

## Banco Hipotecario El Salvador, S.A.

Comité No 118

| Informe con EEFF no Auditados al 30 de junio de 2019 | Fecha de comité: 11 de octubre de 2019 |
|--|--|
| Periodicidad de actualización: Semestral             | Sector Financiero/ El Salvador         |

### Equipo de Análisis

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| Isaura Merino<br><a href="mailto:imerino@ratingspcr.com">imerino@ratingspcr.com</a> | Fernando Vásquez<br><a href="mailto:fvasquez@ratingspcr.com">fvasquez@ratingspcr.com</a> | (503) 2266 - 9471 |
|---|--|-------------------|

| Fecha de información | jun-17     | dic-17     | jun-18     | dic-18     | Jun-19     |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Fecha de comité      | 17/10/2017 | 26/04/2018 | 21/09/2018 | 16/04/2018 | 11/10/2019 |
| Emisor               | EAA-       | EAA-       | EAA-       | EAA-       | EAA-       |
| Acciones             | Nivel 2    |
| Perspectivas         | Estable    | Estable    | Estable    | Estable    | Estable    |

### Significado de la Clasificación

**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 la misma, 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".*

### Racionalidad

PCR ratificó la clasificación de riesgo de EAA- con perspectiva 'Estable', a la fortaleza financiera de Banco Hipotecario El Salvador, S.A y nivel 2 para las acciones.

La calificación se fundamenta en el crecimiento sostenido de su cartera crediticia de buena calidad orientada a pequeñas y medianas empresas que impacta positivamente en sus niveles de rentabilidad a partir de la evolución positiva en sus ingresos de intermediación. Adicionalmente, se considera el adecuado nivel de liquidez, apoyado por el crecimiento de los fondos disponibles y préstamos. La calificación considera además sus adecuados niveles de solvencia y el respaldo que le brinda el Gobierno de la República de El Salvador.

### Perspectiva

Estable

### Resumen Ejecutivo

- Evolución positiva en su cartera crediticia orientada a PYMES.** Al 30 de junio de 2019, la cartera de créditos bruta sin intereses se incrementó en 0.9% con respecto al mismo periodo de 2018 totalizando US\$ 751.56<sup>1</sup> millones, por lo que el Banco Hipotecario continúa creciendo en la colocación de créditos, enfocándose principalmente en el sector empresarial acorde con la estrategia de mantener una atención integral hacia clientes PYME, los cuales representan el 57.1% del total de cartera de créditos.

<sup>1</sup> Saldos sin intereses

- **Calidad de la cartera crediticia.** Al 30 de junio de 2019, el índice de vencimiento de la cartera de crédito de Banco Hipotecario cerró en 1.57% mostrando un comportamiento a la baja en comparación a junio de 2018 donde cerró en 1.63%, manteniéndose por debajo de lo presentado por el sector (1.83%). Ligado a esto, el Banco incrementó su cobertura de reserva en 175.36% aumentando en 46.07 puntos porcentuales respecto a junio de 2018, cifra superior al promedio del sistema (131.34%), y superior a lo requerido por el Regulador (100%).
- **Crecimiento de los ingresos y niveles de rentabilidad.** Al 30 de junio de 2019, los ingresos totales de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ascendieron a US\$ 41.34 millones, un incremento del 5.19% comparado con junio de 2018, como resultado del aumento en las Operaciones de Intermediación que crecieron en 4.99%, combinado con el volumen de negocio presentado, ha llevado que el Banco presente un mejor desempeño para el ejercicio de junio de 2019, por lo que la rentabilidad se mantiene en términos positivos y mayores respecto a períodos anteriores, ubicando el ROA en 1.08% y el ROE en 9.55%, frente al 0.80% y al 7.41% registrados a junio de 2018, respectivamente.
- **Indicadores de solvencia y respaldo.** Al período de estudio, Banco Hipotecario continúa mostrando adecuados niveles de solvencia al reflejar un coeficiente patrimonial de 15.51% y de endeudamiento legal de 12.29%, ubicándolo por encima de los mínimos legales de 12% y 7%, respectivamente. Asimismo, cuenta con el respaldo del Gobierno de la República de El Salvador, que se ha responsabilizado de manera solidaria para proveer el suficiente capital para que cumpla con todos los requisitos legales.
- **Adecuados niveles de Liquidez.** A junio de 2019, el Banco continuó reflejando un adecuado nivel de liquidez, apoyado por el crecimiento de los fondos disponibles y préstamos. En este sentido, el coeficiente de liquidez al cierre de junio de 2019 fue de 36.97%<sup>2</sup>, manteniéndose por arriba del mínimo requerido (17%). Asimismo, el nivel de brechas de liquidez a junio 2019, se observa un calce de operaciones de activos y pasivos para los horizontes de 0 a 180 días positiva, lo que generó que la brecha acumulada para ese periodo sea de US\$ \$22.10 millones, cumpliendo en exceso lo requerido por el ente regulador, que establece una brecha positiva acumulada en la banda de 0 a 60 días.

