

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Comité No. 130/2021	
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2021	Fecha de comité: 14 de octubre de 2021
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Financiero/ El Salvador

Equipo de Análisis		
Luis Flores lflores@ratingspcr.com	Gabriel Marín gmarin@ratingspcr.com	(503) 2266 – 9471

Fecha de información	dic-19	mar-20	jun-20	sep-20	dic-20	mar-21	jun-21
Fecha de comité	08/03/2020	17/07/2020	15/10/2020	22/01/2020	16/04/2021	12/07/2021	14/10/2021
Emisor	EAA-						
Acciones	Nivel 2						
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Positiva	Positiva

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 por unanimidad ratificar la clasificación de riesgo a la fortaleza financiera de Banco Hipotecario de El Salvador S.A., en "EAA-" con perspectiva "Positiva" y nivel 2 en acciones.

La clasificación se fundamenta en la capacidad de pago de Banco Hipotecario de sus obligaciones financieras, influenciada por el crecimiento de la cartera de créditos, lo que generó un incremento en los ingresos de intermediación, beneficiando el margen financiero. Adicionalmente, la entidad posee holgados niveles de liquidez, provenientes del incremento en las inversiones financieras. Finalmente, la clasificación considera la adecuada solvencia del Banco producto de la capitalización realizada al período de análisis y el respaldo que le brinda el Gobierno de la República de El Salvador.

Perspectiva

Positiva

Resumen Ejecutivo

- **La cartera de créditos mantiene tendencia al alza, con un crecimiento superior al sistema.** La cartera de créditos bruta registró un monto de US\$927.65 millones, mayor en 8.74% (US\$74.55 millones) interanualmente, principalmente influenciada por nuevas colocaciones de préstamos empresariales de actividades comerciales e industriales orientadas en PYMES.
- **La cartera de créditos comienza a reflejar signos de deterioro posterior al vencimiento de las Normas Técnicas Temporales.** La cartera vigente reflejó una participación de 86.46%, menor a la reportada el período pasado (92.37%). Asimismo, se observa un alza en los créditos con mora de 1 a 90 días, representando el 10.73% del total de créditos (junio 2020: 4.67%). El indicador de vencimiento resultó en 1.53%, el cual es menor al reflejado en el período pasado (1.71%) y por el sector (2.27%). No obstante, se espera que este incremento conforme los créditos con mora migren a categorías con mayor riesgo.
- **Margen de intermediación favorecido por mayor rendimiento de sus activos productivos.** El margen de intermediación mostró una mejora interanual al ubicarse en 62.12% (junio 2020: 60.78%), especialmente motivado por el crecimiento de 189.64% (US\$4.07 millones) de los ingresos por intereses de inversiones. Por otro lado, la estabilidad en la constitución de reservas de saneamiento ha permitido beneficiar el margen financiero neto de reservas el cual cerró en 50.58% (junio 2020: 44.60%).
- **La rentabilidad muestra recuperación, la cual está influenciada por la estabilidad de las reservas de saneamiento.** El crecimiento de las inversiones, las nuevas colocaciones de créditos y un mayor control de los costos, así como la estabilidad en las reservas de saneamiento, permitió a la entidad obtener al cierre del semestre de 2021 un margen neto de 17.13% (junio 2020: 6.21%) impulsando al ROA y ROE a ubicarse en 12.05% y 1.13%, respectivamente, mostrando una recuperación frente al promedio de los últimos 5 años (ROE: 6.67%; ROA: 0.72%) y similar comportamiento al sector (ROE: 10.74% y ROA: 1.17%).
- **Banco Hipotecario muestra fortaleza en su liquidez.** El Banco cuenta con una posición favorable de liquidez para hacer frente a escenarios de estrés e incertidumbre. En este sentido, el coeficiente de liquidez neta de Banco Hipotecario se ubicó en 37.43%, mayor respecto a la misma fecha del año anterior (junio 2020: 32.72%), como resultado del incremento proporcionalmente mayor en los activos más líquidos, en especial las inversiones financieras.
- **Solvencia se ve presionada con el incremento de los activos ponderados por riesgo.** Los indicadores de solvencia del Banco mantienen un nivel adecuado al ubicarse por encima del límite legal; no obstante, el incremento de los activos ponderados por riesgo ha presionado el coeficiente patrimonial del período al ubicarlo en 13.69%, siendo menor a la del período pasado (15.02%), (sector: 14.96%).

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 29 de noviembre 2019. 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 2017 a diciembre de 2020 y Estados Financieros no Auditados a junio 2021 y 2020.
- **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 Gestión de riesgo operacional.

Factores Clave de Clasificación

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

- Crecimiento sostenido de la cartera de créditos y el comportamiento estable de la calidad de ésta, lo cual permita un incremento en la rentabilidad.

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, que genere a su vez una mayor necesidad de provisiones.
- Un ajuste en la solvencia patrimonial de tal manera que afecte adversamente al crecimiento del banco.

Limitaciones

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

Limitaciones potenciales: PCR dará seguimiento a la evolución de la morosidad de la cartera COVID, así como al plan de constitución de reservas de estos créditos, considerando el porcentaje que estos representan respecto del total de la cartera. Por otra parte, se mantendrá en observación la evolución del contexto económico y financiero del país, así como la calificación del riesgo soberano, el cual se ha visto presionado por la situación fiscal de El Salvador.

