

**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

<b>Comité No. 167/2023</b>	
<b>Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2023.</b>	<b>Fecha de comité: 18 de octubre 2023.</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>	Adalberto Chávez <a href="mailto:achavez@ratingspcr.com">achavez@ratingspcr.com</a>	(503) 2266 – 9471

Fecha de información	dic-21	mar-22	jun-22	sep-22	dic-22	mar-23	jun-23
Fecha de comité	07/04/2021	18/07/2022	20/10/2022	19/01/2023	26/04/2023	12/07/2023	18/10/2023
Emisor	EAA						
Acciones	Nivel 2						
Perspectivas	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 (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes”.*

**Racionalidad**

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió mantener la clasificación de riesgo a la **fortaleza financiera de Banco Hipotecario de El Salvador S.A.**, en **“EAA”** y **“Nivel 2”** para sus **acciones**, ambos con perspectiva **“Estable”**; con Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2023.

La clasificación se fundamenta en el modelo de negocios de Banco Hipotecario, enfocado en sectores productivos de la economía, los cuales exhiben apropiados indicadores de calidad en sus préstamos. Por otra parte, se toma en cuenta la mejora en los ingresos financieros derivados del rendimiento de las inversiones; no obstante, este comportamiento fue atenuado por la mayor expansión de los costos de intermediación ante el incremento en las fuentes de fondeo y el alza en las tasas, provocando una reducción del margen financiero e indicadores de rentabilidad. Finalmente, se consideran los holgados niveles de liquidez permitiendo el pago oportuno de sus obligaciones; y la adecuada solvencia del Banco.

**Perspectiva**

Estable.

## Resumen Ejecutivo

---

- **Diminución de la cartera neta provocó una menor participación de mercado:** Banco Hipotecario se encuentra enfocado en el segmento empresarial, brindando atención principalmente a las Pequeñas y Medianas empresas (PYMES) del sector comercio, servicio y transporte. A la fecha de análisis, la cartera neta del Banco exhibió una reducción interanual de 3.28% (-US\$34.92 millones), evidenciando una contraposición respecto del registrado por los Bancos Comerciales (+6.46%); este comportamiento responde a una menor dinámica de créditos con finalidad productiva principalmente del sector eléctrico, construcción y transporte. Lo anterior se tradujo en una menor participación de mercado al pasar de concentrar el 7.3% a 6.7% del total de préstamos netos del sector.
- **Calidad de cartera favorecida por importantes castigos del sector transporte y construcción:** A junio 2023, la cartera vencida se contrajo en 3.21% (-US\$0.65 millones), ocasionado por una importante reducción de créditos morosos del sector construcción, favorecidos por los castigos aplicados por el Banco<sup>1</sup>. Lo anterior incidió levemente al índice de vencimiento el cual pasó de 1.84% a 1.83% a junio 2023, ubicándose por debajo del 1.91% reportado por el sector bancario. En cuanto al índice de mora ajustado (incluye castigos), éste reportó un considerable incremento al posicionarse en 2.41% (junio 2022: 1.93%), encontrándose influenciado por castigos de cartera del sector transporte y construcción.
- **Margen financiero absorbido por la expansión de los costos:** El spread de tasas de interés se ubicó en 2.48%, disminuyendo su posición en 112 puntos básicos (pbs.) explicado por un mayor ajuste hacia el alza en la tasa pasiva promedio ponderada; esta tendencia se replicó en el margen financiero, el cual pasó de 57.06% a 48.61% a la fecha de análisis, principalmente por el incremento porcentual de los costos (+53.97%) que absorbió la mejora en los ingresos de intermediación (+25.13%).
- **Niveles de rentabilidad registran un comportamiento estable:** El resultado neto de los últimos doce meses refleja una menor dinámica de crecimiento (7.84%), respecto a lo observado entre junio 2021 y 2022; en ese sentido, la rentabilidad sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE), evidenciaron una reducción al ubicarse en 0.98% y 11.3%, respectivamente (junio 2022: 1.04% y 11.72%, consecutivamente); sin embargo, éstos se situaron por encima de los niveles prepandémicos. PCR reconoce el adecuado desempeño del Banco; sin embargo, la rentabilidad podría verse afectada en el corto plazo debido a la menor dinámica de la cartera de préstamos respecto al crecimiento importante de las inversiones, lo cual afectará el spread bancario y el margen de intermediación.
- **Indicadores de liquidez influenciados por un incremento en inversiones financieras:** A junio 2023, las disponibilidades del Banco registraron una importante disminución (7.42%; US\$22.26 millones), generando una reducción en el índice de fondos disponibles respecto a los depósitos, el cual resultó en 16.19%, reflejando la posición más baja de su promedio histórico (diciembre 2018-2022: 22.15%) y del reportado por el sector de bancario comercial (19.29%). Cabe mencionar que, al incorporar las inversiones financieras en la métrica del coeficiente de liquidez neta, éste se vio beneficiado al ubicarse en 52.80% (junio 2022: 42.82%). No obstante, la entidad está mayormente expuesta al Riesgo Soberano debido a la alta concentración del portafolio (95.36%) en emisiones estatales.
- **Solvencia del Banco favorecida por el fortalecimiento del capital primario:** Los activos ponderados por riesgo presentaron una reducción interanual de 2.24%, producto de la contracción de la cartera de préstamos. En ese sentido, el banco reportó un incremento en excedentes de capital (+107.35%) derivado de la tendencia del capital primario, traduciéndose en una mejora en el índice de solvencia, el cual pasó de 13.81% a 15.85% a la fecha de análisis, situándose por encima del promedio del sector bancario (14.68%) y cumpliendo con el mínimo requerido por normativa (12.0%)<sup>2</sup>. Por lo anterior, Banco Hipotecario cuenta con recursos propios para soportar cargos o exigencias mínimas de capital derivados del riesgo crediticio, mercado y operacional.
- **Niveles de endeudamiento legal cercanos al límite regulatorio:** Los pasivos y compromisos registraron un aumento interanual de 14.34%, principalmente explicado por la expansión de la cartera de depósitos; los cual provocó una reducción en el endeudamiento legal<sup>3</sup> al ubicarse en 9.09% (junio 2022: 9.26%), con el nivel más bajo respecto a su promedio histórico y cercano al límite legal (7.0%). Por lo anterior, PCR estima que en el corto plazo los niveles de endeudamiento tendrán una posición ajustada, principalmente por nuevos compromisos derivados la nueva emisión de títulos valores (CIBHIPO\$02) en el mercado bursátil de El Salvador.

## Factores Clave de Clasificación

### Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

- Crecimiento sostenido y diversificado de la cartera de créditos., 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.

---

<sup>1</sup> A la fecha de análisis los castigos ascienden a US\$6.43 millones (junio 2022: US\$0.75 millones).

<sup>2</sup> Artículo 25 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, con el objeto de mantener constantemente la solvencia, los Bancos Cooperativos deben presentar en todo momento las siguientes relaciones: I) Relación entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados de por lo menos el doce por ciento (12 %)

<sup>3</sup> A la fecha de análisis, el sector Bancario Comercial registró un ratio de endeudamiento legal promedio de 11.52%.

### Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

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

### Metodología Utilizada

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

### Información Utilizada para la Clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros Auditados correspondientes al 31 de diciembre 2018-2022 y Estados Financieros no Auditados al 30 de junio de 2023 y su comparativo 2022.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera de préstamos, vigente y vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, cartera de crédito por departamento, actividad económica, concentración, detalle de castigos realizados, análisis de cosecha.
- **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Estructura de financiamiento, detalle de principales depositantes, brechas de liquidez, diversificación de fuentes de fondeo.
- **Riesgo de Solvencia:** Coeficiente patrimonial y endeudamiento legal.
- **Riesgo Operativo:** Política para la Gestión de riesgo operacional.

### Limitaciones

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

### Limitaciones potenciales:

- PCR mantendrá en revisión el comportamiento de las inversiones financieras y de los depósitos claves del Banco, así como su debida gestión frente a posibles escenarios de riesgo de liquidez.
- A partir del desempeño financiero de Banco Hipotecario, PCR considera que la tendencia a la baja del spread bancario continuará ejerciendo presiones a nivel de rentabilidad, principalmente por el enfoque de colocación de recursos hacia inversiones financieras, cuyo rendimiento es menor respecto a la cartera de créditos.
- De acuerdo con la opinión calificada por el Auditor con relación reclamo interpuesto por Banco Hipotecario ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico por US\$5.0 millones, adeudados por un banco en proceso de liquidación voluntaria. PCR dará seguimiento a la constitución de provisiones para asumir las pérdidas derivadas de dicho acontecimiento y el impacto que éstas generarán en los principales márgenes e indicadores de rentabilidad.

