

## Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

<b>Comité No. 42/2022</b>	
<b>Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Fecha de comité: jueves 07 de abril de 2022.</b>
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Financiero/ El Salvador

<b>Equipo de Análisis</b>		
Gabriel Marín <a href="mailto:gmarin@ratingspcr.com">gmarin@ratingspcr.com</a>	Alexis Figueroa <a href="mailto:afigueroa@ratingspcr.com">afigueroa@ratingspcr.com</a>	(503) 2266 – 9471

Fecha de información	jun-20	sep-20	dic-20	mar-21	jun-21	sep-21	dic-21
Fecha de comité	15/10/2020	22/01/2020	16/04/2021	12/07/2021	14/10/2021	20/12/2021	07/04/2021
Emisor	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA
Acciones	Nivel 2						
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Positiva	Positiva	Positiva	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 por unanimidad incrementar 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”.

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, cuyos rendimientos permitieron una mejora en los márgenes financieros e indicadores de rentabilidad. Por su parte, se consideran los holgados niveles de liquidez permitiendo el pago oportuno de sus obligaciones. Finalmente, se toma en cuenta la adecuada solvencia y el respaldo que le brinda el Gobierno de la República de El Salvador.

### Perspectiva

Estable.

## Resumen Ejecutivo

- **Crecimiento de cartera préstamos apoyado por créditos empresariales.** La cartera de créditos neta de Banco Hipotecario reportó una tasa de crecimiento de 12.5% (+US\$110.37 millones) respecto al año previo, siendo superior al crecimiento promedio reportado por el sistema de bancos comerciales (6.6%). Lo anterior obedece al enfoque y estrategia del Banco, dado que el 72.92% de los créditos se encuentran destinados a Pequeñas y Medianas Empresa de diversas actividades empresariales, que ante la reactivación de la economía durante el año 2021 tuvieron una mayor utilización de líneas de crédito.
- **Ligero deterioro de calidad de cartera por afectaciones derivadas de la pandemia al sector agropecuario.** La cartera con vencimiento mayor a 90 días reportó un incremento de 10.45% (+US\$ 1.44 millones), explicado en gran medida por el deterioro de la cartera agropecuaria, posterior al vencimiento de las normativas temporales emitidas por el Banco Central de Reservas (BCR) que limitaban el conteo de días mora. Pese al crecimiento de los préstamos vencidos, el índice de vencimiento se ubicó en 1.49%, ligeramente menor al reportado en el año anterior (1.52%) y al promedio de los últimos cinco años (1.89%), ante la evolución positiva de la cartera total. Por su parte, las provisiones para mitigar el riesgo de crédito registraron un incremento interanual de 34.25% (+US\$6.85 millones), lo que dejó como resultado una cobertura de 176.47%, siendo superior a la registrada en el mismo período del año previo (145.19%) y por encima de la reportada por el promedio del sector bancario (161.93%).
- **Márgenes financieros favorecidos por la expansión de los ingresos generados de las inversiones.** Al período de análisis, el margen financiero se posicionó en 61.46%, por encima del promedio reportado durante los últimos cinco años, el cual ha sido favorecido por la mejora en los ingresos financieros, apoyado a su vez por el incremento de intereses generados por las inversiones (+215.51%; US\$11.48 millones) y préstamos (+11.56%; US\$7.67 millones), así como un aumento en los ingresos de otras operaciones (+111.65%; US\$ 3.4 millones). Por su parte, los costos por reservas de saneamiento mostraron una importante expansión (12.90%; US\$1.26 millones) debido a la alta exposición al riesgo crediticio; no obstante, la evolución de los ingresos financieros atenuó el comportamiento de los costos por reservas, permitiendo una mejora en el margen neto de reservas al pasar de 45.49% a 50.79% al cierre de 2021.
- **Margen y eficiencia operativa del Banco mejoran.** Los gastos operacionales del Banco presentaron un crecimiento de 20.32% (+US\$5.42 millones), asociado al incremento de los gastos generales de operación, principalmente por la apertura de 6 puntos de servicios y donación del edificio centro. A pesar del incremento de los gastos operacionales, la eficiencia mejoró debido al desempeño del margen de intermediación, de tal forma que la capacidad de gastos pasó de 60.2% a 54.51% al período de análisis. En este sentido, el margen de operación mostró una mejor posición respecto del período anterior, ubicándose en 19.97% (diciembre 2020: 12.42%).
- **Resultados operativos impulsan la rentabilidad del Banco.** Al período de análisis, la utilidad neta reportó un crecimiento interanual de 210.88% (+US\$11.87 millones), soportada por el incremento de los ingresos financieros. Lo anterior favoreció los niveles de rentabilidad del Banco al registrar un indicador de retorno patrimonial (ROE) de 11.66% (diciembre 2020: 4.28%), así como una mejora en la rentabilidad sobre activos (ROA) la cual pasó de 0.41% a 1.07% al período de análisis.
- **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 se ubicó en 41.21% (diciembre 2020: 35.38%), por encima del reportado en los últimos cinco años (31.95%), motivado por el comportamiento de las inversiones financieras de la entidad. No obstante, se observa una mayor exposición al Riesgo Soberano debido al incremento de las emisiones estatales adquiridas por el sistema financiero local.
- **Solvencia levemente presionada ante el incremento de los activos ponderados por riesgo.** Al período de análisis, los activos ponderados por riesgo reportan una tasa de crecimiento de 14.37%, asociado al aumento de la cartera de préstamos e inversiones financieras. De acuerdo con lo anterior, los niveles de solvencia resultaron presionados al reportar un coeficiente patrimonial de 13.75% al período de análisis (diciembre 2020: 14.61%), a pesar de la mejora en el fondo patrimonial (+7.65%). Asimismo, el coeficiente de endeudamiento mostró una reducción al pasar de 10.48% a 9.43% al cierre de 2021, debido al crecimiento de los pasivos, derivado de la mayor captación de depósitos. Cabe precisar que el Banco ha cumplido con los requerimientos legales mínimos<sup>1</sup>.

## 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.

<sup>1</sup> Coeficiente patrimonial mínimo: 12.0%; Coeficiente de endeudamiento mínimo: 7.0%

## 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.

## Información Utilizada para la Clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros Auditados correspondientes de diciembre 2017 a diciembre de 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 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 la morosidad de la cartera COVID, así como al plan de constitución de reservas de estos créditos, considerando el porcentaje que estos representan respecto a la cartera total. 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 riesgo de liquidez.