Hechos de importancia de Banco Hipotecario

- En junio 2021 el Comité de Normas del Banco Central de Reserva aprobó las “Normas Técnicas para el Cálculo y Uso de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y Otras Obligaciones” (NRP-28), que entró en vigor el 23 de junio de 2021. La norma deroga a las “Normas para el Cálculo y Utilización de la Reserva de Liquidez Sobre Depósitos y Otras Obligaciones” (NPB3-06).
- En el mes de febrero 2021 el Banco Central de Reserva aprueba las “Normas Técnicas para Aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento de Créditos afectados por COVID-19” (NRP-25), las cuales establecen un lineamiento respecto a la gradualidad en la constitución de reservas para los créditos afectados por la pandemia, mismos que reiniciarían el conteo de mora a partir de marzo 2021.
- En enero 2021 se iniciaron las operaciones de factoraje financiero. A la fecha de análisis, se ha generado ingresos provenientes de estas operaciones por valor de US\$2.16 millones.

Panorama Internacional

De acuerdo con el documento de las “Perspectivas de la Economía Mundial” elaborado por el Fondo Monetario Internacional (FMI), se prevé una recuperación de la economía global del orden de 6.0%, lo cual contrasta con la contracción registrada al cierre del año de 2020 (-4.3%) provocada por los efectos económicos y sociales de la pandemia por COVID-19. Sin embargo, el organismo internacional adelanta que la recuperación será diversa entre los países debido al acceso desigual de las vacunas, por lo que el pronóstico de las economías avanzadas se revisó hacia el alza debido al mayor progreso en la población vacunada.

Ante la recuperación de la economía y el precio de los commodities, se prevén presiones a nivel general de los precios, principalmente en las economías de mercados emergentes y en desarrollo, forzando a tomar medidas de política monetaria para controlar un efecto inflacionario dentro de las economías.

Las medidas adoptadas por los bancos centrales en materia de política monetaria podrían endurecer las condiciones financieras, lo cual sería un doble golpe para las economías de mercados emergentes y en desarrollo debido al bajo porcentaje de población vacunada y la rigidez de las condiciones financieras externas, lo cual atrasaría gravemente su recuperación y arrastraría el crecimiento mundial por debajo de la línea base estimada.

Para la región latinoamericana, el Fondo Monetario Internacional proyecta una tasa de crecimiento de 5.8%, estando por debajo de lo estimado para la economía global y siendo insuficiente para recuperarse de la contracción del -7.0% reportada en el año 2020, debido a las afectaciones económicas en todos los países de la región. En cuanto a la región centroamericana, se estima que las economías con mayor dinamismo sean: Guatemala, Honduras y El Salvador, las cuales registrarían una tasa de crecimiento de 4.5%, seguido de Costa Rica (-2.6%) y Nicaragua (0.24%).

Desempeño económico

Luego de la reactivación de la mayor parte de los sectores desde finales del 2020 e inicios del 2021, así como el progreso en el nivel de población vacunada contra el virus, la actividad económica ha mostrado importantes señales de recuperación, donde al quinto mes de 2021 los nueve componentes que integran el Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE) han mostrado variaciones positivas lideradas por el sector Construcción (+81.6%), Comercio Transporte y Almacenamiento (+52.5%) y el Índice de la Producción Industrial (+49.8%). Lo anterior, como efecto rebote luego de la paralización temporal de dichas actividades en el año 2020; sin embargo, es importante destacar que al observar el comportamiento durante los primeros cinco meses de 2021, se identificó un alto repunte únicamente en el primer trimestre del año, pero a medida se estabilizan las demás actividades económicas, la tendencia se acerca rápidamente a los bajos niveles mostrados en los años pre pandémicos.

Por su parte, el sistema financiero mostró una tenue recuperación donde la cartera de préstamos colocada reflejó un crecimiento de +2.4%, cerrando en US\$15,306 millones. A nivel de su composición por sectores económicos, más de dos tercios del total fue colocada en los siguientes sectores: Consumo (34.4%), Vivienda (17.6%), Comercio (13.2%) y Servicios (8.6%). Por el lado de los depósitos del público, se mostró similar condición, alcanzando los US\$16,893 millones, equivalente a una variación interanual del 8.8%; no obstante, la alta liquidez del sistema provocó un descenso en el spread financiero al primer semestre de 2021 ubicándose en 2.7%, estando por debajo del 3.0% reportado a la misma fecha del año previo.

Referente al comportamiento del fiscal de El Salvador, al primer semestre de 2021 el déficit fiscal ascendió a US\$517 millones, equivalente a una disminución del 53.3%, respecto de lo reportado a junio 2020 como resultado de menores erogaciones en el gasto de salud pública, así como una recuperación de la recaudación tributaria. La brecha fiscal

acumulada del país ha generado mayores riesgos de insolvencia, amenazando la sostenibilidad de las finanzas del Estado, considerando el alto endeudamiento público que asciende a aproximadamente el 89.0% del PIB.

Respecto a las variables externas que tienen relación con la economía, se destacan las Remesas Familiares que continuaron siendo un pilar fundamental en el ingreso disponible de los hogares salvadoreños, las cuales provienen en más de un 90.0% de Estados Unidos. En ese sentido, al cierre de junio de 2021 acumularon un monto de US\$3,658 millones, equivalente a una significativa tasa de crecimiento de 45.3% respecto a junio 2020, y presentando una participación de aproximadamente el 27.8% respecto del PIB¹. Por su parte, la incertidumbre política y económica originada por diversas leyes y reformas recientemente aprobadas, así como el contexto generado por la pandemia por COVID-19 han presionado hacia el alza el riesgo país. Lo anterior se demuestra en el deterioro que ha experimentado el EMBI, cuyo indicador pasó de 6.0 puntos básicos en enero 2021 a 7.2 puntos básicos al cierre de junio del mismo año, siendo esta la posición más alta durante el primer semestre.