### Hechos de importancia de Banco Hipotecario

- El 23 de febrero de 2022, mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas, punto II, se acuerda la desmaterialización de acciones y en consecuencia modificar el pacto social en sus cláusulas OCTAVA: "REQUISITOS DE TITULOS" y DECIMA: "REGISTRO DE LOS ACCIONISTAS". Como base para la desmaterialización de acciones del banco, o su representación mediante anotaciones en cuenta, en los términos señalados en la Ley de Anotaciones de Valores en Cuenta. En opinión de PCR, la desmaterialización de acciones bajo el marco legal referido no tendrá impactos en la Clasificación de Riesgo de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.
- En febrero de 2023, fue solicitado la autorización a la Superintendencia para el establecimiento bancario denominado: Taquillas VTM San Miguel, con fecha de apertura el 6 de marzo. La Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicho establecimiento en carta fechada el 22 de febrero de 2023.
- En febrero de 2023, mediante Junta de Accionistas, acuerdan lo siguiente:
  - a) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría PRICEWATERHOUSECOOPERS, LTD.DE C.V.(PWC), como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2023. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
  - b) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría PRICEWATERHOUSECOOPERS, LTD.DE C.V. (PWC), como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2023. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma Corpeño y Asociados, S.A. de C.V.
  - c) Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, equivalentes al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.
  - d) Decretar el pago de dividendos a las acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2022, a US\$ 0.15 por acción que corresponde a la suma de US\$ 1,798.8 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 27 de marzo de 2023.

- e) Aprobación del aumento del capital social, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$8.00 a US\$10.00 cada una, tomando un valor de US\$8,395.7 miles de reservas voluntarias de capital y un valor de US\$15,588.7 miles correspondiente a utilidades disponibles al cierre del ejercicio 2022 después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
- El 13 de junio de 2023, la Licenciada Marcela Guadalupe Luna Uceda, presentó renuncia a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva de Banco a partir de esa fecha.
- El 22 de junio de 2023, se recibió la autorización por parte de la Superintendencia del Sistema Financiero, relativa a modificación del pacto social por aumento de capital en US\$ 23,984.5 dicha modificación fue inscrita en el Centro Nacional de Registros el 4 de julio 2023 y contabilizada en la misma fecha.

## **Panorama Internacional**

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, en su edición más reciente a junio de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde 3.1% en 2022 hasta 2.1% en 2023, producto de la alta inflación, políticas monetarias restrictivas y condiciones crediticias más limitadas; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.4%. Se estima un crecimiento en la región de Asia oriental y el Pacífico a medida que China avance en la reapertura económica y genere una recuperación y mejores perspectivas de crecimiento en otras economías. Por otra parte, se espera un crecimiento moderado en las otras regiones debido a la escasa demanda externa, las severas condiciones financieras mundiales y la inflación, que frenarán la actividad económica.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se destaca el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis sanitaria de 2020, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos, profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. La inflación aún se mantiene por encima del objetivo de los bancos centrales en la mayoría de las economías. A abril de 2023, la mediana de la inflación global aún se mantenía en 7.2% respecto a abril de 2022, pero por debajo de su punto más alto de 9.4% en julio de 2022.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico. Se prevé que la inflación mundial se mantenga por encima de su promedio 2015-2019 y aún por un periodo más largo de lo que se estimaba a inicios de 2023. A pesar de la mejora evidenciada en la cadena de suministro y la reducción en los precios de la energía, la demanda sigue determinando los altos niveles de inflación, aunque también la capacidad de la oferta podría representar algunos inconvenientes para reducir los niveles de inflación global.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estima que el crecimiento económico podría disminuir desde un 3.7% en 2022 hasta 1.5% en 2023. Un crecimiento más débil de las economías avanzadas afectará a las exportaciones de esas economías, en conjunto con políticas monetarias restrictivas y la persistencia de inflación interna aún elevada podrían impedir la flexibilización de las condiciones financieras para lograr una mayor recuperación económica. En Centroamérica se estima que el crecimiento económico se modere desde el 5.4% de 2022 hasta un 3.6% en 2023. Se espera que el ritmo de crecimiento de las remesas sea más lento, pero manteniendo una buena dinámica soportada en un mercado laboral más activo en Estados Unidos y que las actividades de turismo contribuyan a la actividad económica en 2023. Panamá lidera el crecimiento de la región apoyado en las exportaciones de servicios y la inversión; mientras que en El Salvador el crecimiento se moderaría, pero alcanzaría aún niveles superiores al crecimiento histórico promedio. Por otra parte, la inflación en la región aún se mantiene alta, principalmente en Honduras y Nicaragua, motivada por el aumento en los precios de los alimentos. Adicionalmente, tanto Guatemala como Costa Rica proyectan un crecimiento más moderado respecto a 2022; mientras que en el Caribe, República Dominicana estima un crecimiento de 4.1% (4.9% en 2022), impulsado en buena medida por un fuerte crecimiento de las exportaciones.

El endurecimiento de la política monetaria en Estados Unidos, al incrementar las tasas de interés por medio de la FED como respuesta a la alta inflación, plantea fuertes retos a las economías emergentes y en desarrollo. Por una parte, se afectan a las exportaciones de estas economías hacia Estados Unidos al ralentizar su dinámica comercial y, por otro lado, se incrementan los costos del servicio de deuda al elevar el pago de intereses. Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, lo cual restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Finalmente, el cambio climático plantea retos adicionales a los países con dependencia de las actividades de agricultura y minería, principalmente en Centroamérica y el Caribe. Fenómenos como El niño y La niña pueden llegar a causar sequías e inundaciones y que en conjunto con la infraestructura inadecuada profundizan los efectos de los desastres naturales. En el mediano y largo plazo, se estima que estos eventos puedan influir directamente en los

niveles de desarrollo y crecimiento económico de los países de la región al afectar a sus principales sectores e industrias e impactar en su productividad.

## Desempeño Económico

Según datos del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), la actividad económica se ha moderado, pero aún muestra un comportamiento ligeramente por encima de niveles prepandemia. A mayo de 2023, la actividad económica del país, medida a través del Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE), registró un crecimiento interanual de 3.7%. La actividad económica se ha visto presionada por las condiciones inflacionarias globales por el aumento de precios de alimentos y energía, y la subida en los tipos de interés por parte de la FED. Los sectores que muestran un mayor dinamismo son Construcción con 10.6%, Actividades financieras y de seguros con 9.6%, Actividades Profesionales con 8.2% y Actividades Industriales y de manufactura con 5.2%. Por su parte, al analizar el comportamiento del PIB por el enfoque del gasto, a marzo de 2023, se observa un aumento del consumo privado de 7.2%; mientras que el consumo público registró un incremento de 8.8%.

Por su parte, los niveles de inflación se han moderado, pero aún se mantienen altos, dado que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) a junio de 2023 experimentó una variación de 3.8%, marcando una tendencia a la baja desde su máximo alcanzado en junio de 2022, donde se situó en 7.76%. Dicho comportamiento está asociado con los elevados niveles de inflación global que se registraron en 2022, sumado a la alta dependencia de productos de consumo importados, en su mayoría relacionados con alimentos que provienen de Estados Unidos. A pesar de la reducción, la inflación aún se mantiene elevada, afectando principalmente al sector de alimentos y bebidas no alcohólicas (6.9%). Otros de los sectores que mantienen un aumento considerable son Restaurantes y Hoteles con 7.0%, Bienes y Servicios diversos con 5.9% y el de Bebidas alcohólicas y tabaco con 5.1%.

Respecto al Sistema financiero, este ha registrado un crecimiento moderado en un contexto de desaceleración de la economía. En ese orden, la cartera neta del sistema reportó un crecimiento de 4.7%, alcanzando los US\$17,560 millones, pero ralentizada respecto al crecimiento observado al cierre de 2022 (7.5%). En cuanto a depósitos, estos alcanzaron los US\$18,253 millones con una tasa de crecimiento interanual de 4.27%. Por otra parte, bajo el contexto internacional de subida en las tasas de interés por parte de la FED, las tasas de interés locales han experimentado aumentos que han elevado el spread financiero el cual se ubicó en 2.2%, mayor en 0.5 p.p., respecto a junio de 2022 (1.7%). Este comportamiento responde al aumento de la tasa de interés activa para préstamos hasta un año plazo que se situó en 7.6% (jun 2022: 6.2%), mientras que la tasa de interés pasiva para depósitos de 180 días se fijó en 5.4%, evidenciando un incremento desde junio de 2022 (4.5%).

Al analizar la situación fiscal del país, los niveles de endeudamiento se mantienen altos, a pesar de una reducción en el déficit fiscal. El Sector Público No Financiero (SPNF) a junio de 2022 presenta un superávit global<sup>1</sup> de US\$18.7 millones, menor al superávit obtenido en junio de 2022 de US\$78.7 millones. Este comportamiento se debe a un incremento en los gastos y concesión de préstamos que crecieron en 3.10% (+US\$129.2 millones), principalmente por gastos de capital en inversión bruta (+US\$205.8 millones). Por su parte, los ingresos corrientes registraron un crecimiento de 1.79%, motivados por aumentos en las transferencias de financieras públicas (+US\$52.1), Ingresos no tributarios (+US\$46.8 millones) y Contribuciones a la seguridad social (+US\$27.4 millones). Al cierre de 2022, el déficit fiscal cerró en 2.5% respecto al PIB, denotando una mejora respecto al año anterior (5.6%); mientras que para 2023 se estima que representará un 2.7% del PIB proyectado. Al cierre de 2022, el nivel de endeudamiento se situó en 78% del PIB según las cifras del BCR, denotando una mejora respecto al cierre de 2021 (83.9%).