## Hechos de importancia de Banco Hipotecario

- En diciembre de 2021, fue comunicado por parte del Banco Central de Reserva el acuerdo del Consejo Directivo en sesión N. CD-42/2021 celebrada el 20 de diciembre del mismo año, en donde se autoriza a Banco Hipotecario la prestación de servicios a sus clientes posibilitando el uso de Bitcoin para el pago de préstamos y colectores a través de agencias, mini agencias y taquillas por medio de un proveedor externo.
- En diciembre de 2021 se inauguró la Agencia Plaza Mundo Soyapango, ubicada sobre el km 4 ½, Boulevard del Ejercito Nacional y calle Monte Carmelo, Centro comercial Plaza Mundo Soyapango, Local COM-01-152, Etapa III, planta baja, Soyapango, Departamento de San Salvador. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 15 de diciembre de 2021.
- En diciembre de 2021, la Licenciada Patricia Carolina Guevara Rodriguez, presentó renuncia, a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
- En noviembre de 2021, fue aprobado por junta directiva y a solicitud del Ministerio de Cultura la donación del Edificio Centro de Banco Hipotecario, ubicado en Avenida Cuscatlán, entre la cuarta y sexta calle oriente de San Salvador, el cual servirá para la construcción de la nueva la Biblioteca Nacional de El Salvador. La donación del edificio según su valor en libros (edificación y terreno) al 31 de octubre de 2021 es por un monto de \$1,703.6.
- En noviembre de 2021, se realizó la recuperación de créditos que se encontraban saneados desde el 29 de julio de 2020, registrando el pago del cliente por un valor de \$750.0 directamente a productos dando por canceladas las obligaciones con el Banco.
- En agosto de 2021, fue aprobada por junta directiva la firma del contrato de Fideicomiso de Administración entre Banco Hipotecario quien fungiría como fiduciario y la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa (CONAMYPE), el cual tendrá por objeto la administración del fondo para el Emprendimiento y Capital de trabajo (FECAMYPE), para financiar nuevos proyectos de micro y pequeñas empresas ya existentes de todos los sectores productivos con énfasis en los tecnológicos, medio ambientales y el fomento a la igualdad de género para un plazo de 25 años.
- En junio de 2021, se recibió notificación de parte de UBS Financial Services Inc, donde se informaba el cierre de los servicios de custodia de títulos valores a partir del 30 de junio 2021, manteniéndose la relación de negocios para el resto de los servicios financieros entre ambas instituciones. La decisión de UBS responde a su estrategia corporativa de retiro de operaciones en Latinoamérica.
- En junio de 2021, fue solicitada la autorización a la Superintendencia para la apertura de cuatro establecimientos bancarios denominados: Taquillas CNR II San Salvador, Taquilla CNR San Miguel, Taquilla CNR Santa Tecla y Taquilla CNR Santa Ana con fecha de apertura el 10, 11 y 14 de junio respectivamente. La Superintendente

Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dichas Taquillas en carta fechada el 9 de junio de 2021.

### **Panorama Internacional**

Tras una recesión en el 2020 no vista en décadas (la peor desde la gran depresión de los años 1930 según el Fondo Monetario Internacional), que afectó principalmente en los sectores económico, social y salud, llegó el 2021 con una recuperación de la economía mundial a pesar del resurgimiento de la pandemia por el SARS-CoV-2 con las variantes Delta y Ómicron, a partir del acceso a las vacunas y de las diversas políticas monetarias y fiscales aplicadas por los bancos centrales de las economías, con el objetivo de proteger principalmente los mercados financieros.

Por lo anterior, en julio de 2021 se proyectó un crecimiento económico en el PIB mundial de 5% para el 2022; sin embargo, debido a un deterioro de las economías en general durante esa misma fecha, y de la rápida propagación de las nuevas variantes, se corrigió a un crecimiento de 4.9%. Con lo anterior, se estimarían importantes crecimientos para economías como la de Estados Unidos, la Eurozona y Japón en el orden de 5.2%, 4.3% y 3.2% respectivamente, mientras que China presentará un crecimiento del 5.6%, y las economías de bajos ingresos percibirán una expansión económica de 5.1%.

Por su parte, la pandemia y sus variantes han revelado las asimetrías existentes en la capacidad de respuesta de los distintos países. Por el lado de políticas fiscales, si bien es cierto han existido distintas maneras de mitigar los efectos de la crisis e iniciar la pronta recuperación, esto ha significado un mayor nivel de endeudamiento en los países que ya presentaban problemas fiscales. En cuanto a los suministros, estos han presentado un mayor estancamiento económico para la recuperación mundial esperada, pues dadas las restricciones por la pandemia, el flujo de transportes marítimos se ha visto limitado, generando escasez de contenedores, afectando importantes mercados como el automotriz, cuya producción en Europa cayó fuertemente dada la escasez de productos intermedios.

Por el lado del comercio, la Organización Mundial del Comercio (OMC) espera un crecimiento del 8% para el 2022, tras una buena recuperación en 2021, luego de la caída de 5.4% en el 2020. Esto, producto de los estímulos fiscales y monetarios aplicados por los gobiernos que fueron mucho mayores en magnitud y amplitud geográfica a los otorgados en la crisis mundial de 2008 los cuales ayudaron a evitar una mayor caída de la demanda mundial y el comercio. Al mismo tiempo, las restricciones impuestas en viajes y algunos cierres de fronteras generaron un efecto sustitución en el gasto de los hogares, los cuales destinaron mayores recursos para la compra de bienes. Asimismo, la adaptación en hogares y empresas al trabajo remoto fue acogida rápidamente y con ello hubo una recuperación en la producción que permitió mantener la generación de renta y la demanda.

Al recuperarse el comercio, aumentaron los precios de los productos primarios en 38.0% en 2021 respecto al 2020, mientras que el crecimiento registrado sin incluir la energía fue de 30.0%. Por su parte, la variación de los productos agroalimentarios, metales y minerales, y productos energéticos fue de 20.0%, 38.0% y 58.0% respectivamente. Lo anterior, generó un fuerte escenario inflacionario, donde países como Estados Unidos, China y de la zona euro han registrado tasas históricas, causando un aumento en las tasas de rendimiento de los bonos soberanos de largo plazo de los países considerados como refugio. Por último, aun cuando el empleo estuvo por debajo de los niveles previos a la pandemia en varias economías, la inflación aumentó y con ello, las disyuntivas en la toma de decisiones ante esta situación, pues a medida se regulariza la actividad económica, existe un aumento de la demanda, cuya oferta no avanza con la misma velocidad.