Por último, de acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, se espera que la economía salvadoreña cierre el año con un crecimiento de 4.5%, derivado de la reactivación por completo de todas las actividades económicas y del alto nivel de avance de la población vacunada contra el COVID-19. Por su parte, el Banco Central de Reserva proyecta que la economía salvadoreña crecerá alrededor de 9%, agregando el efecto positivo que tendrán los diversos subsidios otorgados por el gobierno para incentivar a las MYPES, y las mejoras de los tiempos en los procesos del comercio exterior que incentivarán el dinamismo de las exportaciones.

Análisis sector bancos

Los bancos comerciales representaron el 89.44% del total de actividad de intermediación financiera del Sistema Financiero Regulado de El Salvador. Debido a los efectos de la crisis sanitaria por COVID-19, las operaciones de intermediación bancaria se han visto ralentizadas por la poca demanda de sus productos; no obstante, la cartera de créditos muestra un crecimiento de 1.82% (US\$245.34 millones). Al desglosar la cartera por actividad económica, los préstamos destinados en Servicios mostraron un crecimiento importante de 10.94% (US\$112.79 millones) así como la Industria Manufacturera, la cual muestra una variación interanual de 3.95% (US\$53.90 millones). Esto estaría en sintonía con la recuperación económica que está teniendo el país, así como los diferentes programas de apoyo económico a PYMES, derivados de la crisis.

Por su parte, el monto de cartera vencida a junio 2021 ascendió a US\$311.68 millones, creciendo interanualmente en 46.05%, influenciado por el vencimiento de las "Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19", lo que incidió en el indicador de morosidad promedio del sector el cual pasó de 1.58% a 2.27% a junio 2021. Ante la situación por emergencia nacional y las posibles afectaciones en los créditos, los bancos reaccionaron con un incremento en el nivel de provisiones necesarias para respaldar el riesgo de impago, por lo que las provisiones crecieron un 43.79% entre periodos analizados, totalizando US\$495.73 millones a junio 2021, otorgando una cobertura de 159.06% en relación con el valor de los préstamos vencidos.

Se observa que existe una menor dinámica de colocación de nuevos créditos, influenciada por una postura conservadora ante la exposición al riesgo crediticio por parte de los bancos comerciales ante la coyuntura económica provocada por la pandemia, lo que ha derivado en una contracción ligera de -1.12% (US\$8.38 millones) en los ingresos de intermediación. A pesar de esto, el margen de intermediación del sector se ubicó en 68.73%, posicionándose favorablemente sobre el 66.61% reportado en junio 2020, producto de una disminución de 7.40% (-US\$18.44 millones) en los costos de captación de recursos, influenciado por una menor tasa pasiva promedio. Un punto importante para destacar es que las entidades bancarias en respuesta a la pandemia por COVID-19 han realizado mayores provisiones para incobrabilidad de préstamos, las cuales ascienden a US\$175.60 millones (junio 20: US\$135.32 millones), lo cual influyó para que el margen financiero neto de reservas se ubicara en 45.16% (junio 20: 48.72%).

Por su parte, los bancos presentan ingresos no operacionales por US\$105.57 millones, mostrando un crecimiento interanual de 157.45% (US\$64.57 millones). Este crecimiento permitió que la utilidad neta del primer semestre de 2021 culminara en US\$120.37 millones, mostrando un crecimiento interanual de 58.68% (US\$44.51 millones), equivalente a un margen neto de 14.70% (junio 2020: 9.37%). El incremento en la utilidad neta impulsó los indicadores de rentabilidad ubicando al ROA y ROE del sistema bancario en 10.74% y 1.17%, respectivamente, siendo superior al promedio de los últimos 5 años (promedio ROA: 0.88% y promedio ROE: 7.45%).

En cuanto a la posición de liquidez, durante el período analizado el sector presenta un alto nivel de liquidez, similar respecto del período pasado, sustentado por el crecimiento de inversiones financieras, principalmente en instrumentos emitidos por el Estado Salvadoreño. La relación de las disponibilidades y las inversiones financieras entre los depósitos se ubicó en 42.20% (junio 2020: 42.23%) influenciado por el crecimiento de los depósitos (8.08%) reportado a la fecha.

Por último, el patrimonio muestra un crecimiento de 6.38% el cual estuvo influenciado por el crecimiento de las utilidades no distribuibles, derivado de la aplicación de las Normas Técnicas Temporales para los créditos afectados por COVID-19 así como la gradualidad de la constitución de reservas. De lo anterior se observa un aumento en los indicadores de solvencia; donde el coeficiente patrimonial pasó de 14.58% a 14.96% a junio de 2021. Por su parte, el nivel de endeudamiento legal pasó de un 11.22%, hasta llegar a un 11.72% al período de análisis.

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:

JUNTA DIRECTIVA Y ALTA GERENCIA BANCO HIPOTECARIO	
Accionista	Participación
FOSAFFI ¹	96.7239% ²
Otros Inversionistas	2.7776%
Pequeños inversionistas	0.4114%
Empleados	0.0872%
Total	100.00%

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador / Elaboración: PCR

Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. tiene un nivel Sobresaliente³ de desempeño respecto a sus prácticas de 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 Gestión Integral 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
Director Vicepresidente	Omar Chávez Portal
Director Secretario	Sandra Yanira Peña
Primer Director Suplente	Rubén Nicolás Echegoyen
Segundo Director Suplente	Patricia Carolina Guevara
Tercer Director Suplente	Marcela Guadalupe Luna

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

¹ Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

² 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

³ Categoría GC1, donde GC1 es la categoría máxima y GC6 es la mínima.