En cuanto a Comercio Exterior, el panorama económico global ha afectado los niveles de mercancías transadas, dado que en el primer semestre de 2023 El Salvador realizó un total de exportaciones FOB por US\$3,439 millones, que representa una disminución interanual de 7.2% (US\$268 millones) debido a reducciones en la Industria de manufactura de maquila (-US\$123 millones) e Industrias manufactureras (-US\$160 millones). Respecto a las importaciones, estas alcanzaron un monto de US\$7,786 millones a junio de 2023, correspondiente a una disminución interanual de 10.1% (US\$872 millones), principalmente por la reducción en industrias manufactureras por US\$822 millones y de maquilas en US\$81.5 millones. En ese sentido, debido a la mayor reducción en las importaciones con respecto a las exportaciones, se reportó un menor déficit de la balanza comercial que se ubicó en US\$4,347 millones, menor en 12.2% (US\$604 millones) al reportado en junio de 2022.

Las condiciones económicas globales ajustan las expectativas de crecimiento económico, dado que para el año 2023 el Banco Mundial proyecta una tasa de crecimiento de 2.3% para El Salvador, por debajo de lo reportado en 2022 de 2.6%. El crecimiento económico estará soportado por el consumo privado, la inversión pública y el turismo. Adicionalmente, el flujo de remesas ha tenido también una desaceleración respecto a años anteriores, pero sigue siendo un factor determinante para la actividad económica. A pesar del contexto económico global complejo y las afectaciones en materia climática, los esfuerzos en materia de seguridad, la inversión en turismo y el flujo de remesas podrían ser factores importantes para impulsar el crecimiento económico del país.

Finalmente, en cuanto a aspectos sociales, a abril de 2023 El Salvador registra una buena dinámica de colocación de empleos (+6.4%), comparada con 2022, como consecuencia de la estabilidad en la actividad económica. Adicionalmente, es de destacar la reducción en la tasa de homicidios en el país, que desde 2015 ha pasado de 103 homicidios por cada 100 mil habitantes a 2022 con 7.8. La tendencia esperada para 2023, a espera de cifras oficiales, se proyecta a la baja. Por otra parte, se han tenido algunos retrocesos en aspectos políticos y de gobernanza, ya que se muestra un leve deterioro en cuanto a la percepción de la transparencia con datos a 2022, donde el Índice de

Percepción de la corrupción ubica al país en el ranking 116 de 180 países con un puntaje de 33/100; siendo 0 el nivel de mayor corrupción y 100 el de menor corrupción (Ranking 115 en 2021).

### **Desempeño del Sector Bancario Comercial**

El Sistema Financiero Bancario de El Salvador está compuesto por 23 instituciones y que por regulación, estas se clasifican como Bancos Comerciales, Bancos Cooperativos, y Sociedades de Ahorro y Crédito. A la fecha de análisis, el mercado salvadoreño se encuentra predominado por el Sector Bancario Comercial, tanto por número de instituciones como por tamaño de cartera de préstamos y depósitos, al concentrar más del 80% en la cuota del mercado.

A junio 2023, el sector bancario ha mostrado un fuerte dinamismo en sus actividades de intermediación, explicado por un incremento en la demanda de préstamos de los diferentes sectores económicos, traduciéndose en un aumento interanual en la cartera de préstamos neta (+6.46%). Es importante mencionar que los créditos con finalidad productiva siguen mostrando niveles destacados de crecimiento y concentrando la mayor porción de la cartera total. Adicionalmente, el crédito destinado a consumo sigue siendo de los principales impulsores del sector bancario y de la economía, además de mantener niveles de crecimiento significativos.

Cabe destacar que la industria bancaria se mantiene resiliente frente a los efectos económicos locales y globales, además de la inflación mundial, mostrando crecimiento en sus activos productivos, acompañado de una relativa estabilidad en los niveles de morosidad y adecuadas coberturas. No obstante, la calidad de los préstamos del sector bancario podría verse impactada, por un potencial detrimento en la cartera agropecuaria, por pérdidas generadas ante el cambio climático y que, de acuerdo con el IVAE, durante el último año éstas presentan variaciones negativas, llegando hasta el -1.6% en junio 2023.

Por otra parte, se destaca la mayor colocación de créditos de consumo, los cuales a su vez denotan un importante deterioro<sup>4</sup> y se espera mantengan dicho ritmo debido a los niveles de desempleo actuales y al ritmo más lento de crecimiento de remesas lo cual podría limitar la capacidad de pago de clientes con perfil de riesgo alto y por consecuencia afectar los márgenes e indicadores de rentabilidad del sector ante mayores provisiones de reserva y saneamientos.

Los ingresos de intermediación del sector se elevaron interanualmente en 14.83% (+US\$121 millones), favorecidos por el alza en el rendimiento de la cartera de préstamos, la cual pasó de 9.31% a 9.8% a la fecha; sin embargo, el incremento porcentual de los costos de captación (+27.96%) absorbió significativamente el margen de intermediación del sector, colocándose en 65.79%, por debajo del obtenido en junio 2022 (69.30%) y del presentado en los últimos cinco años. Cabe mencionar que la utilidad neta presentó un crecimiento interanual de 5.72%; no obstante, ésta se encuentra por debajo del crecimiento observado entre junio 2021-2022 (+ 30.1%). Por su parte, al analizar los resultados de los últimos doce meses<sup>5</sup>, los niveles de rentabilidad sobre los activos (ROA) y patrimonio (ROE) muestran una leve mejora al ubicarse en 0.73% y 6.76% respectivamente (junio 2022: ROA: 0.71%; ROE: 6.66%).

La expansión de las operaciones crediticias propició un mayor uso de capital del sector, en ese sentido, el coeficiente patrimonial se redujo levemente al pasar de 16.81% a 14.68% a la fecha de análisis, encontrándose alejados del promedio obtenido en periodos prepandémicos (16.19%). De acuerdo con la normativa local (NPB3-04), el sector bancario comercial cuenta con autonomía de los recursos propios para soportar los cargos o exigencias mínimas de capital por riesgos asociados a la operatividad del negocio.

En cuanto a la situación de liquidez del sector bancario comercial, éste muestra un declive importante en los últimos años, particularmente en la métrica de fondos disponibles sobre los depósitos del público, la cual llegó hasta el 19.29%, con los niveles más bajos respecto al promedio prepandémico. El comportamiento anterior se explica a partir de la entrada en vigor de la "Normativa Temporal para el cálculo de reservas de liquidez sobre depósitos y otras obligaciones<sup>6</sup>", la cual permitió una reducción en los niveles de reserva de liquidez y que a la fecha de análisis no se han recuperado.

PCR considera que sector continuará enfrentando importantes desafíos en torno a sus fuentes de fondeo, particularmente por el alto riesgo soberano, el cual limita y encarece el financiamiento externo. Cabe precisar que, la estabilidad del Sistema Financiero Bancario podría disminuir si la regulación y controles no son suficientes para gestionar posibles riesgos de liquidez, principalmente por los bajos requerimientos de reservas sobre depósitos. Finalmente, se toma en cuenta el alza en las tasas de interés, elevando los costos de financiamientos, lo que podría impactar en el crédito privado para proyectos y aumentar el riesgo financiero.

### **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.

<sup>4</sup> A junio 2023, el índice de cartera pesada (C, D, E) de consumo es de 7.6% (junio 2022: 8.14%)

<sup>5</sup> Utilidad anualizada: utilidad a junio 2023 + utilidad a diciembre 2022 – utilidad a junio 2022.