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

De acuerdo con la última información disponible en el Banco Central de Reserva (BCR) a noviembre 2021, la actividad productiva del país medida por la variación interanual del índice de Volumen a la Actividad Económica (IVAE) refleja una tasa de crecimiento del 4.24%, mostrando una desaceleración comparada con los niveles de crecimiento de los meses previos, influenciados por el efecto rebote. Tres de los nueve sectores económicos englobados dentro del IVAE reflejaron resultados contractivos, siendo los más relevantes el de las "Actividades Financieras y de Seguros" (-10.88%), "Construcción" (-5.30%) y "Actividades Inmobiliarias" (-5.64%). Mientras que los sectores que reflejaron mayores crecimientos fueron el de "Actividades Profesionales, Científicas, Técnicas y otros servicios" y el sector de "Actividades de Administración Pública y Defensa, Enseñanza, Salud y Asistencia Social" con un +14.24% y +10.38% respectivamente (mayo 2021: +40.07% y 10.74%).

Por otra parte, al analizar el PIB desde enfoque del gasto a precios corrientes, el consumo privado presenta un crecimiento del 21.82%, representando el 83.7% del PIB a septiembre 2021, lo cual fue influenciado por la mayor recepción de remesas que a la fecha de análisis reportaron un importante crecimiento de 26.77% (+US\$1,587 millones), incrementando su representación respecto del PIB estimado para diciembre 2021 con un porcentaje de 35.9% (dic-20: 24.1%), profundizando la dependencia del país a la recepción de remesas y reflejando la recuperación del mercado laboral de Estados Unidos que reporta una tasa de desempleo del 3.9%, siendo inferior a la del mismo período del año previo (6.7%).

El aumento en el consumo privado también benefició los ingresos fiscales del Sector Público No Financiero el cual reflejó un crecimiento de 23.4%, producto del alza en la recaudación tributaria del orden de 21.20% proveniente del impuesto al valor agregado y renta que se han visto favorecidos por la reactivación de los distintos sectores de la economía. A su vez, los gastos fiscales presentaron una desaceleración resultando en un déficit fiscal menor al reportado el período pasado, pero, manteniéndose en altos niveles al representar un 7.7% del PIB estimado a diciembre 2021, generando una mayor necesidad de financiamiento. El déficit fue financiado con una deuda externa neta de US\$795.23 millones y con US\$520.48 millones de deuda interna neta.

A diciembre de 2021, la deuda pública total se ubicó en US\$24,113.92 millones, reflejando un incremento interanual de US\$1,491 millones (+6.59%). La expansión de la deuda proviene del uso de diversos instrumentos financieros dentro de los cuales destacan la emisión de Certificados del Tesoro (CETES) y Letras del Tesoro (LETES), así como deuda adquirida con organismos multilaterales e inversionistas. Con el endeudamiento alcanzado a diciembre 2021 y considerando la proyección del PIB desarrollada por el Banco Central de Reservas, el ratio Deuda/PIB se ubicó en 89.0%. Este contexto de las finanzas públicas ha generado una mayor percepción del riesgo soberano, ya que el EMBI al cierre del 2021 se ubicó en 14.91 puntos básicos, solo estando por debajo de Venezuela y Argentina.

Respecto a las variables externas, las exportaciones presentan un mayor dinamismo colocándose por encima del promedio regional. A diciembre de 2021, las exportaciones FOB totalizan en US\$6,629 millones, reflejando un efecto rebote de US\$1,600 millones (+31.8%), siendo las más dinámica de la región según el informe macroeconómico publicado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). Lo anterior se refleja en un mayor dinamismo de la industria manufacturera del país, que según datos del Banco Central de Reserva, presentó mejores resultados en los sectores de fabricación de prendas de vestir, productos textiles, fabricación de metales y fabricación de caucho y plástico, siendo el sector textil el más influyente con exportaciones que representan el 41.0% de las exportaciones totales a diciembre 2021.

Por otro lado, el índice de precios al consumidor (IPC) presentó una tasa de crecimiento del +6.11%, siendo superior al promedio de los últimos 10 años (+1.42%). Lo anterior se asocia con la recuperación de la demanda debido a la reactivación económica que ha generado un desequilibrio en el mercado. Los sectores que mayor impacto han reflejado son los de "Alimentos y Bebidas no alcohólicas" (+7.96%), "Transporte" (+9.45%) y "Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas y otros Combustibles" (+6.97%). Las elevadas tasas inflacionarias también guardan relación con una alta dependencia del petróleo y sus derivados los cuales han presentado un incremento en su precio, al igual que el alza generalizada en los precios de los alimentos.

En lo referente al sistema financiero, al cierre de 2021 se observó una tendencia positiva en las tasas pasivas influenciadas por la desaceleración de la liquidez global del sector privado, así como el crecimiento en el riesgo soberano, por su parte, las tasas activas mantuvieron una tendencia negativa debido a la alta liquidez del sector privado, generando una reducción del spread bancario e impactando en los márgenes financieros y rentabilidad de las instituciones. Finalmente, el efecto de la inflación en el sistema financiero ha resultado en tasas pasivas reales negativas generando un deterioro en el valor debido a que estas no logran cubrir la cuota inflacionaria del país (6.11%).

De acuerdo con el Banco Mundial, para 2022 hay buenas expectativas de crecimiento para la economía salvadoreña estimando un crecimiento de 4.0% producto de la reactivación por completo de todas las actividades económicas y el nivel de avance de la población vacunada contra el COVID-19. Este crecimiento implica ciertos retos en materia de déficit fiscal, dinamización de la actividad económica, control de las presiones inflacionarias y estimulación en la generación de empleo formal para mejorar la actual vulnerabilidad de las finanzas públicas del país, el alza en el riesgo soberano y el consecuente incremento en los costos de financiamiento.

## **Análisis sector bancos**

---

Los bancos comerciales al cierre de 2021 representaron el 89.03% del total de actividad de intermediación financiera del Sistema Financiero regulado de El Salvador. La demanda de créditos continúa ralentizada por los efectos económicos de la pandemia; no obstante, a partir de la reactivación económica que ha percibido el país, la cartera de préstamos neta mostró un incremento de 6.59% (US\$847.23 millones), alcanzando los US\$13,711.37 millones, influidos por la dinámica de los préstamos destinados a Industria, los cuales mostraron un crecimiento importante de 12.74% (US\$168.00 millones). Otro segmento que reflejó una dinámica positiva fue el sector servicios, la cual muestra una variación interanual de 9.06% (US\$92.78 millones).

