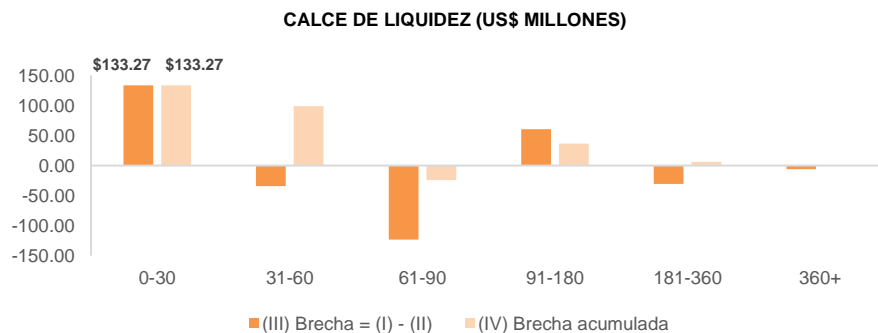
Respecto a los niveles de concentración, los 25 principales depositantes muestran un moderado índice de concentración de 26.49%¹³ respecto del total de depósitos. En cuanto al factor de renovación de depósitos, el indicador mostró una mejora al pasar de 85.3% a 92.3% a junio 2022, lo que influye en una adecuada planificación de liquidez.

En cuanto al coeficiente de liquidez, este se ubicó en 42.82% (junio 2021: 37.43%), estando por encima del 31.95% reportado en los últimos cinco años (2017-2022), motivado por el comportamiento de las inversiones financieras de la entidad. No obstante, se observa una mayor exposición al riesgo soberano debido a los altos niveles de concentración de inversiones en emisiones estatales.



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

Por su parte, las brechas de liquidez de la entidad dan cumplimiento a lo establecido por las Normas Técnicas para la Gestión del Riesgo de Liquidez (NRP-05) y éstas reflejan una buena capacidad para hacer frente a obligaciones financieras de corto plazo, reportando un calce positivo para el período de 0 a 180 días, las cuales se vieron favorecidas por el crecimiento de las inversiones. La brecha de 161-360 días mostró un saldo negativo, derivado del vencimiento de los depósitos a plazo menor a un año.



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

Riesgo de Solvencia

El patrimonio del Banco se ubicó en US\$158.46 millones a junio de 2022, equivalente una tasa de crecimiento interanual de 13.21% (+US\$18.49 millones), como resultado de la generación operativa del negocio a través del incremento de utilidades. Por su parte, el fondo patrimonial muestra una tendencia creciente al ubicarse en US\$151.9 millones, reportando un incremento de 12.0% (US\$16.3 millones), soportando en la evolución del capital complementario debido al incremento de las utilidades distribuibles de ejercicios anteriores.

A la fecha de análisis, los activos ponderados por riesgo registraron una expansión de 11.0%, derivados de la tendencia de la cartera de préstamos e inversiones financieras. A pesar de dicho comportamiento, los niveles de solvencia del Banco mostraron un comportamiento estable al reportar un coeficiente patrimonial de 13.81% (junio 2021: 13.69%). Por su parte, el coeficiente de endeudamiento mostró una reducción al pasar de 9.84% a 9.26% a junio 2022, debido

13 Principales depositantes (sin depósitos ISSS) / Saldo bruto total depósitos

al comportamiento de las obligaciones financieras de la entidad, principalmente con el público, lo cual elevó los pasivos de la entidad. Es importante destacar que, Banco Hipotecario cumple con todos los requerimientos legales mínimos¹⁴.

FONDO PATRIMONIAL (US\$ MILLONES)						
COMPONENTE	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Fondo Patrimonial	110.0	120.2	131.4	141.5	135.6	151.9
1. Capital Primario	88.6	95.1	105.7	104.5	102.2	104.5
2. Capital Complementario	21.5	25.3	25.9	37.1	33.5	47.5
3. Menos: Deduciones	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Requerimientos de Activos						
1. Total de Activos en riesgo	1,002.5	1,120.5	1,391.5	1,655.6	1,524.6	1,804.1
2. Total de Activos Ponderados	754.8	805.2	899.5	1,028.8	990.4	1,099.4
3. Requerimiento del 12% sobre Activos Ponderados	90.6	96.6	107.9	123.5	118.8	131.9
4. Excedente o (Deficiencia) (I-II.3)	19.4	23.6	23.5	18.0	16.8	19.9
5. Coeficiente Patrimonial (I./II.2)	14.57%	14.93%	14.61%	13.75%	13.69%	13.81%
Requerimientos de Pasivos						
1. Total de Pasivos. Compromisos Futuros y Contingentes	886.5	994.2	1,254.0	1,499.7	1,378.4	1,639.6
2. Requerimiento del 7.0% sobre pasivos	62.1	69.6	87.8	105.0	96.5	114.8
3. Excedente o (Deficiencia) (II-III.2)	47.9	50.6	43.6	36.5	39.1	37.1
4. Coeficiente (I./III.1)	12.41%	12.09%	10.48%	9.43%	9.84%	9.26%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Riesgo Operativo