<sup>6</sup> Vigente desde junio 2021

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\$97.42 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>7</sup>	96.7239% <sup>8</sup>
Otros Inversionistas	2.7776%
Pequeños inversionistas	0.4252%
Empleados	0.0733%
<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 Riesgos que reporta directamente a la 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 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 <sup>9</sup>	Emmanuel Ernesto López Núñez
Segundo Director Suplente	Vacante
Tercer Director Suplente	Rubén Nicolás Echegoyén Torres

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

#### NÓMINA DIRECTIVA Y GERENCIAL

Cargo	Nombre	Cargo	Nombre
Directora de Auditoría Interna	Karla Regina Pérez Hernández	Gerente de Banca Empresas	Marcela María Jose Ruiz de Serrano
Directora de Banca Empresas	Amanda Olivares de Ponce	Gerente de Canales Digitales	Mario Alberto Zelaya Paz
Director de Operaciones y Finanzas	José Raúl Cienfuegos Morales	Gerente de Auditoría Financiera y Operacional	Natalia Irene Estrada de Bolaños
Director de Riesgos	Francisco Salvador Ibarra Velásquez	Gerente de Servicios TI	José Francisco Irigoyen Umanzor
Oficial de Cumplimiento	Cecilia Margarita Cortez de Amaya	Gerente de Gestión de la Calidad	Delmy Guadalupe Mejía López
Director de Banca de Personas e Institucional	Boris de Jesús Cerón Menjívar	Gerente de Contabilidad	Natanael Antonio Siciliano Canizalez
Director de Tecnología e Innovación Digital	José Mario Hernández Cruz	Gerente de Productos y Servicios	Lisandro Antonio Marín Romero
Director Legal	Salvador Viale Salazar	Gerente de Agencias	José Antonio Pereira Alas
Gerente de Soluciones Integrales	Norma Eugenia Linares de Rivas	Gerente 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

<sup>7</sup> Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

<sup>8</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

<sup>9</sup> Vacante a partir de 10 de agosto de 2023, mediante comunicado oficial: Ref. Pres 78/2023

**Gerente Administrativo** Douglas Salvador Solís López  
**Gerente de Operaciones y Relaciones Internacionales** Lidia Margarita Ocón Castellanos

**Gerente Banca Agronegocios** Víctor Salvador Hernández Sermeño  
**Gerente de Desarrollo Humano** Mercedes Payes de García  
**Gerencia de Identidad y Comunicaciones** Julio Cesar Herrera Cornejo

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

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

### **Responsabilidad Social**

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

El Banco considera en las evaluaciones de proveedores críticos e importantes, aspectos ambientales, donde a través de declaraciones juradas y código de ética de proveedores, se vela por un enfoque preventivo sobre los retos ambientales y se promueve la responsabilidad ambiental en los procesos de sus empresas. Al período de análisis el Banco no ha sido objeto de multas o sanciones ambientales. En relación con el aspecto social, la Institución promueve la igualdad de oportunidades y la erradicación de la discriminación entre sus trabajadores y en general en todos sus grupos de interés.

Finalmente, bajo la evaluación interna efectuada por PCR a través de la encuesta ESG<sup>10</sup>, se obtuvo que Banco Hipotecario realiza acciones que velan por el cuidado del medio ambiente, y cuenta con políticas de Gobierno Corporativo que garantizan el correcto funcionamiento de la Junta Directiva, así como de sus áreas gerenciales y administrativas.

### **Operaciones y Estrategias**

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

Entre los productos ofrecidos por el Banco se incluyen: Créditos de Consumo, Vivienda y créditos empresariales enfocados principalmente en PYMES. Por otra parte, la entidad tiene a disposición productos pasivos como depósitos en cuenta corriente, de ahorro y a plazos. Entre otros productos y servicios que brinda 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. Desde el 2021, la entidad comenzó a ofrecer en su portafolio de servicios el factoraje financiero.

### **Riesgos Financieros**

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

### **Riesgo Crediticio**

El riesgo crediticio es la principal exposición del Banco y proviene de su cartera de préstamos, siendo este el mayor activo de la entidad, el cual representa en términos netos el 50.6% del total a junio 2023 (junio 2022: 59.7%). Por lo anterior, el Banco ha establecido un monitoreo constante de ciertos indicadores, tales como: índice de vencimiento, 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>10</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.

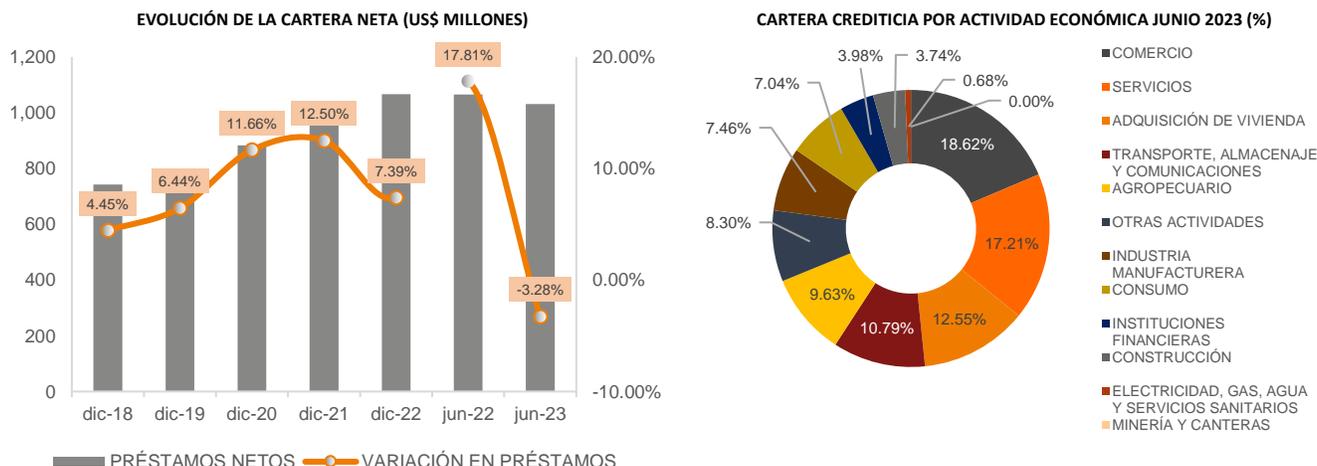
## Análisis de la Cartera de Préstamos

La cartera neta de Banco Hipotecario ascendió a US\$1,030.55 millones, exhibiendo una reducción interanual de 3.28% (-US\$34.92 millones), en contraposición respecto al crecimiento compuesto de los últimos cinco años<sup>11</sup> (8.44%) y del registrado por los Bancos Comerciales (+6.46%); este comportamiento responde a una menor dinámica de créditos con finalidad productiva (-US\$51.67 millones; 6.46%), principalmente del sector eléctrico (-66.46%), construcción (-19.46%) y transporte (-8.01%). Por otra parte, los créditos destinados para el consumo y adquisición de vivienda exhibieron un incremento de 52.22% (+US\$26.98 millones) y 7.13% (+US\$9.48 millones), respectivamente.

A pesar de la reducción en créditos con finalidad productiva, estos siguen predominando dentro del total de la cartera (70.77%), con mayor relevancia dentro de la estructura los créditos del sector comercio (18.62%), transporte (17.21%) y servicios (10.79%). El resto de la cartera se encuentra disperso en el sector vivienda (12.55%), agropecuario (9.63%) y consumo (7.04%).

La entidad mantiene operaciones en los catorce departamentos del país, no obstante, los departamentos de San Salvador y La Libertad cuentan con la mayor participación de 50.71% y 19.01%, respectivamente (junio 2022: 51.35% y 18.72%, consecutivamente). Respecto a los cincuenta mayores deudores de la entidad, a junio 2023 estos presentaron un moderado índice de concentración del 28.0% sobre la cartera bruta. Por otra parte, los préstamos otorgados a empresas y personas relacionadas significaron el 1.45% respecto al fondo patrimonial (junio 2022: 1.24%), considerándose un bajo riesgo de concentración.

Como parte de la adecuada administración de riesgo crediticio, el banco respalda sus créditos con garantías reales (hipotecarias), las cuales podrían hacerse efectivas ante cualquier escenario de riesgo de contraparte. En ese sentido, el 71.56% de la cartera de préstamos se encuentra respaldada con garantía hipotecaria (junio 2022: 74.24%); el 28.44% restante cuenta con respaldo de garantía fiduciaria, prendaria y otras.



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

## Calidad de cartera

A junio 2023, la cartera bajo categoría de riesgo "A" registró un saldo de US\$925.56 millones, equivalente a una participación de 87.60%, ligeramente por debajo de período pasado (junio 2022: 88.14%), lo cual derivó en una importante migración hacia créditos con problemas potenciales (categoría: "B") de +108 puntos básicos (pbs.), pasando de concentrar 3.90% en junio 2022 a 4.99% a la fecha de análisis. Por su parte, los créditos deficientes (categoría: "C") registraron una reducción de 117 pbs., migrando hacia categorías de alto riesgo como préstamos en estado de pérdidas (Categoría: "E"), ubicándose en 2.94% (junio 2022: 2.29%).

La dinámica del portafolio estuvo condicionada por mayores deterioros del segmento empresarial, lo cual es observado a través del análisis de las cosechas, principalmente las colocaciones del segundo trimestre 2018 (II-T 2018), llegando a 7.33% de mora en el vigésimo primer trimestre. Adicionalmente, la colocación del cuarto trimestre 2019 (IV-T 2019) de este segmento, se ubicó como la segunda cosecha con morosidad más alta en el décimo séptimo trimestre con 6.81%, asociado al período de maduración, y explicado por un fuerte detrimento en créditos del sector agrícola y construcción. Cabe destacar que el segmento exhibe una tendencia alcista en los niveles de morosidad a partir del quinto trimestre de maduración.