Por su parte, el monto de cartera vencida a diciembre 2021 ascendió a US\$267.08 millones, creciendo interanualmente un 23.75% (US\$51.44 millones), producto del vencimiento de las "Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19", el cual deterioró el indicador de morosidad promedio del sector ubicándolo en 1.89% a diciembre 2021, (diciembre 2020; 1.63%), particularmente impulsado por aquellos bancos que mantienen una concentración mayor en créditos de consumo y MYPE, siendo estos, sectores que resultaron más afectados por la coyuntura generada por la pandemia.

Al cierre del primer semestre de 2021, el sistema nacional de Bancos Comerciales presenta un total de ingresos de intermediación por US\$1,510.26 millones, mostrando un incremento de 1.42% (US\$21.12 millones). Se observa que la dinámica de colocación de nuevos créditos aún se mantiene por debajo de niveles pre-pandemia, influenciada por una postura conservadora ante la exposición al riesgo crediticio por parte de los bancos comerciales. Por su parte, en respuesta a la pandemia por COVID-19, las entidades bancarias han realizado incrementos en los gastos por saneamiento de activos de intermediación, los cuales ascienden a US\$327.02 millones (diciembre 2020: 318.02 millones), incidiendo en el margen financiero neto de reservas al ubicarse en 46.70%, (diciembre 2020: 46.55%).

Respecto al desempeño operativo del sistema, este mostró un ligero aumento en el nivel de gastos operacionales, los cuales exhibieron un crecimiento de 3.91% (US\$23.93 millones), totalizando los US\$635.91 millones al cierre del 2021. Por su parte, se presentan ingresos no operacionales por US\$222.04 millones, mostrando un crecimiento interanual de 126.95% (US\$124.20 millones), producto de las liberaciones de reservas y ventas de activos extraordinarios. Al analizar el indicador de componente extraordinario en utilidades, se observa que el ingreso no operacional neto representó el 69.68% de la utilidad neta (52.67% en 2020), lo que demuestra que el crecimiento registrado en los ingresos no operacionales fue un factor influyente para que el resultado neto al cierre de 2021 culminara en US\$256.37 millones, mostrando un crecimiento de 85.59% (US\$118.23 millones), equivalente a un margen neto de 15.26% (diciembre 2020: 8.50%). El crecimiento en la utilidad neta impulsó los indicadores de rentabilidad ubicando el ROA y ROE del sector en 1.22% y 10.92%, respectivamente.

En cuanto a la posición de liquidez, durante el período analizado se observa un alto nivel de liquidez, aunque ligeramente menor al del período pasado derivado de la recuperación gradual del entorno económico, lo que ha permitido la colocación de nuevos recursos. No obstante, la demanda crediticia aún se mantiene en recuperación, por lo que se ha observado un mayor destino de fondos hacia inversiones financieras como medida para rentabilizar el exceso de liquidez. En este contexto, considerando el incremento en el riesgo soberano, se espera que la disposición de los bancos a mantener inversiones estatales se reduzca. Por su parte, la dinámica de crecimiento de los depósitos se ha mantenido, influyendo para que la relación entre los fondos disponibles y las inversiones financieras con los depósitos del público a la fecha de análisis se ubicara en 42.18%, ligeramente menor a la registrada en el período pasado.

Finalmente, el patrimonio mostró un crecimiento interanual de 9.28% (US\$204.88 millones), impulsado por los resultados por aplicar, los cuales muestran una expansión de 148.11% (US\$213.17 millones), mismos que estuvieron beneficiados por liberaciones de reservas y menores necesidades de aprovisionamiento. Con el fortalecimiento del patrimonio, a la fecha de análisis se observa un aumento de los indicadores de solvencia; con un coeficiente patrimonial que pasó de 14.80% en el período pasado a un 15.20% a diciembre 2021, reportando un leve incremento en los activos ponderados por riesgo en contraste con el crecimiento del patrimonio. De forma similar sucede con el nivel de endeudamiento legal, el cual pasó de 11.33%, hasta llegar a un 11.58% al período de análisis, causado por el incremento de los depósitos. No obstante, el crecimiento del patrimonio incidió para que la variación fuera leve.

## **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 <sup>2</sup>	96.7239% <sup>3</sup>
Otros Inversionistas	2.7776%
Pequeños inversionistas	0.4131%
Empleados	0.0855%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador / Elaboración: PCR

## 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 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
Tercer Director Suplente	Rubén Nicolás Echegoyén

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 Gestión Integral de Riesgos	Herbert de Jesús Hernández Chicas	Gerente de Servicios TI	José Francisco Irigoyen Umanzor
Oficial de Cumplimiento	Oscar Alfredo Lainez Montoya	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 Canízalez
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	José René Hernández Espinoza
Gerente Internacional	Ana Vilma Mata de Fagoaga	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

<sup>2</sup> Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

<sup>3</sup> 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

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.

Por su parte, bajo la evaluación interna efectuada por PCR a través de la encuesta ESG<sup>4</sup>, se obtuvo un desempeño *Óptimo*<sup>5</sup> en sus prácticas de Responsabilidad Ambiental, y un desempeño *Sobresaliente*<sup>6</sup>, en cuanto a sus prácticas de Gobierno Corporativo, por lo que PCR considera que la entidad mantiene buena practicas gerenciales, de administración y conservación del medio ambiente en sus operaciones.

### **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 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 el 60.6% del total al cierre de 2021 (diciembre 2020: 64.8%). 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.

<sup>4</sup> 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.

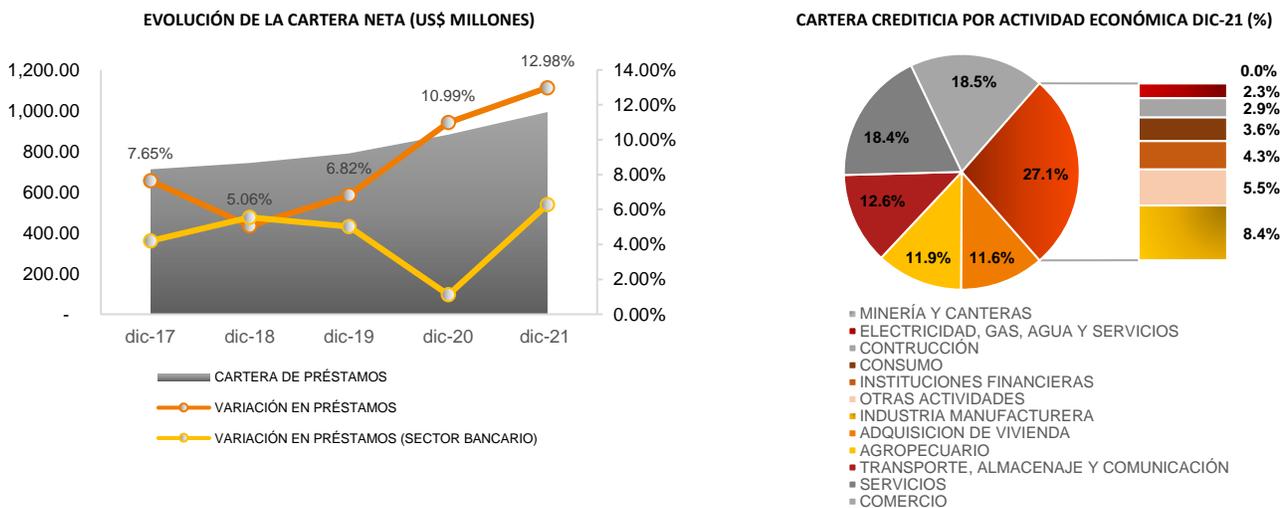
<sup>5</sup> Resultado obtenido con base a encuesta realizada al cliente a la fecha de estudio, en una escala de sobresaliente hasta limitada.