NÓMINA DIRECTIVA Y GERENCIAL

Cargo	Nombre	Cargo	Nombre
Directora de Auditoría Interna	Karla Regina Pérez Hernández	Gerente de Canales Digitales	Mario Alberto Zelaya Paz
Directora de Banca Empresas	Silvia Magdalena Vega de Díaz	Gerente de Auditoría Financiera y Operacional	José Alejandro Herrera Martínez
Director de Operaciones y Finanzas	José Raúl Cienfuegos Morales	Gerente de Auditoría de Créditos y PLDA/FT	José Raúl Morales Cruz
Director de Gestión Integral de Riesgos	Herbert de Jesús Hernández Chicas	Gerente de Servicios TI	José Francisco Irigoyen Umanzor
Oficial de Cumplimiento	Cecilia Margarita Cortez de Martínez	Gerente de Gestión de la Calidad	Delmy Guadalupe Mejía López
Director de Banca de Personas e Institucional	Joseph Boris de Jesús Cerón Menjívar	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	Francisco Ernesto Costa López	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	José René Hernández Espinoza
Gerente Internacional	Ana Vilma Mata de Fagoaga	Gerente de Desarrollo Humano	Mercedes Payes De García
Gerente de Banca Pyme	Ricardo Atilio Cornejo Arias	Gerente de Identidad y Sostenibilidad	Julio Cesar Herrera Cornejo
Gerente de Auditoría Adm. y Aseguramiento de la Calidad	Rocío Lourdes Lozano López	Gerente de Formalización	Héctor Alfredo Rivas Quintanilla
		Gerente Jurídico de Negocios	Mónica Tatiana Cabrera Garcia

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

A junio 2021, producto del análisis efectuado, se considera que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. tiene un nivel de desempeño Sobresaliente⁴ respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial.

En este sentido, como resultado del mapeo para su 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, estos velan por un enfoque preventivo sobre los retos ambientales y promueven 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.

Operaciones y Estrategias

Banco Hipotecario está orientado a satisfacer las necesidades del segmento empresarial, atendiendo de forma personalizada, principalmente a las PYMES, satisfaciendo sus requerimientos bancarios 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 Gestión Integral Riesgos se encarga de la identificación y medición de las diferentes exposiciones de riesgos e implementar las acciones para la mitigación de estos. Por medio de dicha

⁴ Categoría RSE1, donde RSE1 es la categoría máxima y RSE6 es la mínima.

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 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.

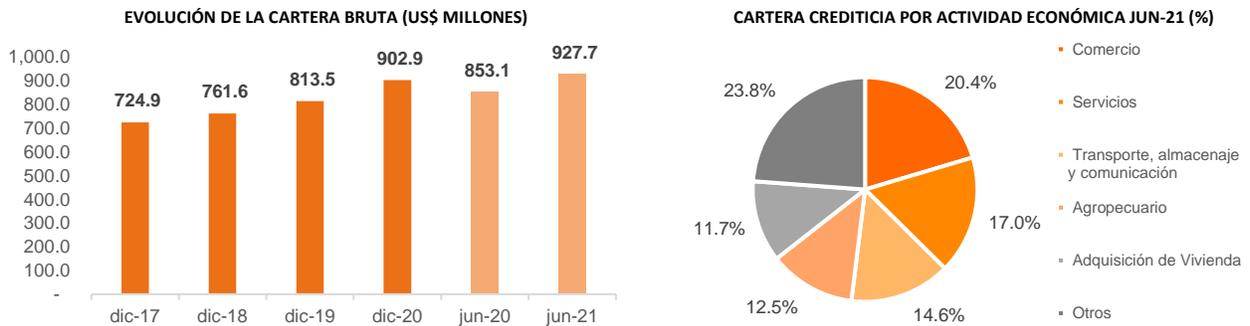
La facultad de aprobación de créditos recae sobre el Comité de Créditos. Adicionalmente la responsabilidad de la recuperación de la cartera de créditos descansa en primera instancia sobre las áreas de negocio y sobre la Gerencia Soluciones Integrales, quien tiene bajo su gestión a diferentes áreas especializadas divididas en los siguientes tipos: preventiva, 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

La cartera de créditos bruta de Banco Hipotecario ascendió a US\$927.65 millones, equivalente a una tasa de crecimiento del 8.74% (US\$74.55 millones) respecto del mismo período del año anterior, siendo superior al crecimiento promedio reportado por el sistema de bancos comerciales (1.82%). Las nuevas colocaciones han mostrado una dinámica positiva en la cartera crediticia del Banco, manteniendo presencia en los catorce departamentos del país, concentrándose principalmente en San Salvador con un 50.70% y en la Libertad con 17.20%. La cartera del Banco muestra una baja concentración respecto a deudores, puesto que los créditos de los principales 50 y 10 clientes muestran una participación respecto del total de cartera de 17.93% y 6.16%, respectivamente.

El enfoque de la cartera crediticia está en línea con la estrategia del Banco, dado que el 84.67% de los créditos se encuentran destinados en actividades empresariales, especialmente de las PYMES y estos muestran una adecuada diversificación por sector económico. El principal destino de la cartera de créditos está compuesto por créditos hacia el sector comercio, con una participación de 20.39%, seguido del sector servicios y transporte con 17.01% y 14.56%. Profundizando en la dinámica de la cartera, el sector comercio reportó un crecimiento de 15.19% (US\$24.92 millones), así mismo, se destaca el incremento de 36.97% (US\$23.17 millones) de la cartera destinada a industria. Por otra parte, se observan significativas reducciones en los créditos hacia instituciones financieras (-25.57%; -US\$11.82 millones), sector agropecuario (-7.13%; -US\$8.89 millones) y actividades de construcción (-15.24%; -US\$4.63 millones).