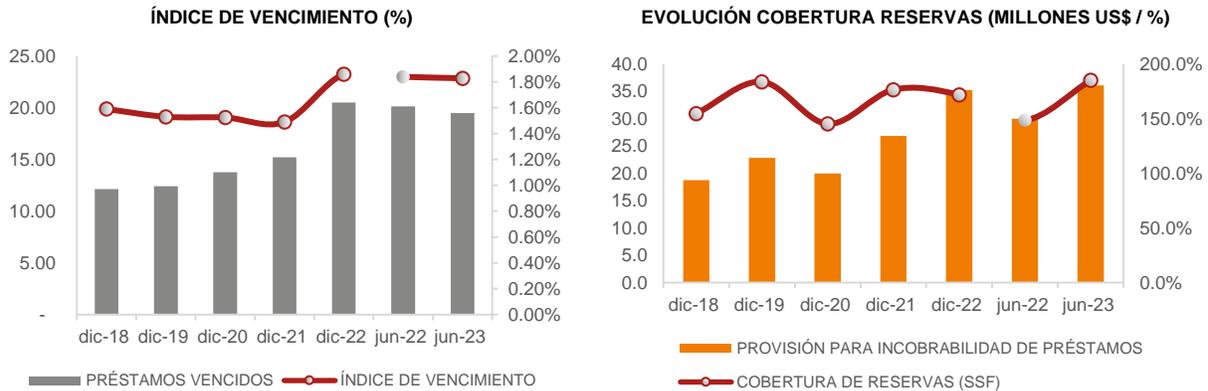
Por otra parte, la cartera vencida a junio 2023 registró un saldo de US\$19.5 millones, relegando una reducción de 3.21% (-US\$0.65 millones), ocasionado por una importante reducción de créditos morosos del sector construcción (-60.12%; US\$3.1 millones), como efecto de los mayores castigos aplicados por el Banco<sup>12</sup>. Lo anterior favoreció levemente al

<sup>11</sup> Tasa de crecimiento anual compuesto:  $CAGR = (VF/VI)^{(1/n)} - 1$

<sup>12</sup> A la fecha de análisis los castigos ascienden a US\$6.43 millones (junio 2022: US\$0.75 millones).

índice de vencimiento el cual pasó de 1.84% a 1.83% a junio 2023, ubicándose por debajo del 1.91% reportado por el sector bancario. En cuanto al índice de mora ajustado (incluye castigos), este reportó un considerable incremento al posicionarse en 2.41% (junio 2022: 1.93%), encontrándose influenciado por castigos de cartera del sector transporte (+US\$3.33 millones) y construcción (+US\$2.58 millones).

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., presentó provisiones para mitigar el riesgo de crédito por US\$36.10 millones, registrando un incremento interanual de 20.52% (+US\$6.15 millones), dejando como resultado una cobertura de 185.12%, siendo mayor a la registrada en el año previo (148.66%), pero por encima de la reportada por el promedio del sector bancario (149.0%). Cabe destacar que el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$9.08 millones (junio 2022: US\$7.25 millones).



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

### Cartera de préstamos bajo medidas (COVID-19).

En cumplimiento a la normativa emitida por el Banco Central de Reserva, la entidad elaboró políticas que permitieron el diferimiento de pagos de préstamos a clientes afectados por la pandemia, clasificándolos como créditos modificados por COVID-19. A junio de 2023, la cartera bajo medidas representó el 2.58% (junio 2022: 15.26%) del total de préstamos; a su vez, esta evidenció una reducción interanual de 83.5% (US\$138.19 millones), explicado por la recategorización de créditos que continuaron pagando con normalidad.

En cuanto a la cartera bajo medidas por rango de mora, los préstamos con vencimiento mayores a 90 días sumaron US\$3.51 millones, reflejando una reducción del 50% (-\$3.51 millones); no obstante, la contracción de la cartera total bajo medidas propició un incremento en el índice de mora bajo esta clasificación al pasar de 4.24% a 12.85% a la fecha de análisis.

### EVOLUCIÓN DE LA CARTERA BAJO MEDIDAS COVID-19 (MILLONES US\$ / %)

ÍNDICE DE VENCIMIENTO CLIENTE (MILLONES DE US\$)	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
<b>CARTERA CONSOLIDADA</b>	<b>900.78</b>	<b>1,008.41</b>	<b>1,090.73</b>	<b>1,084.44</b>	<b>1,056.58</b>
CARTERA CON MEDIDAS	448.24	182.64	151.34	165.49	27.30
CARTERA SIN MEDIDAS	452.54	825.76	939.39	918.95	1,029.28
<b>CARTERA CON MORA &gt;90 DÍAS</b>	<b>13.94</b>	<b>15.43</b>	<b>20.64</b>	<b>20.26</b>	<b>20.70</b>
CARTERA CON MEDIDAS	2.28	3.25	6.43	7.02	3.51
CARTERA SIN MEDIDAS	11.66	12.19	14.21	13.24	17.19
<b>ÍNDICE DE MORA GENERAL</b>	<b>1.55%</b>	<b>1.53%</b>	<b>1.89%</b>	<b>1.87%</b>	<b>1.96%</b>
ÍNDICE DE MORA - CARTERA CON MEDIDAS	0.51%	1.78%	4.25%	4.24%	12.85%
ÍNDICE DE MORA - CARTERA SIN MEDIDAS	2.58%	1.48%	1.51%	1.44%	1.67%

Fuente: Banco Hipotecario / Elaboración: PCR

### 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 netas cerraron con un saldo de US\$688.77 millones, superior en 77.49% (+US\$300.71 millones) respecto a junio 2022, derivado de la compra de títulos emitidos por el Gobierno de El Salvador. Cabe precisar que durante el último año, las Inversiones han cobrado relevancia dentro de la estructura de activos de Banco Hipotecario al representar el 33.8% (junio 2022: 21.7%), colocándose como el segundo activo más importante.

Por política del Banco, las inversiones financieras se encuentran concentradas en su mayoría por emisiones estatales (clasificación de riesgo local "AAA") con el 95.36% del total del portafolio, traduciéndose en una alta concentración y exposición al Riesgo Soberano. El resto de las inversiones están compuestas por certificados de inversión del Fideicomiso Ambiental para la Conservación del Bosque Cafetalero (FICAFE) (clasificación de riesgo local "A-"),

Fondos de Titularización (Clasificación de riesgo local de AA+ y AA, respectivamente) y participaciones en fondos de inversión. Al periodo de evaluación la tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 7.45% (7.29% en junio 2022).

### Riesgo de Liquidez

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

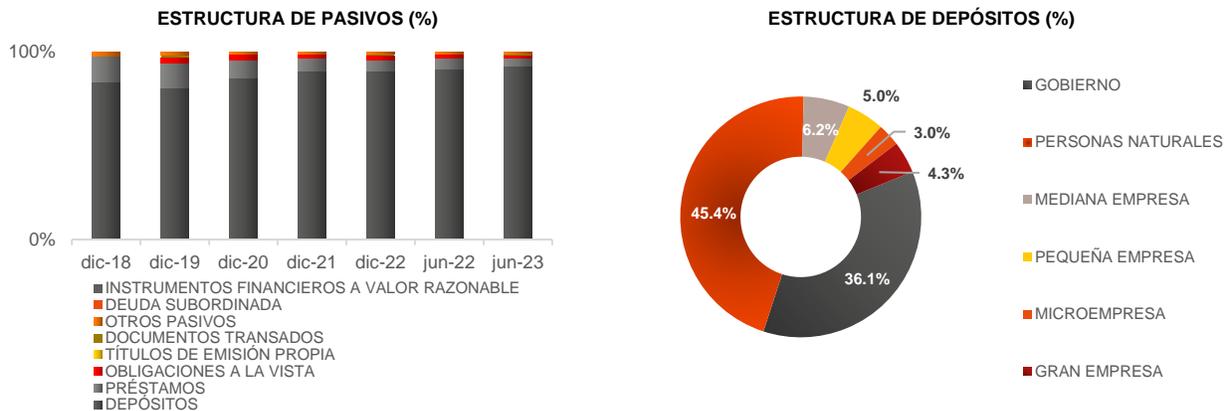
### Fondeo

Los pasivos totales de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ascendieron a US\$1,860.76 millones, con una importante expansión interanual de 14.39% (+US\$234.02 millones), fundamentado por el crecimiento de los depósitos del público (15.92%; US\$235.79 millones); en contraposición, las obligaciones financieras sobre préstamos reportaron una reducción de 15.07% (+US\$14.26 millones).

A nivel de estructura de fondeo, los depósitos del público son la principal fuente de financiamiento para el Banco, al concentrar el 92.3% del total de pasivos (junio 2022: 91.0%); y su variación interanual obedece a mayores suscripciones a plazos (+38.62%; US\$291.94 millones), los cuales contribuyen a una adecuada planificación de liquidez<sup>13</sup>. Es importante mencionar que los depósitos representan las tasas más bajas respecto a otras fuentes de financiamiento; no obstante, a la fecha de análisis éstas estuvieron condicionadas al comportamiento del mercado al exhibir un costo sobre depósitos<sup>14</sup> de 3.79%, alejado de su período comparativo (junio 2022: 2.7%) y del promedio histórico (2.65%).