<sup>6</sup> Ibidem.

## Análisis de la Cartera

La cartera de créditos neta de Banco Hipotecario ascendió US\$993.29 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 12.50% (+US\$110.37 millones), respecto del mismo período del año anterior, siendo superior al crecimiento promedio reportado por el sistema de bancos comerciales (6.6%). 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 50.0% y en la Libertad con 19.26%. La cartera del banco muestra una baja concentración respecto a los deudores, puesto que los principales 50 y 25 clientes muestran una participación respecto al total de la cartera bruta de 28.32% y 19.36%, respectivamente.

Por su parte, se destaca el constante crecimiento en los niveles de colocación durante los últimos cinco años, reportando una tasa de crecimiento compuesta<sup>7</sup> de 8.49%, lo cual obedece al enfoque y estrategia del Banco, dado que el 72.92% 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 18.5%, seguido del sector servicios y transporte con 18.1% y 12.6% respectivamente. Profundizando en la dinámica de la cartera, el sector comercio reportó un crecimiento de 4.5% (US\$8.17 millones), así mismo, se destaca el incremento de 24.84% (+US\$36.71 millones) de la cartera destinada a servicios.



Fuente: Banco Hipotecario, SSF / Elaboración: PCR

Al cierre de 2021, la cartera bajo categoría de riesgo A reportó un saldo de US\$891.59 millones, reflejando una participación de 87.37%, ligeramente por debajo del reportado el período pasado (87.71%), pero por encima del promedio de los últimos cinco años (86.08%). Cabe precisar que el ligero deterioro de la cartera vigente responde a migraciones hacia categorías de alto riesgo como los créditos de dudosa recuperación y bajo pérdidas con un incremento de 0.31 y 0.64 puntos porcentuales (p.p.), respectivamente.

Alineado con lo anterior, la cartera con vencimiento mayor a 90 días reportó un incremento de 10.45% (+US\$ 1.44 millones), explicado en gran medida por el deterioro de la cartera agropecuaria, posterior al vencimiento de las normativas temporales emitidas por el Banco Central de Reservas (BCR) que limitaban el conteo de días mora. Pese al crecimiento de los préstamos vencidos, el índice de vencimiento se ubicó en 1.49%, ligeramente menor al reportado en el año anterior (1.52%) y al promedio de los últimos cinco años (1.89%), ante la evolución positiva de la cartera total.

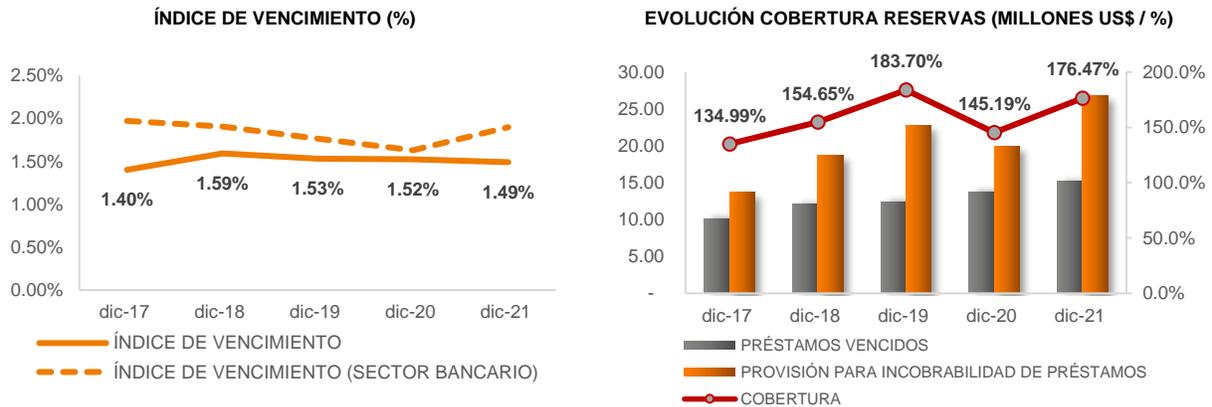
A través del análisis de cosechas se puede observar que las cosechas totales han mostrado una ligera alza, producto del vencimiento de la normativa técnica temporal. En la cartera de empresas se observan deterioros más pausados, llegando a valores máximos en la cosecha del segundo trimestre de 2018 de 7.11%. Por su parte, en la cartera de vivienda se refleja un alza más pronunciada, donde las cosechas más antiguas exceden el 10.0%, mientras que las más recientes se mantienen con participaciones menores al 4.0%. 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%.

Debido al comportamiento de la calidad de cartera, se prevé que esta continúe deteriorándose producto de la relevancia de los préstamos refinanciados (8.6%) 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, un monitoreo constante de la cartera afectada por COVID-19, puede mitigar el impacto de esta en los resultados financieros del Banco.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., presentó provisiones para mitigar el riesgo de crédito por US\$26.83 millones, registrando un incremento interanual de 34.25% (+US\$6.85 millones), lo que dejó como resultado una cobertura

<sup>7</sup> Compound Annual Growth Rate (CAGR):  $\left(\frac{\text{Valor final}}{\text{Valor Inicial}}\right)^{\frac{1}{\text{número de períodos}}}-1$ .

176.47%, siendo superior a la registrada en el mismo período del año previo (145.19%) y por encima de la reportada por el promedio del sector bancario (161.93%). Cabe destacar que el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$7.72 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 fue de 18.1% respecto de la cartera total. Dentro de los sectores que más se acogieron a los beneficios COVID destaca el sector empresarial con 70.2%, seguido de los créditos de vivienda con 27.1% y en menor proporción los créditos de consumo con 2.6%.