Es gestionado por medio del sistema de control interno del Banco, para lo cual se cuenta con políticas, manuales, metodologías y controles que ayudan a mitigar los riesgos asociados a los procesos y en las distintas unidades organizativas. También se ha desarrollado el plan de continuidad del negocio, a fin de asegurar la regularidad de sus operaciones ante eventos no esperados que pudieran afectar el servicio hacia los clientes, contando con planes específicos para distintos tipos de escenarios. Adicionalmente, Banco Hipotecario ha establecido estrategias para el mejoramiento de la gestión del riesgo operacional en las diferentes unidades organizativas y en el análisis de iniciativas, en cumplimiento con lo establecido en la NPB4-50 "Normas para la gestión del riesgo operacional en las entidades financieras".

Como parte del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se realizaron actividades de actualización de Análisis de Riesgos y Análisis de Impacto al Negocio; revisión, creación y pruebas funcionales a los planes de continuidad del negocio para diferentes procesos del Banco; capacitaciones a gestores y personal de las diferentes unidades.

Riesgo Tecnológico

La Gerencia de Sistemas y TI, es el ente responsable de la administración, mantenimiento y soporte de todos los sistemas de software y hardware del Banco. Dentro del Manual de Contingencia de Tecnología de Información, su responsabilidad consiste en verificar y determinar el grado de impacto de lo acontecido y su incidencia en los procesos críticos identificados, para proveer de las soluciones tecnológicas de contingencia correspondientes.

La entidad cuenta con una política de Seguridad de la Información, la cual establece como servicios principales el monitoreo proactivo de amenazas cibernéticas, el seguimiento en la aplicación de actualizaciones de seguridad y la detección de eventos sobre usos no autorizados de activos de información del Banco. Las consideraciones en esta política han sido tomadas en cuenta en la gestión de nuevos productos y servicios financieros del banco, por medio de la emisión de opiniones técnicas.

Riesgo Legal

Banco Hipotecario evalúa el riesgo legal administrando los diversos eventos legales que le afecten, siendo el objetivo de esta evaluación: identificar, medir, valorar y controlar las contingencias potenciales de índole jurídica mediante la definición de políticas, metodologías e indicadores de seguimiento que permitan conocer las principales fuentes de riesgo, implementando medidas preventivas de control.

Como parte de la Gestión del Riesgo Legal en el Banco, se han utilizado herramientas adoptadas para la formalización de contratos legales, en las cuales se dictaminan las reglas de coordinación de acciones y ejecuciones de las partes intervinientes para la revisión de aspectos jurídicos cuando se celebren contratos o actos en los que participa el Banco, teniendo en cuenta las condiciones objetivas de la Entidad y la protección de sus intereses. Adicionalmente, a fin de monitorear y gestionar oportunamente posibles pérdidas, el Banco cuenta con una matriz de obligaciones de Cumplimiento Regulatorio la cual es administrada por la Dirección de Gestión Integral de Riesgo.

Para cumplir con lo anterior, la Política de Gestión del Riesgo Legal permite administrar esta clase de riesgo, considerando su detección, medición, y mitigación, con base en mejores prácticas y minimización de su exposición.

Manejo del Riesgo Reputacional

El Banco realiza la gestión diaria de los negocios como responsable de resguardar el dinero de los depositantes; asimismo da cumplimiento a leyes y normativas que le son aplicables para mantener una buena imagen ante los clientes, accionistas, corresponsales financieros y principales proveedores.