#### **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 (El Salvador), vigente desde el 14 de agosto 2017. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la “NORMAS TECNICAS 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 no auditados correspondientes al 30 de junio de 2019 y estados financieros auditados del período de diciembre 2015 al 2018.
- **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 y recuperaciones realizadas, 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 Potenciales para la calificación**

Durante la revisión a la institución, no se presentaron limitaciones en la entrega de la información que pudieran afectar el nivel de análisis.

#### **Riesgos Previsibles:**

##### **Del Sistema:**

- A junio de 2019, se observa un crecimiento sostenido de varios indicadores financieros, reflejando una buena dinámica en el ámbito operativo, al alcanzar un crecimiento interanual del 5.3% en los préstamos otorgados, como resultado de la mayor colocación de créditos en el sector consumo, construcción, comercio e industria manufacturera. A su vez, la adecuada gestión de la cartera crediticia permitió lograr un avance en el indicador de vencimiento (1.9% en junio 2018 vs. 1.83% en junio 2019) y, un incremento en la cobertura de reservas sobre créditos vencidos (121.9% en junio 2018 vs. 131.3% en junio 2019). De igual manera el sistema bancario salvadoreño continuó reflejando una holgada liquidez, apoyada por el crecimiento de los fondos disponibles (+5.6%) e inversiones financieras (+15.9%). En este sentido, el coeficiente de liquidez ascendió a 32.9%, aunque ligeramente inferior a junio de 2018 (33.5%).

<sup>2</sup> Dato elaborado por el Banco Hipotecario.

## **Hechos de Importancia de Banco Hipotecario**

---

- La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2019 acordó los siguientes puntos:
  - Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2018.
  - Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2018, equivalentes al 6% de su valor nominal, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 08 de marzo de 2019.
  - Aprobar el traslado de los Resultados por Aplicar del ejercicio 2018 equivalentes a US\$6,421.0 a Reservas Voluntarias de Capital.
  - Aprobar la contratación de la firma de Auditoría GRANT THORNTON PÉREZ MEJÍA, NAVAS, S.A. DE C.V. como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2019. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma AUDIT & TAXES SERVICES, S.A. DE C.V.
  - Aprobar la contratación de la firma de Auditoría GRANT THORNTON PÉREZ MEJÍA, NAVAS, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2019. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma AUDIT & TAXES SERVICES, S.A. DE C.V.
- El 01 de abril de 2019, se firmó el convenio de préstamos entre Banco Hipotecario de El Salvador S.A y el Fondo OPEP para el Desarrollo Internacional, por US\$12,000.00 miles, cuyo desembolso se realizó el 28 de junio de 2019 y será destinado especialmente a clientes relacionados con servicios de comercio internacional para actividades de pre-exportación, y post-importación, capital de trabajo y almacenaje.
- En Junta General Ordinaria de Acciones celebrada el 26 de junio de 2019, el Banco acordó el nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva a partir de esa fecha, quedando conformada y restructurada de la siguiente manera:

| Cargo                          | Director   |
|--------------------------------|--|
| Director Presidente Licenciada | Celina Maria Padilla de O'Byrne                    |
| Director Vicepresidente        | Licenciado Marco David Platero Paniagua            |
| Director Secretario            | Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya                |
| Primer Director Suplente       | Ingeniero Omar Chávez Portal                       |
| Segundo Director Suplente      | Ingeniera Martha Eugenia Aguilar Sanchez           |
| Tercer Director Suplente       | Licenciada María de los Ángeles Palomo de Valiente |