Fuente: Banco Hipotecario, SSF / Elaboración: PCR

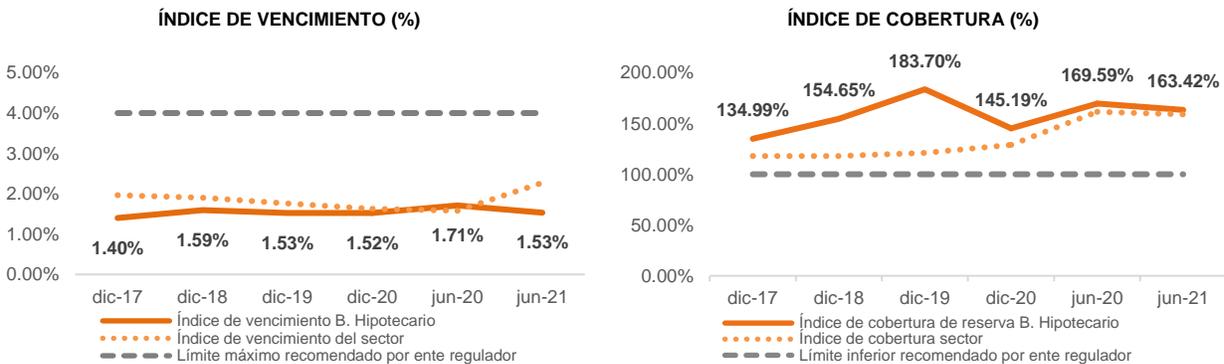
Al cierre del semestre el índice de vencimiento se ubicó en 1.53%, siendo menor al reportado en el período pasado (1.71%) y el del sector (2.27%); no obstante, la calidad de cartera de Banco Hipotecario ha comenzado a mostrar deterioro, particularmente en las categorías con mora menor a 90 días. posterior al vencimiento de las "Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de Créditos afectados por COVID-19", en marzo 2021.

La cartera vigente ascendió a US\$802.07 millones, reflejando una participación de 86.46%, menor a la reportada el período pasado (92.37%). Asimismo, los créditos con mora de 1 a 90 días muestran un alza, representando el 10.73% del total de créditos (junio 2020: 4.67%), por lo que se prevé que la cartera continúe deteriorándose conforme estos créditos migren a categorías con mayor riesgo, derivado de las afectaciones por la pandemia. Se realiza monitoreo constante de la cartera afectada covid-19, con el objetivo de aplicar medidas juntamente con las áreas de negocios, a fin de buscar la mejor solución con los clientes acorde a su nueva capacidad de pago.

A través del análisis de cosechas se puede observar que las cosechas totales han mostrado una ligera alza, producto del vencimiento de la normativa técnica temporal. En la cartera de empresas se observan deterioros más pausados, llegando a valores máximos en la cosecha del segundo trimestre de 2018 de 6.88%. Por su parte, en la cartera de vivienda se refleja un alza más pronunciada, donde las cosechas más antiguas exceden el 6.0%. Las cosechas más recientes se mantienen con participaciones menores al 4%. En cuanto al sector consumo, el 16.0% de las cosechas

del primer trimestre del año 2015 se encuentran en mora y las otras cosechas mantienen rangos de deterioro que se estabilizan entre el 5% y 8%.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., presentó provisiones para mitigar el riesgo de crédito por US\$23.26 millones, registrando un decrecimiento interanual de -5.83% (-US\$1.44 millones), lo que dejó como resultado una cobertura 163.42%, siendo inferior a la registrada en el mismo período del año previo (169.69%), pero superior a la reportada por el promedio del sector bancario (159.06%). Por su parte, al evaluar la tasa de cobertura de provisiones sobre cartera bruta, esta refleja una tasa del 3.07%, inferior al 3.51% registrado en junio 2020. Cabe destacar que el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$7.29 millones.



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

Efectos de la pandemia por COVID-19 en la Cartera de Créditos

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 cuya participación respecto de la cartera ascendió a 23.24%. La cartera COVID está concentrada principalmente en préstamos destinados a pequeñas y medianas empresas. Entre los sectores económicos que más se acogieron a estos beneficios se encuentran el sector de transporte, almacenaje y comunicaciones con 23.83% seguido de los créditos de actividades comerciales con 18.24%. Cabe destacar que producto del vencimiento, ha habido migración a categorías de mayor riesgo en estos créditos: Los créditos categoría A1 (vigentes y con vencimiento hasta 7 días) muestra una participación de 66.84% (junio 2020: 82.16%), mientras que los A2 exhiben una participación de 16.24% (junio 2020: 11.46%).

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\$248.56 millones, superior en 106.41% (US\$128.13 millones) respecto de junio 2020, derivado del incremento en la compra de títulos emitidos por el Gobierno de El Salvador. El Banco mantiene una posición conservadora en cuanto a inversiones financieras, las cuales están concentradas en emisiones estatales (clasificación de riesgo soberana "B-" perspectiva Estable) aproximadamente en 93.80%, consideradas con bajo nivel de riesgo, por lo que no se registran provisiones ante posibles pérdidas. El resto de las inversiones está compuesto por certificados de inversión del Fideicomiso Ambiental para la Conservación del Bosque Cafetalero (FICAFE) (clasificación de riesgo de AA-, perspectiva "Estable") y participaciones en fondos de inversión. Por último, la entidad muestra una baja exposición en moneda extranjera puesto que la diferencia entre activos y pasivos en monedas distintas al dólar fue de US\$1.37 millones, equivalentes al 1.0% del fondo patrimonial del Banco.