¹⁴ Coeficiente patrimonial mínimo: 12.0%; Coeficiente de endeudamiento mínimo: 7.0%

Resultados Financieros

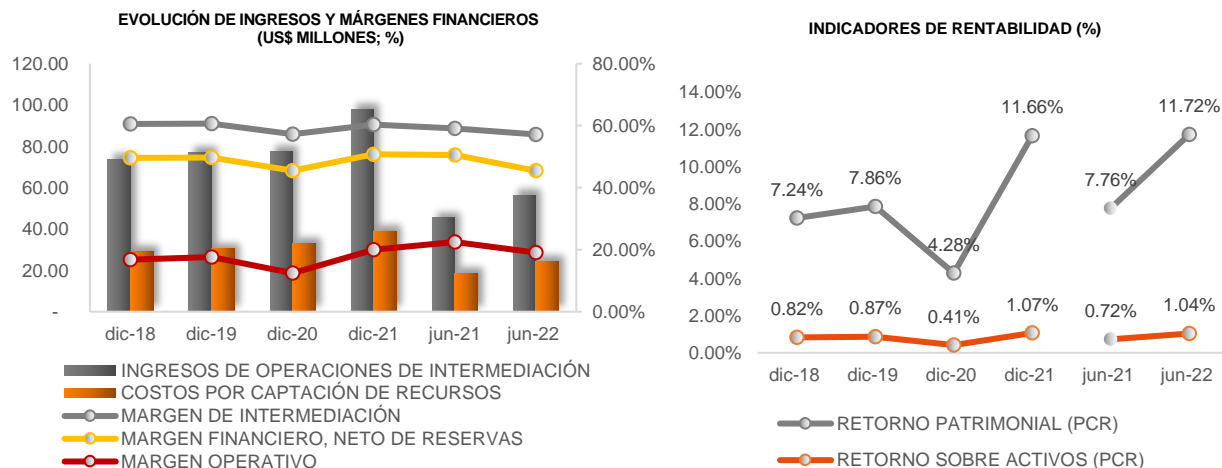
La principal fuente de ingresos operacionales de Banco Hipotecario proviene de ingresos por intereses devengados de la cartera de préstamos, los cuales comprenden una participación de 66.83%. La segunda fuente la componen los ingresos por intereses de inversiones (23.85%), mientras que el resto corresponde a intereses sobre depósitos, reportos y obligaciones bursátiles, así como comisiones y otros ingresos sobre préstamos.

Al período de análisis, los ingresos de intermediación reportados por el Banco ascendieron a US\$56.28 millones, reflejando un incremento de 24.11% (+US\$10.93 millones), principalmente motivado por los intereses generados por las inversiones financieras (123.1%; US\$7.65 millones) y por intereses sobre créditos (+8.67%; US\$3.10 millones). Por su parte, los costos de captación de recursos se ubicaron en US\$24.1 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 29.96% (+US\$5.5 millones).

En cuanto al spread financiero, este pasó de 4.53% a 4.37%¹⁵ al período de análisis, la desmejora obedece al aumento en el costo de los depósitos captados del público. De forma consecuente a dicho comportamiento, el margen de intermediación¹⁶ se ubicó en 57.19%, denotando una reducción interanual de 1.93 p.p. (junio 2021: 59.11%), derivado de la expansión de los costos de intermediación, el cual estuvo influenciado por un incremento de la tasa promedio pasiva ponderada y un mayor volumen de depósitos. Por su parte, los gastos por reservas de saneamiento se elevaron interanualmente en 29.82% (+US\$1.53 millones), como resultado de la exposición al riesgo crediticio de la compañía; en ese sentido, el margen financiero neto de reservas¹⁷ se posicionó en 45.48%, estando por debajo del reportado en el año previo (junio 2021: 50.58%).

Los gastos operacionales del Banco totalizaron US\$15.37 millones, registrando un incremento de 11.19% (+US\$1.55 millones), asociado al crecimiento de los gastos generales de operación, principalmente por la apertura de puntos de servicio, lo que influyó en una expansión de gastos por arrendamiento y gastos de mantenimiento y servicios públicos. El comportamiento anterior incidió levemente en la disminución del margen operacional¹⁸ al pasar de 22.48% a 19.02% a junio 2022. A pesar del comportamiento de los gastos operacionales, los niveles de eficiencia del Banco continúan mejorando su posición al reportar un indicador de capacidad de absorción de gastos¹⁹ en 47.77% (junio 2021: 51.59%), beneficiado por la tendencia de los ingresos de intermediación, lo que favoreció al resultado financiero de la entidad.

Por su parte, el Banco muestra un incremento del ingreso no operacional (+38.22%; US\$0.47 millones) respecto al período pasado, debido a la utilidad en venta de activos extraordinarios y su consecuente liberación de reservas, lo cual contribuyó en la mejora de la utilidad neta al reportar un crecimiento interanual de 12.7% (+US\$1.07 millones). Asimismo, al evaluar la utilidad de los últimos doce meses²⁰, esta muestra una mejora de 70.94% (+US\$7.7 millones), lo que obedece al buen desempeño financiero del Banco. En consecuencia, los indicadores de rentabilidad anualizados mejoran su posición al mostrar un ratio de rentabilidad sobre el patrimonio²¹ de 11.72% y un indicador de rentabilidad sobre activos²² de 1.04%, ambos por encima de los registrados en el período pasado (7.76% y 0.72%), respectivamente.