Cabe precisar que el sector empresarial bajo medidas COVID, ha mostrado el mayor deterioro de la calidad de cartera, con un saldo de US\$13.71 millones en cartera con mora mayor a 90 días (Categoría: C2, D y E), el cual representa el 10.5% de la cartera empresas bajo medidas, siendo éste el segmento que más ha presionado la cartera vencida total del Banco.

### 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\$362.78 millones, superior en 109.67% (+US\$189.75 millones) respecto de diciembre 2020, 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") aproximadamente el 89.5%, 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.

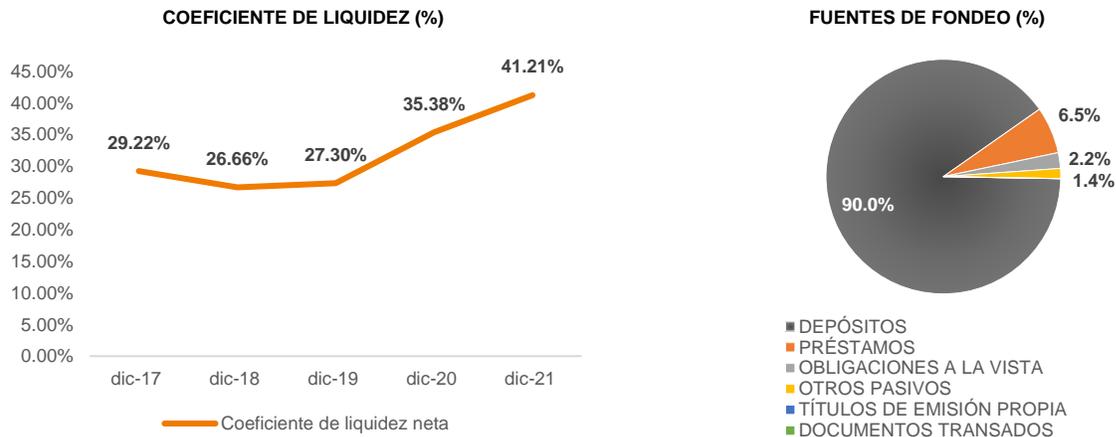
### Riesgo de Liquidez

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\$1,488.90 millones, con una importante expansión interanual de 21.03% (+US\$258.75 millones), fundamentado en el incremento de las obligaciones con el público, siendo éste el principal recurso de fondeo del Banco el cual proviene de su captación original. Por lo anterior, los depósitos registraron un saldo de US\$ 1,339.79 millones, presentando una tasa de crecimiento interanual de 26.50% (+US\$280.69 millones). Por su parte, los préstamos y obligaciones a la vista evidenciaron una contraposición al reportar una reducción de 18.16% (-US\$21.32 millones) y 9.63% (US\$3.45 millones), respectivamente.

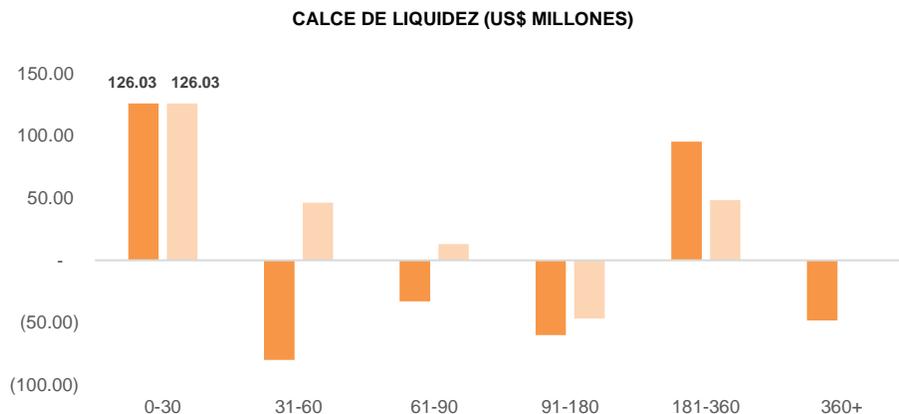
Los depósitos captados del público continúan representando la principal fuente de fondeo del Banco, con una participación respecto del total de pasivos de 90.0%. A nivel de estructura, los depósitos se encuentran compuestos en 50.47% en depósitos a la vista, y un 49.53% en depósitos a plazos, de los cuales la mayoría está pactado a plazos menores a un año. Al evaluar el comportamiento de la cartera de depósitos por tipo de cliente, los depósitos de entidades estatales muestran la mayor tasa de crecimiento con 53.73% (+US\$ 195.49 millones), seguido de los depósitos del público con 11.93% (+US\$81.93 millones); cabe destacar que ambos concentran el 98.6% de la cartera. Respecto a los niveles de concentración, los 25 principales depositantes muestran un moderado índice de concentración de 35.46% respecto del total de depósitos, de los cuales el 61.67% se encuentran pactados a plazo fijo, lo cual contribuye a una adecuada planificación y mitiga cualquier riesgo liquidez ante las obligaciones con el público.

En cuanto al coeficiente de liquidez, este se ubicó en 41.21% (diciembre 2020: 35.38%), por encima del reportado en los últimos cinco años (31.95%), 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\$150.08 millones, equivalente a un aumento de 14.11% (+US\$18.56 millones) respecto a diciembre 2020, proveniente de la capitalización de utilidades y ante la mejora del resultado del ejercicio anterior. Por su parte, el fondo patrimonial de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. muestra una tendencia creciente al ubicarse en US\$141.5 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 7.65% (US\$10.05 millones), soportado en la evolución del patrimonio complementario derivado del incremento en las utilidades distribuibles del ejercicio y la capitalización de utilidades de ejercicios anteriores.

Por su parte, los activos ponderados por riesgo reportan una tasa de crecimiento de 14.37%, asociado al aumento de la cartera de préstamos e inversiones financieras. De acuerdo con lo anterior, los niveles de solvencia resultaron presionados al reportar un coeficiente patrimonial 13.75% al período de análisis (diciembre 2020: 14.61%), a pesar de la mejora en el fondo patrimonial. Asimismo, el coeficiente de endeudamiento mostró una reducción al pasar de 10.48% a 9.43% al cierre de 2021, debido al crecimiento de los pasivos, derivado de la mayor captación de depósitos. Se destaca el cumplimiento a los requerimientos legales mínimos por parte del Banco<sup>8</sup>.