Por grupos de clientes<sup>15</sup>, uno de los principales impulsores de crecimiento de la cartera de depósitos provino de captaciones de personas naturales (+81.77%; US\$349.21 millones), permitiendo atenuar el comportamiento de los depósitos de empresas (-12.89%; US\$43.83 millones) y de entidades de gobierno (-9.83%; US\$67.40 millones), el cual podría estar explicado por la dinámica económica del país, principalmente por el uso de fondos para actividades de inversión. Los depósitos de personas naturales concentran el 45.38% de la cartera total; a su vez, compuesto por 242,959 depositantes.

Por otra parte, la segunda fuente de fondeo corresponde a préstamos contratados la cual representa dentro de la estructura de pasivos el 4.3%, por debajo del 5.8% registrado en junio 2022, esta reducción obedece a cancelaciones y amortización a capital de financiamientos.



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

### Liquidez

A la fecha de análisis, el Banco mantiene una importante dinámica en captación de depósitos, dichos recursos fueron reorientados hacia las inversiones financieras como parte de las medidas conservadoras. Adicionalmente, los fondos disponibles denotan una reducción importante del 7.42% (-US\$22.26 millones), cerrando con un saldo de US\$277.87 millones. Cabe destacar que, las disponibilidades representan el 13.6% dentro de los activos (junio 2022: 16.8%), de los cuales en su mayoría (82.3%) se encuentran resguardados en el Banco Central como parte del cumplimiento normativo y el resto es parte de las disponibilidades inmediatas para atender las operaciones del negocio.

La disminución de las disponibilidades generó una reducción en el índice de fondos disponibles respecto a los depósitos, el cual resultó en 16.19%, reflejando la posición más baja de su promedio histórico (diciembre 2018-2022: 22.15%) y del reportado por el sector bancario comercial (19.29%). Por su parte, al incorporar las inversiones financieras en la métrica del coeficiente de liquidez neta, éste se vio favorecido al ubicarse en 52.80% (junio 2022:

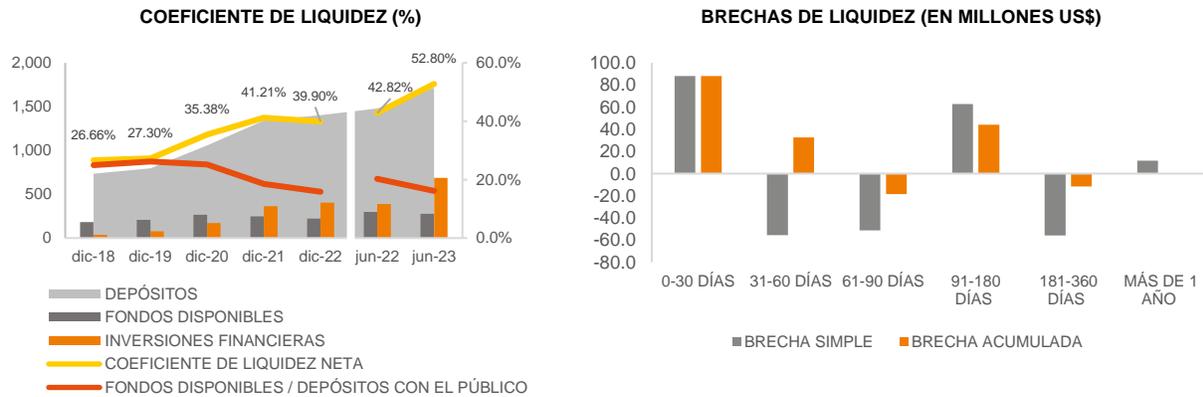
<sup>13</sup> A junio 2023, la tasa de renovación de depósitos es de 91.5%.

<sup>14</sup> Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero.

<sup>15</sup> Valores no incluyen intereses

42.82%). Es importante mencionar que, las inversiones financieras reportan una alta exposición al riesgo soberano, debido a los altos niveles de concentración de inversiones en emisiones estatales.

Al evaluar las bandas de liquidez de Banco Hipotecario en el horizonte de tiempo mínimo definido por la regulación (NRP-05), la brecha acumulada de 0 a 60 días muestra un importante excedente de US\$32.73 millones, motivado por las disponibilidades, recuperación de cartera y vencimiento de instrumentos financieros, los cuales son suficientes para los compromisos en los plazos pactados.



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

### Riesgo de Solvencia

El patrimonio del Banco se ubicó en US\$177.12 millones a junio 2023, equivalente a un crecimiento interanual de 11.78% (US\$18.66 millones), como resultado de la capitalización de resultados, los cuales permitieron fortalecer el capital social pagado del Banco (+32.66%; US\$23.98 millones). A nivel de participación, el patrimonio se encuentra mayormente compuesto por el capital social, representando el 55.0% del total (junio 2022: 46.3%), seguido de la reserva de capital con 15.2% (junio 2022: 17.0%), el restante corresponde a resultados por aplicar y patrimonio restringido.

Los activos ponderados por riesgo presentaron una reducción interanual de 2.24% (-US\$24.61 millones), producto de la tendencia de la cartera de préstamos. En ese sentido, el banco reportó un incremento en excedentes de capital (+107.35%) derivado de la tendencia del capital primario, traduciéndose en una mejora en el índice de solvencia, el cual pasó de 13.81% a 15.85% a la fecha de análisis, por encima del promedio del sector bancario (14.68%) y cumpliendo con el mínimo requerido por normativa (12.0%)<sup>16</sup>. De acuerdo con dicho comportamiento, Banco Hipotecario cuenta con recursos propios para soportar cargos o exigencias mínimas de capital derivados del riesgo crediticio, mercado y operacional.

Por otra parte, los pasivos y compromisos registraron un aumento interanual de 14.34% (+US\$235.14 millones), principalmente explicado por la expansión de la cartera de depósitos; este comportamiento provocó una reducción en el endeudamiento legal al ubicarse en 9.09% (junio 2022: 9.26%), con el nivel más bajo respecto a su promedio histórico y cercano al límite legal (7.0%). Por lo anterior, PCR estima que en el corto plazo los niveles de endeudamiento tendrán una posición ajustada, principalmente por nuevos compromisos derivados la nueva emisión de títulos valores (CIBHIPO\$02) en el mercado bursátil de El Salvador.

FONDO PATRIMONIAL (US\$ MILLONES)							
Fondo Patrimonial	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
<b>Fondo Patrimonial</b>	<b>110.0</b>	<b>120.2</b>	<b>131.4</b>	<b>141.5</b>	<b>158.5</b>	<b>151.9</b>	<b>170.3</b>
1. Capital Primario	88.6	95.1	105.7	104.5	124.3	104.5	124.3
2. Capital Complementario	21.5	25.3	25.9	37.1	34.3	47.5	46.1
3. Menos: Deduciones	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
<b>Requerimientos de Activos</b>							
1. Total de Activos en riesgo	1,002.5	1,120.5	1,391.5	1,655.6	1,743.4	1,804.1	2,056.5
2. Total de Activos Ponderados	754.8	805.2	899.5	1,028.8	1,105.2	1,099.4	1,074.8
3. Requerimiento del 12% sobre Activos Ponderados	90.6	96.6	107.9	123.5	132.6	131.9	129.0
4. Excedente o (Deficiencia) (I-II.3)	19.4	23.6	23.5	18.0	25.9	19.9	41.4
5. Coeficiente Patrimonial (I/II.2)	14.57%	14.93%	14.61%	13.75%	14.34%	13.81%	15.85%
<b>Requerimientos de Pasivos</b>							
1. Total de Pasivos. Compromisos Futuros y Contingentes	886.5	994.2	1,254.0	1,499.7	1,570.4	1,639.6	1,874.7
2. Requerimiento del 7.0% sobre pasivos	62.1	69.6	87.8	105.0	109.9	114.8	131.2
3. Excedente o (Deficiencia) (II-II.2)	47.9	50.6	43.6	36.5	48.6	37.1	39.1
4. Endeudamiento Legal (I.I/III.1)	12.41%	12.09%	10.48%	9.43%	10.09%	9.26%	9.09%

Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

### Riesgo Operativo

Es gestionado por medio del sistema de control interno del Banco, para lo cual se cuenta con políticas, manuales, metodologías y controles que ayudan a mitigar los riesgos asociados a los procesos y en las distintas unidades

<sup>16</sup> Artículo 25 de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito, con el objeto de mantener constantemente la solvencia, los Bancos Cooperativos deben presentar en todo momento las siguientes relaciones: I) Relación entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados de por lo menos el doce por ciento (12 %)

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.

De acuerdo con el informe de la Oficialía de Cumplimiento, a la fecha de análisis no se registran eventos de riesgos reportados. En este sentido, el Banco realizó actividades para fortalecer la cultura de riesgos, a través de capacitaciones virtuales al personal de las áreas, inducción al personal de nuevo ingreso y por medio de boletines informativos al correo electrónico.

A la fecha de análisis, Banco Hipotecario reportó 25 eventos de riesgos<sup>17</sup> equivalente a una pérdida material de US\$11.66 miles; dicho monto se encuentra alejado del apetito de riesgo operacional mensual definido para el 2023 (US\$105.53 millones) como respuesta de los controles y medidas implementadas por la entidad para su debida gestión.