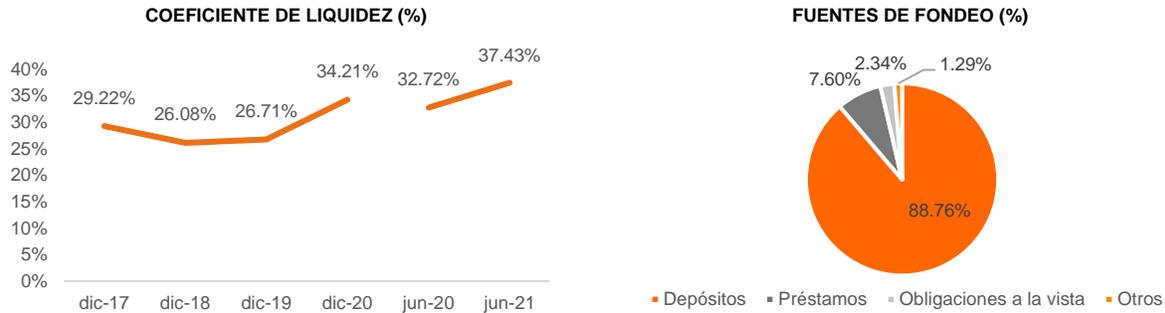
Riesgo de Liquidez

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 adicionales 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\$ 1,357.97 millones, equivalente a una tasa de crecimiento interanual de 22.15%, impulsados por el aumento de los depósitos que sumaron un monto de

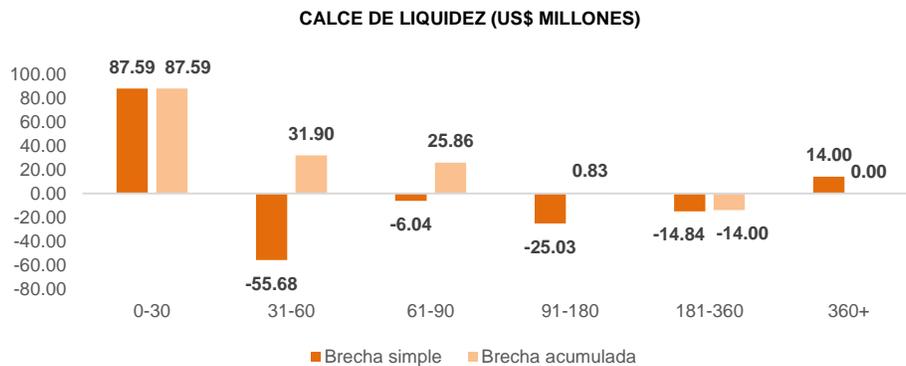
US\$ 1,205.36 millones (+27.16%). Por su parte, en cuanto a los préstamos, éstos sumaron US\$103.21 millones, reflejando una disminución de -13.46% respecto al periodo anterior.

Los depósitos captados del público continúan representando el principal componente de los pasivos con el 88.76% sobre el total. Respecto a los 25 mayores depositantes, se observó que estos representan el 18.62% del total de depósitos, evidenciando una baja concentración. En cuanto a la estructura de los depósitos, estos están compuestos en 51.41% en depósitos a la vista, y un 47.18% en depósitos a plazo, de los cuales la mayoría está pactado a plazo menor a un año. En cuanto al coeficiente de liquidez, éste se ubicó en 37.43% (junio 2020: 32.72%), siendo el más alto registrado durante los últimos cinco años y superior al requerido por el ente regulador (17.00%).



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 periodo 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.



Riesgo de Solvencia

El patrimonio del Banco se ubicó en US\$139.97 millones, equivalente a un aumento de 10.10% (US\$12.84 millones) respecto a junio 2020, proveniente principalmente de la generación de utilidades y en menor proporción por el incremento en el capital social realizado en 2020. El aumento de Capital Social se realizó mediante la capitalización de reservas voluntarias de capital equivalente a US\$26.4 millones y representado por 4,400,000 acciones comunes con valor nominal de US\$6.0 cada una. Así mismo, los accionistas realizaron aportes de capital en efectivo por un monto de hasta US\$2.0 millones dividido y representado por 334,140 acciones comunes con un valor nominal de US\$6.0 cada una.

El fondo patrimonial de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. muestra una tendencia creciente al ubicarse en US\$135.6 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 8.05%, como resultado del dinamismo observado en el capital complementario de la entidad, mostrando un aumento de 46.51% (US\$10.63 millones), derivado de mayores utilidades no distribuibles, influenciadas por la aplicación de las normativas técnicas temporales en contexto de la pandemia.

Asimismo, el Banco ha cumplido adecuadamente con los requisitos mínimos establecidos en la Ley de Bancos. En este sentido, el coeficiente patrimonial fue de 13.69%, siendo inferior al 15.02% reportado en junio 2020 (mínimo: 12.00%) el cual se vio deteriorado por un incremento en los activos ponderados por riesgo, producto del incremento de la cartera de créditos, inversiones y cuenta por cobrar. Por su parte, el indicador de endeudamiento fue de 9.84%, superior al 7.0% requerido.