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

¹⁵ Diferencia entre el rendimiento de activos productivos 7.64% (junio 2021: 7.67%) y costo financiero 3.27% (junio 2021: 3.14%) / Fuente: SSF

¹⁶ Resultado de intermediación / ingresos de intermediación

¹⁷ Resultado neto de reservas / (ingresos de intermediación + ingresos de otras operaciones)

¹⁸ Resultado operacional / (ingresos de intermediación + ingresos de otras operaciones)

¹⁹ Capacidad de absorción de gastos de operación (SSF): Gastos de Operación/Utilidad de intermediación

²⁰ Utilidad anualizada: utilidad neta junio 2022 + utilidad neta diciembre 2021 – utilidad neta junio 2021

²¹ ROE anualizado (PCR): Utilidad anualizada / Total patrimonio

²² ROA anualizado (PCR): Utilidad anualizada / Total activos

Estados Financieros no Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)

COMPONENTE	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
FONDOS DISPONIBLES	183.29	208.98	266.87	248.02	266.12	300.13
ADQUISICIONES TEMPORALES	-	1.48	6.22	4.49	18.32	-
INVERSIONES FINANCIERAS	35.33	77.95	173.03	362.78	248.56	388.06
CARTERA DE PRÉSTAMOS	742.87	790.73	882.92	993.29	904.39	1,065.47
PRÉSTAMOS VIGENTES	749.50	801.12	889.14	1,004.92	913.42	1,075.27
PRÉSTAMOS VENCIDOS	12.13	12.41	13.77	15.21	14.23	20.15
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE PRÉSTAMOS	(18.76)	(22.80)	(19.99)	(26.83)	(23.26)	(29.95)
OTROS ACTIVOS	10.10	11.21	15.64	14.19	43.96	15.73
ACTIVO FIJO	16.82	16.61	17.00	16.22	16.59	15.81
TOTAL ACTIVOS	988.40	1,106.95	1,361.67	1,638.98	1,497.94	1,785.20
DEPÓSITOS	733.91	797.00	1,059.10	1,339.79	1,205.36	1,480.88
DEPÓSITOS EN CUENTA CORRIENTE	170.36	194.77	274.04	385.25	353.95	401.90
DEPÓSITOS DE AHORRO	185.28	201.56	249.92	305.98	279.46	318.91
DEPÓSITOS A PLAZO	-	400.67	535.14	648.56	571.96	760.07
PRÉSTAMOS	120.18	127.01	117.41	96.09	103.21	94.62
OBLIGACIONES A LA VISTA	3.68	29.03	35.86	32.40	31.82	31.74
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	-	-	-
DOCUMENTOS TRANSADOS	-	13.51	-	-	-	-
OTROS PASIVOS	18.44	18.45	17.78	20.62	17.58	19.49
TOTAL PASIVOS	876.20	985.00	1,230.15	1,488.90	1,357.97	1,626.74
CAPITAL SOCIAL PAGADO	45.03	45.03	73.43	73.43	73.43	73.43
RESERVAS DE CAPITAL	43.60	50.02	32.23	31.04	28.79	31.04
RESULTADOS POR APLICAR	6.53	7.82	0.03	19.22	8.46	26.99
PATRIMONIO RESTRINGIDO	17.03	19.09	25.83	26.38	29.29	33.04
TOTAL PATRIMONIO	112.19	121.95	131.52	150.08	139.97	158.46
PASIVO + PATRIMONIO	988.40	1,106.95	1,361.67	1,638.98	1,497.94	1,785.20

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

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)