FONDO PATRIMONIAL (US\$ MILLONES)					
COMPONENTE	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
<b>Fondo Patrimonial</b>	<b>101.5</b>	<b>110.0</b>	<b>120.2</b>	<b>131.4</b>	<b>141.5</b>
1. Capital Primario	83.5	88.6	95.1	105.7	104.5
2. Capital Complementario	18.1	21.5	25.3	25.9	37.1
3. Menos: Deduciones	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
<b>Requerimientos de Activos</b>					
1. Total de Activos en riesgo	1,014.1	1,002.5	1,120.5	1,391.5	1,655.6
2. Total de Activos Ponderados	725.8	754.8	805.2	899.5	1,028.8
3. Requerimiento del 12% sobre Activos Ponderados	87.1	90.6	96.6	107.9	123.5
4. Excedente o (Deficiencia) (I-II.3)	14.4	19.4	23.6	23.5	18.0
5. Coeficiente Patrimonial (I./II.2)	13.99%	14.57%	14.93%	14.61%	13.75%
<b>Requerimientos de Pasivos</b>					
1. Total de Pasivos, Compromisos Futuros y Contingentes	905.9	886.5	994.2	1,254.0	1,499.7
2. Requerimiento del 7.0% sobre pasivos	63.4	62.1	69.6	87.8	105.0
3. Excedente o (Deficiencia) (II-II.2)	38.1	47.9	50.6	43.6	36.5
4. Coeficiente (I./III.1)	11.21%	12.41%	12.09%	10.48%	9.43%

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

<sup>8</sup> Coeficiente patrimonial mínimo: 12.0%; Coeficiente de endeudamiento mínimo: 7.0%

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 proviene de ingresos por intereses devengados de la cartera de préstamos, los cuales comprenden una participación de 71.1%. La segunda fuente la componen los ingresos por intereses de inversiones (16.13%), mientras que el resto corresponde a intereses sobre depósitos, reportos y operaciones bursátiles, así como comisiones y otros ingresos sobre préstamos.

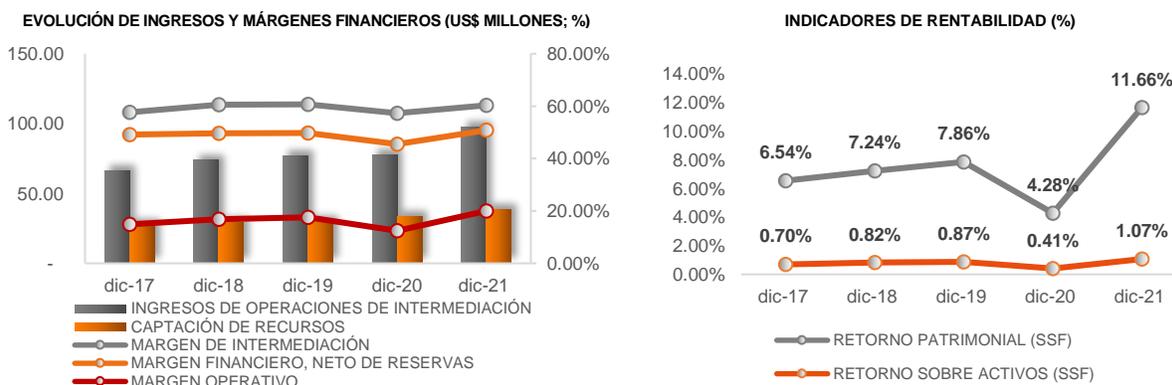
Al período de análisis, los ingresos de intermediación reportados por el Banco ascendieron a US\$97.66 millones, reflejando un incremento de 25.85% (+US\$20.06 millones), principalmente motivado por los intereses generados por las inversiones (215.51%; US\$11.48 millones) y por intereses de créditos (11.56%; US\$7.67 millones). Por su parte, los costos de captación de recursos se ubicaron en US\$38.75 millones, equivalente a una tasa de crecimiento de 16.93% (US\$5.61 millones), asociado a la expansión de los depósitos.

Al cierre de 2021, el margen financiero se posicionó en 61.46%, por encima del promedio reportado durante los últimos cinco años, el cual ha sido favorecido por la mejora en los ingresos financieros, apoyado a su vez por el incremento de intereses generados por las inversiones (+215.51%; US\$11.48 millones) y préstamos (+11.56%; US\$7.67 millones), así como un aumento en los ingresos de otras operaciones (+111.65%; US\$ 3.4 millones). Por su parte, los costos por reservas de saneamiento mostraron una importante expansión (12.90%; US\$1.26 millones) debido a la alta exposición al riesgo crediticio; no obstante, la evolución positiva de los ingresos financieros atenuó el comportamiento de los gastos por reservas, permitiendo una mejora en el margen neto de reservas al pasar de 45.49% a 50.79% al cierre de 2021.

Los gastos operacionales del Banco ascendieron a US\$32.11 millones, registrando un crecimiento de 20.32% (+US\$5.42 millones), asociado al incremento de los gastos generales de operación principalmente por la apertura de 6 puntos de servicios y donación de edificio centro. A pesar del incremento en los gastos operacionales, la eficiencia mejoró debido al desempeño del margen de intermediación, de tal forma que la capacidad de absorción de gastos pasó de 60.02% a 54.51% al período de análisis. En este sentido, el margen de operación mostró una mejor posición respecto del período anterior, ubicándose en 19.97% (diciembre 2020: 12.42%).

Por su parte, el Banco muestra un incremento del ingreso no operacional (+115.60%; US\$2.0 millones) respecto al período pasado, ante la recuperación de capital e intereses, lo cual contribuyó a la mejora de la utilidad neta al reportar un crecimiento interanual de 210.88% (+US\$11.87 millones), totalizando los US\$17.49 millones al cierre de 2021. Dicho comportamiento favoreció los niveles de rentabilidad al registrar un indicador de retorno patrimonial de 11.66% (diciembre 2020: 4.28%), así como una mejora en la rentabilidad sobre activos (ROA) la cual pasó de 0.41% a 1.07% al período de análisis. Es necesario destacar que ambos indicadores se encuentran por encima del reportado en los últimos cinco años (ROE: 7.47%; ROA:0.77%).

PCR destaca la evolución positiva de los resultados financieros del Banco, así como la mejora de los principales indicadores de rentabilidad a pesar de la coyuntura económica generada por la pandemia por COVID-19. En este sentido, se mantendrá en constante monitoreo las acciones de la entidad a fin de presentar indicadores sostenidos en el tiempo.