### **Riesgo Tecnológico**

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

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

### **Riesgo Legal**

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

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

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

### **Manejo del Riesgo Reputacional**

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

### **Resultados Financieros**

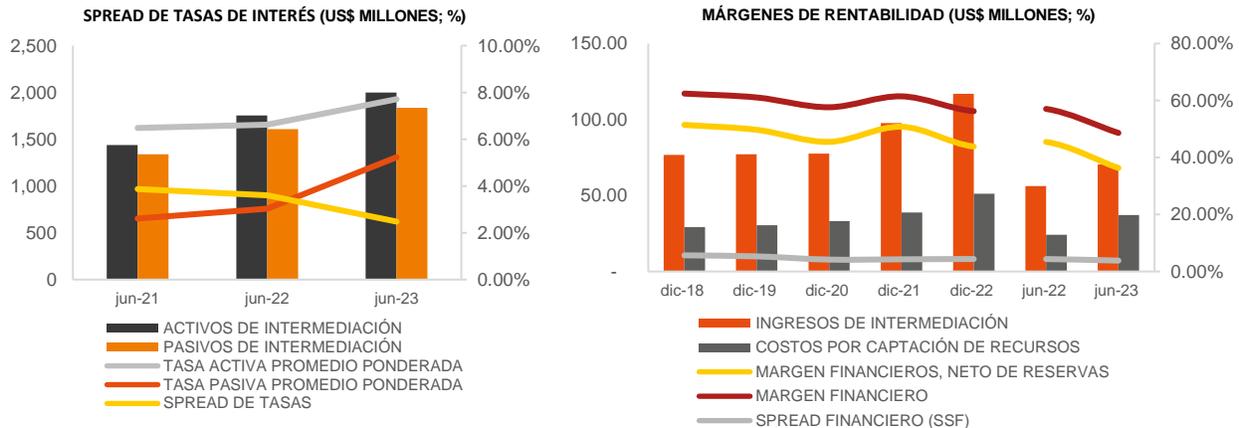
La principal fuente de ingresos operacionales de Banco Hipotecario proviene de los intereses devengados de la cartera de préstamos, los cuales comprenden una participación del 57.70% del total de ingresos. La segunda fuente se deriva del cobro de intereses sobre las inversiones (33.55%), mientras que el resto corresponde a intereses sobre depósitos, comisiones y otros ingresos sobre préstamos, entre otros.

A la fecha de análisis, los ingresos de intermediación reportados por el Banco ascendieron a US\$70.42 millones, reflejando un incremento de 25.13% (+US\$14.14 millones), este comportamiento obedece a mayores intereses generados por el portafolio de inversiones financieras (+US\$10.97 millones), y en menor medida por intereses de la cartera (+US\$2.40 millones) y de los depósitos sobre disponibilidades (+US\$1.41 millones). Por otra parte, los costos de captación de recursos totalizaron en US\$37.10 millones, equivalente a un incremento de 53.97% (+US\$13.0 millones), debido a un mayor pago de intereses sobre la cartera de depósitos (+62.74%; US\$12.52 millones), motivado por el volumen de captaciones y por el incremento en las tasas de interés.

El spread de tasas de interés se ubicó en 2.48%, disminuyendo su posición en 112 puntos básicos (pbs.) explicado por un mayor ajuste en la tasa pasiva promedio ponderada; dicho comportamiento se replicó en el margen financiero, el

<sup>17</sup> El 80% de los eventos corresponde a Riesgo Operacional y el 20% restante se encuentran asociados a Riesgos de Fraude

cual pasó de 57.06% a 48.61% a la fecha de análisis, principalmente por el incremento porcentual de los costos que absorbió la mejora en los ingresos. Por otra parte, los gastos por reservas de saneamiento se elevaron interanualmente en 37.21% (+US\$2.47 millones), como resultado de la exposición al riesgo crediticio de la compañía; en ese sentido, el margen financiero neto de reservas<sup>18</sup> se vio presionado ubicándose en 36.30%, estando por debajo del reportado en el año previo (junio 2022: 45.48%).

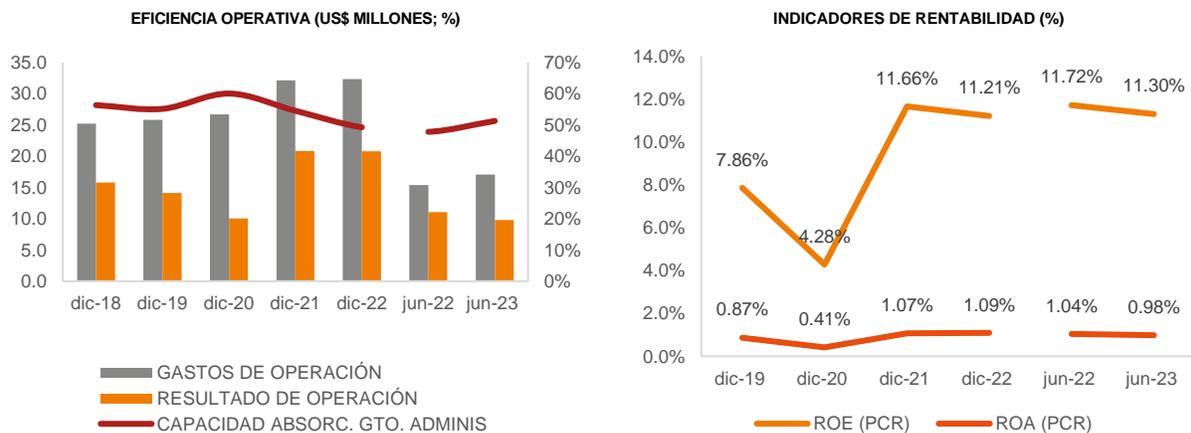


Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

En cuanto a los niveles de eficiencia operativa, el índice de absorción<sup>19</sup> de la compañía mostró una desmejora al pasar de 47.77% a 51.26% a la fecha de análisis, debido a un aumento en los gastos de funcionarios y empleados<sup>20</sup> (+0.91 millones), y gastos generales (US\$0.74 millones), asociados a gastos de mantenimientos. Cabe mencionar que el margen operativo se ubicó en 13.23% a junio 2023, ubicándose por debajo del registrado en el período anterior (junio 2022: 19.02%), esta reducción se encuentra estrechamente relacionada por el desempeño financiero del Banco.

Finalmente, Banco Hipotecario muestra un incremento del ingreso no operacional (+128.78%; US\$2.17 millones) respecto al período pasado, debido a la utilidad en venta de activos extraordinarios y su consecuente liberación de reservas, lo cual contribuyó en la mejora de la utilidad neta al reportar un crecimiento interanual de 12.22% (+US\$1.16 millones). Al evaluar el resultado de los últimos doce meses, ésta refleja una menor dinámica de crecimiento (7.84%), respecto a la observada entre junio 2021 y 2022; en ese sentido, la rentabilidad sobre los activos (ROA) y sobre el patrimonio (ROE), evidenciaron una reducción al ubicarse en 0.98% y 11.3%, respectivamente (junio 2022: 1.04% y 11.72%, consecutivamente).

PCR reconoce el adecuado desempeño del Banco; sin embargo, la rentabilidad podría verse afectada en el corto plazo debido a las menor dinámica de la cartera de préstamos respecto al crecimiento importante de las inversiones, lo cual afectará el spread bancario y el margen de intermediación.



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

<sup>18</sup> Margen neto de reservas: Resultado neto de reservas / (Ingresos de intermediación + ingresos de otras operaciones)

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

<sup>20</sup> Al período de análisis, Banco Hipotecario cuenta con 912 colaboradores (junio 2022: 844 colaboradores).