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencia hasta el 19 de junio de 2020 y que estaba conformada, así:

| Cargo                        | Director  |
|------------------------------|---|
| Director Presidente          | Licenciado Oscar Armando Pérez Merino           |
| Director Vicepresidente      | Licenciado Tobías de Jesús Castro Lovo          |
| Director Secretario          | Licenciado José Rodrigo Aguilar González        |
| Primer Director Propietario  | Licenciado Nery Ramón Granados Santos           |
| Segundo Director Propietario | Licenciado Enrique Alberto Portillo Peña        |
| Primer Director Suplente     | Licenciado José Hugo Hernández Gutiérrez        |
| Segundo Director Suplente    | Licenciado Jorge Humberto Martínez Quijano      |
| Tercer Director Suplente     | Ingeniero Ramón Antonio Manzano Morán           |
| Cuarto Director Suplente     | Licenciado Antonio Juan Javier Martínez Escobar |
| Quinto Director Suplente     | Licenciada Gladys Jeannette Melara de Jovel     |

- El 28 de junio de 2019, se realizó la venta del activo extraordinarios denominado Ex -Jubis, S.A de C.V. del cual el Banco obtuvo una utilidad neta de US\$787.7 miles, resultante de la liberación de reservas menos los gastos acumulados.

## **Contexto Económico**

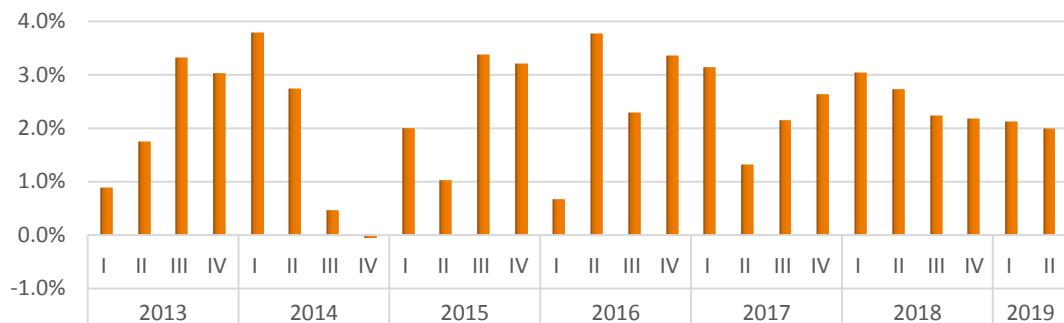
---

Al segundo trimestre de 2019, las cifras publicadas por el Banco Central de Reserva (BCR) muestran que la economía salvadoreña registró una tasa de crecimiento de 1.98%, menor al crecimiento de 2.72% registrado en el mismo periodo del año anterior. En este sentido, desde el enfoque de la demanda, el consumo privado reportó una contribución al crecimiento de 1.42%, menor al 3.15% reflejado en junio 2018, asimismo, la inversión tuvo un aporte del 0.08% (junio 2018: 1.65%). Cabe destacar que, durante los primeros meses del año 2019, El Salvador estuvo bajo un contexto de elecciones presidenciales, dejando como resultado un cambio en la estructuración política que había estado funcionando por diez años de gobierno del partido FMLN, por lo que la incertidumbre ante una nueva administración pudo haber influido en las decisiones de inversión del sector privado. Por otra parte, la contribución al crecimiento de las exportaciones fue de 2.02% (junio 2018: 0.85%). Asimismo, las importaciones contrarrestaron el crecimiento con 1.42% (junio 2018: 3.37%).