FONDO PATRIMONIAL (US\$ MILLONES)

Indicador	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
I. Fondo Patrimonial	101.51	109.99	120.22	131.42	125.50	135.60
1. Capital Primario	83.54	88.63	95.05	105.66	102.75	102.23
2. Capital Complementario	18.08	21.47	25.28	25.87	22.86	33.49
3. Menos: Deducciones	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
II. Requerimientos de Activos						
1. Total de Activos en riesgo	1,014.08	1,002.55	1,120.50	1,391.51	1,252.80	1,524.59
2. Total de Activos Ponderados	725.77	754.75	805.19	899.51	835.73	990.40
3. Requerimiento del 12% sobre Activos Ponderados	87.09	90.57	96.62	107.94	100.29	118.85
4. Excedente o (Deficiencia) (I-II.3)	14.41	19.42	23.59	23.47	25.21	16.75
5. Coeficiente Patrimonial (I./II.2)	13.99%	14.57%	14.93%	14.61%	15.02%	13.69%
III. Requerimientos de Pasivos						
1. Total de Pasivos. Compromisos Futuros y Contingentes	905.90	886.46	994.20	1,254.04	1,120.66	1,378.44
2. Requerimiento del 7.0% sobre pasivos	63.41	62.05	69.59	87.78	78.45	96.49
3. Excedente o (Deficiencia) (II-II.2)	38.09	47.94	50.62	43.63	47.05	39.11
4. Coeficiente (I.I /III.1)	11.21%	12.41%	12.09%	10.48%	11.20%	9.84%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

De acuerdo con la ley que lo rige, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., cuenta con el apoyo del Gobierno de la República de El Salvador, quien se ha responsabilizado de manera solidaria para proveer al Banco del suficiente capital para que cumpla con todos los requisitos legales de la República de El Salvador, así como proporcionar fuentes para que cumpla con todas sus obligaciones y pueda operar en el futuro previsible.

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. En atención a la pandemia por Covid-19, se realizaron sesiones con el Comité de Continuidad del Negocio en caso de crisis, para evaluar los riesgos asociados y acordar las actividades y estrategias, a fin de prevenir los contagios en las instalaciones del Banco, tanto para el personal, clientes y usuarios.

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 ventos 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 este riesgo: 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.

Resultados Financieros

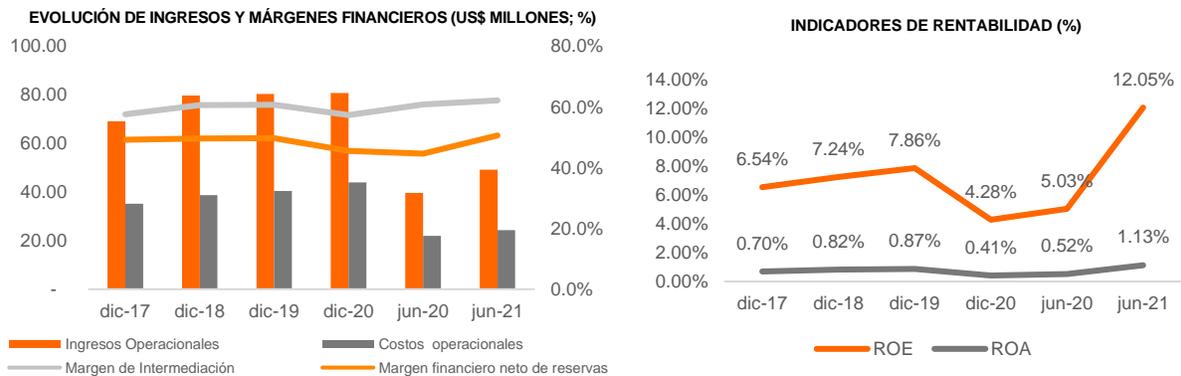
La principal fuente de ingresos operacionales de Banco Hipotecario son los ingresos por intereses devengados de la cartera de préstamos, los cuales comprenden una participación de 72.64%. La segunda fuente la componen los ingresos por intereses de inversiones (12.63%), mientras que el resto lo componen intereses sobre depósitos, reportos y operaciones bursátiles, así como comisiones y otros ingresos sobre préstamos.

Los ingresos de intermediación reportados por el Banco ascendieron a US\$45.34 millones, reflejando un crecimiento de 18.21% (US\$6.99 millones), principalmente motivado por el incremento reportado en los ingresos por intereses de inversiones (+189.64%; US\$4.07 millones) y por intereses de créditos (+8.21%; US\$2.71 millones). En contraste, los costos de captación de recursos se ubicaron en US\$17.18 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 14.18% (US\$2.13 millones), asociado a la expansión de los depósitos.

El incremento de los ingresos de intermediación obedece a un efecto combinado de un crecimiento en volumen y tasa, beneficiando al margen de intermediación el cual se ubicó a la fecha de análisis en 62.12% (junio 2020: 60.78%). Por su parte, los ingresos de otras operaciones muestran un crecimiento de 205.52% (US\$2.59 millones). Cabe destacar que, derivado de las "Normas Técnicas para Aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento de Créditos afectados por COVID-19", la entidad muestra menor costo por reservas de saneamiento, ubicándose a junio 2021. US\$5.12 millones, menor en -7.06% (US\$0.39 millones), por lo que el margen financiero neto de reservas se ubicó en 50.58% (junio 2020: 44.60%).

Los gastos operacionales del Banco ascendieron a US\$13.83 millones, registrando un crecimiento de 10.23%, asociado al aumento de gastos generales de operación. A pesar de que los gastos se incrementaron, la eficiencia mejoró debido al desempeño del margen de intermediación, de tal forma que la capacidad de absorción de gastos pasó de 56.11% a 51.59% en junio 2021. En este sentido, el margen de operación mostró una mejor posición respecto del período anterior, registrándose en 22.48% (junio 2020: 12.93%).

Por su parte, el Banco muestra un ingreso no operacional de US\$1.22 millones, con un crecimiento de 77.80% (US\$0.53 millones) respecto del período pasado, influyendo para que la utilidad neta se ubicara en US\$8.43 millones, superior a la del período pasado (US\$3.20 millones). El incremento en la utilidad dejó como resultado un margen neto de 17.13% (junio 2020: 6.21%), permitiendo una mejora en los indicadores de rentabilidad. En este sentido, el ROE pasó de 5.03% a 12.05% y el ROA pasó de 0.52% a 1.13%.