**Estados Financieros no Auditados**

<b>BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)</b>							
<b>COMPONENTE</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>	<b>dic-20</b>	<b>dic-21</b>	<b>dic-22</b>	<b>jun-22</b>	<b>jun-23</b>
FONDOS DISPONIBLES	183.29	208.98	266.87	248.02	222.55	300.13	277.87
ADQUISICIÓN TEMPORAL DE DOCUMENTOS	-	1.48	6.22	4.49	-	-	-
INVERSIONES FINANCIERAS	35.33	77.95	173.03	362.78	404.57	388.06	688.77
CARTERA DE PRÉSTAMOS, NETA	742.87	790.73	882.92	993.29	1,066.73	1,065.47	1,030.55
PRÉSTAMOS VIGENTES	749.50	801.12	889.14	1,004.92	1,081.44	1,075.27	1,047.15
PRÉSTAMOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	76.77	81.44	118.52	72.75	97.91	84.55	71.10
PRÉSTAMOS PACTADOS A MÁS DE UN AÑO PLAZO	672.72	719.68	770.62	932.17	983.54	990.72	976.05
PRÉSTAMOS VENCIDOS	12.13	12.41	13.77	15.21	20.49	20.15	19.50
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE PRÉSTAMOS	(18.76)	(22.80)	(19.99)	(26.83)	(35.21)	(29.95)	(36.10)
OTROS ACTIVOS	10.10	11.21	15.64	14.19	17.93	15.73	24.94
ACTIVO FIJO	16.82	16.61	17.00	16.22	16.33	15.81	15.74
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>988.40</b>	<b>1,106.95</b>	<b>1,361.67</b>	<b>1,638.98</b>	<b>1,728.10</b>	<b>1,785.20</b>	<b>2,037.88</b>
DEPÓSITOS	733.91	797.00	1,059.10	1,339.79	1,403.15	1,480.88	1,716.67
DEPÓSITOS A LA VISTA	355.65	387.86	512.21	676.14	632.10	703.40	640.36
DEPÓSITOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	340.68	366.49	486.30	596.08	696.08	705.79	864.71
DEPÓSITOS PACTADOS A MÁS DE UN AÑO PLAZO	25.33	29.55	44.88	48.59	52.01	50.10	183.12
DEPÓSITOS RESTRINGIDOS E INACTIVOS	12.25	13.10	15.71	18.98	22.96	21.60	28.48
PRÉSTAMOS	120.18	127.01	117.41	96.09	91.26	94.62	80.36
PRÉSTAMOS PACTADOS HASTA UN AÑO PLAZO	9.15	20.98	26.65	20.99	12.03	12.02	12.06
PRÉSTAMOS PACTADOS A MÁS DE UN AÑO PLAZO	87.78	90.21	71.41	60.69	69.32	70.56	60.19
PRÉSTAMOS PACTADOS A CINCO O MÁS AÑOS PLAZO	23.25	15.82	19.34	14.40	9.91	12.04	8.11
OBLIGACIONES A LA VISTA	3.68	29.03	35.86	32.40	32.67	31.74	31.62
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	-	-	-	-
DOCUMENTOS TRANSADOS	-	13.51	-	-	11.52	-	7.32
CHEQUES Y OTROS VALORES POR APLICAR	-	-	-	-	-	-	-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE	-	-	-	-	-	-	-
OTROS PASIVOS	18.44	18.45	17.78	20.62	21.27	19.49	24.79
OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES	-	-	-	-	-	-	-
DEUDA SUBORDINADA	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>876.20</b>	<b>985.00</b>	<b>1,230.15</b>	<b>1,488.90</b>	<b>1,559.87</b>	<b>1,626.74</b>	<b>1,860.76</b>
CAPITAL SOCIAL PAGADO	45.03	45.03	73.43	73.43	97.42	73.43	97.42
RESERVAS DE CAPITAL	43.60	50.02	32.23	31.04	26.88	31.04	26.88
RESULTADOS POR APLICAR	6.53	7.82	0.03	19.22	17.50	26.99	26.27
PATRIMONIO RESTRINGIDO	17.03	19.09	25.83	26.38	26.42	26.99	26.55
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>112.19</b>	<b>121.95</b>	<b>131.52</b>	<b>150.08</b>	<b>168.22</b>	<b>158.46</b>	<b>177.12</b>
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>988.40</b>	<b>1,106.95</b>	<b>1,361.67</b>	<b>1,638.98</b>	<b>1,728.10</b>	<b>1,785.20</b>	<b>2,037.88</b>

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

<b>ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)</b>							
<b>COMPONENTE</b>	<b>dic-18</b>	<b>dic-19</b>	<b>dic-20</b>	<b>dic-21</b>	<b>dic-22</b>	<b>jun-22</b>	<b>jun-23</b>
INGRESOS DE INTERMEDIACIÓN	76.71	77.21	77.60	97.66	116.85	56.28	70.42
COSTOS POR CAPTACIÓN DE RECURSOS	29.10	30.37	33.14	38.75	51.18	24.10	37.10
<b>RESULTADO DE INTERMEDIACIÓN</b>	<b>47.61</b>	<b>46.84</b>	<b>44.46</b>	<b>58.90</b>	<b>65.67</b>	<b>32.18</b>	<b>33.32</b>
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	2.90	3.11	3.08	6.52	4.21	1.83	3.59
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	0.81	0.91	1.03	1.40	1.78	0.86	0.93
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>49.70</b>	<b>49.05</b>	<b>46.51</b>	<b>64.03</b>	<b>68.11</b>	<b>33.15</b>	<b>35.98</b>
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	8.75	9.04	9.77	11.03	14.91	6.64	9.11
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	-	0.08	0.04	0.09	0.09	0.09	-
<b>RESULTADO FINANCIERO NETO DE RESERVAS</b>	<b>40.95</b>	<b>39.93</b>	<b>36.70</b>	<b>52.91</b>	<b>53.11</b>	<b>26.43</b>	<b>26.87</b>
GASTOS DE OPERACIÓN	25.18	25.82	26.68	32.11	32.32	15.37	17.08
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	14.37	15.40	15.21	16.49	16.56	8.01	8.93
GASTOS GENERALES	9.09	8.72	9.87	13.77	13.68	6.31	7.04
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	1.71	1.70	1.60	1.85	2.09	1.06	1.11
<b>RESULTADO DE OPERACIÓN</b>	<b>15.77</b>	<b>14.11</b>	<b>10.02</b>	<b>20.81</b>	<b>20.78</b>	<b>11.05</b>	<b>9.79</b>
INGRESOS NO OPERACIONALES	2.82	3.32	1.73	3.73	5.26	1.69	3.86
GASTOS NO OPERACIONALES	1.97	1.78	2.29	2.04	2.44	1.11	0.97
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>16.62</b>	<b>15.65</b>	<b>9.46</b>	<b>22.50</b>	<b>23.61</b>	<b>11.63</b>	<b>12.68</b>
IMPUESTOS DIRECTOS	4.99	5.39	3.40	5.01	4.75	2.13	2.02
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.61	0.68	0.43	-	-	-	-
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>11.02</b>	<b>9.58</b>	<b>5.63</b>	<b>17.49</b>	<b>18.86</b>	<b>9.50</b>	<b>10.67</b>

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

**INDICADORES FINANCIEROS**

INDICADORES FINANCIEROS	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
<b>CALIDAD DE CARTERA (SSF)</b>							
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS	4.45%	6.44%	11.66%	12.50%	7.39%	17.81%	-3.28%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.59%	1.53%	1.52%	1.49%	1.86%	1.84%	1.83%
COBERTURA DE RESERVAS	154.65%	183.70%	145.19%	176.47%	171.82%	148.66%	185.12%
SUFICIENCIA DE RESERVAS	2.46%	2.80%	2.21%	2.63%	3.19%	2.73%	3.38%
<b>LIQUIDEZ</b>							
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	26.66%	27.30%	35.38%	41.21%	39.90%	42.82%	52.80%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	24.97%	26.22%	25.20%	18.51%	15.86%	20.27%	16.19%
FONDOS DISPONIBLES + INVERSIONES FINANCIERAS / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	29.79%	36.00%	41.54%	45.59%	44.69%	46.47%	56.31%
<b>SOLVENCIA</b>							
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.57%	14.93%	14.61%	13.75%	14.34%	13.81%	15.85%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	12.41%	12.09%	10.48%	9.43%	10.09%	9.26%	9.09%
ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVOS	88.65%	88.98%	90.34%	90.84%	90.27%	91.12%	91.31%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	7.81	8.08	9.35	9.92	9.27	10.27	10.51
<b>RENTABILIDAD</b>							
RENDIMIENTO ACTIVOS PRODUCT.	9.36%	8.74%	7.30%	7.10%	7.81%	7.64%	8.07%
PRODUCTIVIDAD DE PRÉSTAMOS	9.13%	8.70%	8.02%	7.95%	7.99%	7.76%	8.30%
COSTO FINANCIERO	3.69%	3.44%	3.12%	2.82%	3.42%	3.27%	4.25%
COSTO DE LOS DEPÓSITOS	2.76%	2.74%	2.40%	2.34%	3.02%	2.70%	3.79%
SPREAD FINANCIERO (SSF)	5.67%	5.31%	4.18%	4.28%	4.39%	4.37%	3.82%
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	62.07%	60.67%	57.29%	60.32%	56.20%	57.19%	47.32%
MARGEN FINANCIERO	62.43%	61.07%	57.64%	61.46%	56.26%	57.06%	48.61%
MARGEN FINANCIERO, NETO DE RESERVAS	51.44%	49.72%	45.49%	50.79%	43.87%	45.48%	36.30%
MARGEN OPERATIVO	19.81%	17.57%	12.42%	19.97%	17.17%	19.02%	13.23%
MARGEN NETO	13.85%	11.93%	6.97%	16.79%	15.58%	16.35%	14.41%
ROE (PCR)	7.24%	7.86%	4.28%	11.66%	11.21%	11.72%	11.30%
ROE (SSF)	7.24%	7.86%	4.28%	11.66%	11.21%	11.99%	12.04%
ROA (PCR)	0.82%	0.87%	0.41%	1.07%	1.09%	1.04%	0.98%
ROA (SSF)	0.82%	0.87%	0.41%	1.07%	1.09%	1.06%	1.05%
<b>EFICIENCIA</b>							
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMINIS	56.32%	55.13%	60.02%	54.51%	49.22%	47.77%	51.26%

*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.*