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

## Estados Financieros Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)					
COMPONENTE	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
FONDOS DISPONIBLES	191.50	183.29	208.98	266.87	248.02
ADQUISICIONES TEMPORALES	1.00	-	1.48	6.22	4.49
INVERSIONES FINANCIERAS	71.03	35.33	77.95	173.03	362.78
CARTERA DE PRÉSTAMOS	711.22	742.87	790.73	882.92	993.29
PRÉSTAMOS VIGENTES	714.77	749.50	801.12	889.14	1,004.92
PRÉSTAMOS VENCIDOS	10.15	12.13	12.41	13.77	15.21
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE PRÉSTAMOS	(13.70)	(18.76)	(22.80)	(19.99)	(26.83)
OTROS ACTIVOS	8.77	10.10	11.21	15.64	14.19
ACTIVO FIJO	17.10	16.82	16.61	17.00	16.22
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,000.63</b>	<b>988.40</b>	<b>1,106.95</b>	<b>1,361.67</b>	<b>1,638.98</b>
DEPÓSITOS	711.57	733.91	797.00	1,059.10	1,339.79
DEPÓSITOS EN CUENTA CORRIENTE	175.09	170.36	194.77	274.04	385.25
DEPÓSITOS DE AHORRO	174.26	185.28	201.56	249.92	305.98
DEPÓSITOS A PLAZO	362.23	-	400.67	535.14	648.56
PRÉSTAMOS	162.31	120.18	127.01	117.41	96.09
OBLIGACIONES A LA VISTA	5.29	3.68	29.03	35.86	32.40
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	-	-
DOCUMENTOS TRANSADOS	-	-	13.51	-	-
OTROS PASIVOS	17.12	18.44	18.45	17.78	20.62
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>896.29</b>	<b>876.20</b>	<b>985.00</b>	<b>1,230.15</b>	<b>1,488.90</b>
CAPITAL SOCIAL PAGADO	45.03	45.03	45.03	73.43	73.43
RESERVAS DE CAPITAL	38.51	43.60	50.02	32.23	31.04
RESULTADOS POR APLICAR	5.20	6.53	7.82	0.03	19.22
PATRIMONIO RESTRINGIDO	15.60	17.03	19.09	25.83	26.38
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>104.34</b>	<b>112.19</b>	<b>121.95</b>	<b>131.52</b>	<b>150.08</b>
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>1,000.63</b>	<b>988.40</b>	<b>1,106.95</b>	<b>1,361.67</b>	<b>1,638.98</b>

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

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)					
COMPONENTE	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
INGRESOS DE OPERACIONES DE INTERMEDIACIÓN	66.44	73.80	77.21	77.60	97.66
CAPTACIÓN DE RECURSOS	28.18	29.10	30.37	33.14	38.75
<b>UTILIDAD DE INTERMEDIACIÓN</b>	<b>38.27</b>	<b>44.70</b>	<b>46.84</b>	<b>44.46</b>	<b>58.90</b>
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	2.62	2.90	3.11	3.08	6.52
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	0.75	0.81	0.91	1.03	1.40
<b>UTILIDAD FINANCIERA</b>	<b>40.14</b>	<b>46.80</b>	<b>49.05</b>	<b>46.51</b>	<b>64.03</b>
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	6.17	8.75	9.04	9.77	11.03
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	-	-	0.08	0.04	0.09
<b>UTILIDAD FINANCIERA, NETA DE RESERVAS</b>	<b>33.96</b>	<b>38.05</b>	<b>39.93</b>	<b>36.70</b>	<b>52.91</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>23.71</b>	<b>25.18</b>	<b>25.82</b>	<b>26.68</b>	<b>32.11</b>
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	13.83	14.37	15.40	15.21	16.49
GASTOS GENERALES	8.08	9.09	8.72	9.87	13.77
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES	1.80	1.71	1.70	1.60	1.85
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>10.26</b>	<b>12.87</b>	<b>14.11</b>	<b>10.02</b>	<b>20.81</b>
INGRESOS NO OPERACIONALES	3.73	2.82	3.32	1.73	3.73
GASTOS NO OPERACIONALES	2.88	1.97	1.78	2.29	2.04
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>11.11</b>	<b>13.72</b>	<b>15.65</b>	<b>9.46</b>	<b>22.50</b>
IMPUESTOS DIRECTOS	3.96	4.99	5.39	3.40	5.01
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.53	0.61	0.68	0.43	-
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>6.61</b>	<b>8.12</b>	<b>9.58</b>	<b>5.63</b>	<b>17.49</b>

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

INDICADORES FINANCIEROS					
Detalle	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
<b>CALIDAD DE CARTERA</b>					
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS	7.65%	5.06%	6.82%	10.99%	12.98%
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS (SECTOR BANCARIO)	4.20%	5.56%	5.02%	1.82%	6.29%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.40%	1.59%	1.53%	1.52%	1.49%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO (SECTOR BANCARIO)	1.97%	1.90%	1.76%	2.27%	1.89%
COBERTURA DE RESERVAS	134.99%	154.65%	183.70%	145.19%	176.47%
COBERTURA DE RESERVAS (SECTOR BANCARIO)	121.00%	128.95%	128.51%	159.06%	161.93%
SUFICIENCIA DE RESERVAS	1.89%	2.46%	2.80%	2.21%	2.63%
<b>LIQUIDEZ</b>					
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	29.22%	26.66%	27.30%	35.38%	41.21%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	26.91%	24.97%	26.22%	25.20%	18.51%
FONDOS DISPONIBLES MÁS INVERSIONES / DEPÓSITOS DEL PÚBLICO	36.90%	29.79%	36.00%	41.54%	45.59%
<b>SOLVENCIA</b>					
COEFICIENTE PATRIMONIAL	13.99%	14.57%	14.93%	14.61%	13.75%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	11.21%	12.41%	12.09%	10.48%	9.43%
ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVOS	89.57%	88.65%	88.98%	90.34%	90.84%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	8.59	7.81	8.08	9.35	9.92
<b>RENTABILIDAD</b>					
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	57.59%	60.57%	60.67%	57.29%	60.32%
MARGEN FINANCIERO	58.11%	61.01%	61.07%	57.64%	61.46%
MARGEN FINANCIERO, NETO DE RESERVAS	49.17%	49.60%	49.72%	45.49%	50.79%
MARGEN OPERATIVO	14.85%	16.78%	17.57%	12.42%	19.97%
MARGEN NETO	9.57%	10.59%	11.93%	6.97%	16.79%
RETORNO PATRIMONIAL (SSF)	6.54%	7.24%	7.86%	4.28%	11.66%
RETORNO SOBRE ACTIVOS (SSF)	0.70%	0.82%	0.87%	0.41%	1.07%
<b>EFICIENCIA</b>					
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMI.	61.96%	56.32%	55.13%	60.02%	54.51%

**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.