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

Estados Financieros no Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)

Componente	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Fondos disponibles	191.51	183.29	208.98	266.87	247.95	266.12
Adquisiciones temporales	1.00	-	1.48	6.22	8.89	18.32
Inversiones financieras	71.03	35.33	77.95	173.03	120.42	248.56
Cartera de créditos bruta	724.92	761.63	813.53	902.90	853.10	927.65
Provisiones por incobrabilidad de préstamos	(13.70)	(18.76)	(22.80)	(19.99)	(24.70)	(23.26)
Cartera de créditos neta	711.22	742.87	790.73	882.92	828.40	904.39
Otros activos	8.76	10.10	11.21	15.64	16.94	43.96
Activo fijo	17.10	16.82	16.61	17.00	16.21	16.59
Total Activos	1,000.63	988.40	1,106.95	1,361.67	1,238.82	1,497.94
Depósitos	711.57	733.91	797.00	1,059.10	947.88	1,205.36
Préstamos	162.31	120.18	127.01	117.41	119.26	103.21
Obligaciones a la vista	5.29	3.68	29.03	35.86	28.37	31.82
Otros pasivos	17.12	18.44	18.45	17.78	16.17	17.76
Total Pasivos	896.29	876.20	985.00	1,230.15	1,111.69	1,357.97
Total Patrimonio	104.34	112.19	121.95	131.52	127.13	139.97
Total Pasivo + Patrimonio	1,000.63	988.40	1,106.95	1,361.67	1,238.82	1,497.94

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

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)

Componente	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Ingresos de operaciones de intermediación	66.44	73.80	77.21	77.60	38.36	45.35
Captación de recursos	28.18	29.10	30.37	33.14	15.04	17.18
Margen de intermediación	38.27	44.70	46.84	44.46	22.36	26.81
Ingresos de otras operaciones	2.62	2.90	3.11	3.08	1.26	3.87
Costos de otras operaciones	0.75	0.81	0.91	1.03	1.39	2.02
Margen financiero	40.14	46.80	49.05	46.51	23.18	30.02
Reservas de saneamiento	6.17	8.75	9.04	9.77	5.51	5.12
Margen financiero neto de reservas	33.96	38.05	39.93	36.70	17.67	24.89
Gastos de operación	23.71	25.18	25.82	26.68	12.55	13.83
Gastos de funcionarios y empleados	13.83	14.37	15.40	15.21	7.37	7.54
Gastos generales	8.08	9.09	8.72	9.87	4.39	5.41
Depreciación y amortizaciones	1.80	1.71	1.70	1.60	0.79	0.88
Margen de operación	10.26	12.87	14.11	10.02	5.12	11.06
Ingresos no operacionales	3.73	2.82	3.32	1.73	0.69	1.22
Gastos no operacionales	2.88	1.97	1.78	2.29	1.11	0.97
Margen antes de impuestos	11.11	13.72	15.65	9.46	4.70	11.31
Impuestos directos	3.96	4.99	5.39	3.40	1.32	2.88
Contribuciones especiales	0.53	0.61	0.68	0.43	0.18	-
Utilidad neta	6.61	8.12	9.58	5.63	3.20	8.43

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

INDICADORES FINANCIEROS

Coefficientes financieros	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-20	jun-21
Márgenes Financieros						
Margen de intermediación	57.59%	60.57%	60.67%	57.29%	60.78%	62.12%
Margen financiero neto de reservas	49.17%	49.60%	49.72%	45.49%	44.60%	50.58%
Margen operacional	14.85%	16.78%	17.57%	12.42%	12.93%	22.48%
Margen Ut. Neta	9.57%	10.59%	11.93%	6.97%	6.21%	17.13%
Indicadores de liquidez						
Coefficiente de liquidez	29.22%	26.08%	26.71%	34.21%	32.72%	37.43%
Fondos disponibles / depósitos y préstamos	21.92%	21.46%	22.62%	22.68%	23.23%	20.34%
Indicadores de solvencia						
Coefficiente patrimonial (SSF)	13.99%	14.57%	14.93%	14.61%	15.02%	13.69%
Endeudamiento legal (SSF)	11.21%	12.41%	12.09%	10.48%	11.20%	9.84%
Suficiencia de reservas (SSF)	188.92%	246.30%	280.32%	221.38%	290.00%	250.75%
Indicadores de rentabilidad						
Retorno sobre patrimonio (SSF)	6.54%	7.24%	7.86%	4.28%	5.03%	12.05%
Retorno sobre activo (SSF)	0.70%	0.82%	0.87%	0.41%	0.52%	1.13%
Rendimiento de activos productivos	8.89%	9.36%	8.74%	7.30%	7.97%	7.67%
Calidad de cartera						
Índice de vencimiento (SSF)	1.40%	1.59%	1.53%	1.52%	1.71%	1.53%
Cobertura de reservas (SSF)	134.99%	154.65%	183.70%	145.19%	169.59%	163.42%
Productividad de préstamos (SSF)	9.42%	9.13%	8.70%	8.02%	8.41%	8.45%
Eficiencia						
Capacidad de absorción de gastos administrativos (SSF)	61.96%	56.32%	55.13%	60.02%	56.11%	51.59%
Gasto administrativo / ingresos totales	13.57%	13.59%	12.46%	13.92%	32.70%	30.49%
Capacidad de absorción de saneamiento (SSF)	9.85%	14.79%	14.83%	19.44%	22.38%	16.54%

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.