COMPONENTE	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
INGRESOS DE OPERACIONES DE INTERMEDIACIÓN	73.80	77.21	77.60	97.66	45.35	56.28
CAPTACIÓN DE RECURSOS	29.10	30.37	33.14	38.75	18.54	24.10
RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN	44.70	46.84	44.46	58.90	26.81	32.18
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	2.90	3.11	3.08	6.52	3.87	1.83
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	0.81	0.91	1.03	1.40	0.66	0.86
RESULTADO FINANCIERO	46.80	49.05	46.51	64.03	30.02	33.15
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	8.75	9.04	9.77	11.03	5.11	6.64
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	-	0.08	0.04	0.09	0.01	0.09
RESULTADO FINANCIERO, NETO DE RESERVAS	38.05	39.93	36.70	52.91	24.89	26.43
GASTOS DE OPERACIÓN	25.18	25.82	26.68	32.11	13.83	15.37
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	14.37	15.40	15.21	16.49	7.54	8.01
GASTOS GENERALES	9.09	8.72	9.87	13.77	5.41	6.31
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES	1.71	1.70	1.60	1.85	0.88	1.06
RESULTADO DE OPERACIÓN	12.87	14.11	10.02	20.81	11.06	11.05
INGRESOS NO OPERACIONALES	2.82	3.32	1.73	3.73	1.22	1.69
GASTOS NO OPERACIONALES	1.97	1.78	2.29	2.04	0.97	1.11
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	13.72	15.65	9.46	22.50	11.31	11.63
IMPUESTOS DIRECTOS	4.99	5.39	3.40	5.01	2.88	2.13
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.61	0.68	0.43	-	-	-
UTILIDAD NETA	8.12	9.58	5.63	17.49	8.43	9.50

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

INDICADORES FINANCIEROS

DETALLE	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
CALIDAD DE CARTERA						
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS - SSF	5.06%	6.82%	10.99%	12.98%	8.74%	18.08%
VARIACIÓN DE PRÉSTAMOS NETOS	4.4%	6.4%	11.7%	12.5%	9.2%	17.8%
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS (SECTOR BANCARIO)	5.56%	5.02%	1.11%	6.29%	1.82%	9.21%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.59%	1.53%	1.52%	1.49%	1.53%	1.84%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO (SECTOR BANCARIO)	1.90%	1.76%	1.63%	1.89%	2.27%	1.98%
COBERTURA DE RESERVAS	154.65%	183.70%	145.19%	176.47%	163.42%	148.66%
COBERTURA DE RESERVAS (SECTOR BANCARIO)	128.95%	128.51%	205.12%	161.93%	159.06%	146.45%
SUFICIENCIA DE RESERVAS	2.46%	2.80%	2.21%	2.63%	2.51%	2.73%
LIQUIDEZ						
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	26.66%	27.30%	35.38%	41.21%	37.43%	42.82%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	24.97%	26.22%	25.20%	18.51%	22.08%	20.27%
FONDOS DISPONIBLES MÁS INVERSIONES / DEPÓSITOS DEL PÚBLICO	29.79%	36.00%	41.54%	45.59%	42.70%	46.47%
SOLVENCIA						
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.57%	14.93%	14.61%	13.75%	13.69%	13.81%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	12.41%	12.09%	10.48%	9.43%	9.84%	9.26%
ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVOS	88.65%	88.98%	90.34%	90.84%	90.66%	91.12%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	7.81	8.08	9.35	9.92	9.70	10.27
RENTABILIDAD						
RENDIMIENTO ACTIVOS PRODUCT.	9.36%	8.74%	7.30%	7.10%	7.67%	7.64%
COSTO DE LOS DEPÓSITOS	2.76%	2.74%	2.40%	2.34%	2.46%	2.70%
COSTO FINANCIERO	3.69%	3.44%	3.12%	2.82%	3.14%	3.27%
MARGEN FINANCIERO (SSF)	5.67%	5.31%	4.18%	4.28%	4.53%	4.37%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	60.57%	60.67%	57.29%	60.32%	59.11%	57.19%
MARGEN FINANCIERO	61.01%	61.07%	57.64%	61.46%	60.99%	57.06%
MARGEN FINANCIERO, NETO DE RESERVAS	49.60%	49.72%	45.49%	50.79%	50.58%	45.48%

MARGEN OPERATIVO	16.78%	17.57%	12.42%	19.97%	22.48%	19.02%
MARGEN NETO	10.59%	11.93%	6.97%	16.79%	17.13%	16.35%
RETORNO PATRIMONIAL (PCR)	7.24%	7.86%	4.28%	11.66%	7.76%	11.72%
RETORNO PATRIMONIAL (SSF)	7.24%	7.86%	4.28%	11.66%	12.05%	11.99%
RETORNO SOBRE ACTIVOS (PCR)	0.82%	0.87%	0.41%	1.07%	0.72%	1.04%
RETORNO SOBRE ACTIVOS (SSF)	0.82%	0.87%	0.41%	1.07%	1.13%	1.06%
EFICIENCIA						
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMI.	56.32%	55.13%	60.02%	54.51%	51.59%	47.77%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de esta le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido.

Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.