Por el lado de la oferta, los sectores que observaron un mayor aporte al crecimiento fueron: la Construcción (0.4%), Servicios financieros (0.33%), alojamiento y comidas (0.15%), agua y evacuación de aguas residuales (0.03%), electricidad (0.13%) y servicios de administración y apoyo (0.13%). En cuanto al sector construcción, el comportamiento positivo estaría relacionado a la ejecución de proyectos de infraestructura (residencial, comercial y corporativo), así como obras de ingeniería civil. Por su parte, el sector de servicios financiero se ha visto estimulado por el crecimiento en la cartera crediticia y depósitos, así como, el incremento de las primas de seguros. No obstante, la Industria Manufacturera reflejó un aporte al crecimiento de 0.31%, levemente menor al 0.33% de junio 2018.

De acuerdo con las proyecciones del BCR, el crecimiento de la economía salvadoreña se ubicará en 2.3% al cierre del año 2019, mientras que, para el año 2020, la entidad estima que la economía crezca un 2.6%, fundamentada en mayores expectativas de inversión pública y privada

#### VARIACIONES ANUALES DEL PIB AL PRIMER TRIMESTRE 2019 (SERIE ENCADENADA Y DESESTACIONALIZADA)



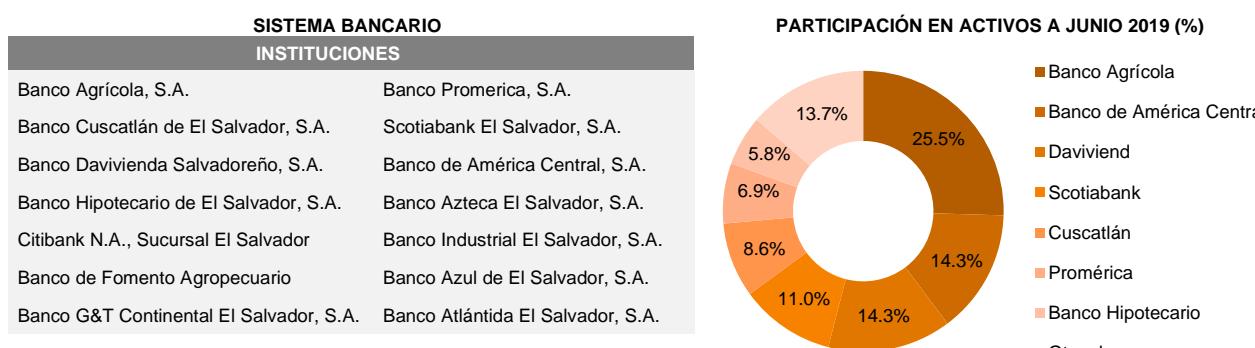
Fuente: Banco Central de Reserva / Elaborado: PCR

### Contexto Sistema/ análisis Cualitativo

#### Evolución Sectorial

Al 30 de junio de 2019, el Sistema Financiero salvadoreño se encontraba integrado por catorce bancos comerciales regulados por la Superintendencia del Sistema Financiero (SSF). De ellos 11 son bancos privados, en los que destacan por participación en el mercado los tres bancos de capital colombiano (Agrícola, Davivienda y BAC) con una participación del 54.0%, seguidos por los dos bancos de capital hondureño (Cuscatlán y Atlántida) y un banco canadiense (Scotiabank), con una participación del 11.6% y 11.0% respectivamente, el 23.4% restante, está conformado por los dos bancos estatales y otros bancos de origen panameño, estadounidense, entre otros.

Al considerar la participación de cada banco sobre los activos del sistema bancario, el 65.1% de estos se concentraron en cuatro instituciones financieras: Banco Agrícola, S.A., Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., Banco de América Central, S.A. y Scotiabank El Salvador, S.A. Asimismo, estas Instituciones conservaron el 64.5% de las obligaciones depositarias, el 65.1% de la cartera de préstamos neta y el 63.2% del patrimonio.



### Análisis Cuantitativo

#### Activos

En el primer semestre de 2019, los activos del sector bancario ascendieron a US\$18,422 millones, creciendo en 5.5% respecto a junio de 2018, como resultado de los avances registrados principalmente en la colocación de créditos los cuales crecieron en un 5.3% (US\$635 millones), además de un mayor monto destinado a inversiones financieras (US\$166 millones) y fondos disponibles (US\$138 millones).

El crecimiento de los créditos entre junio de 2019 y junio de 2018 estuvo soportado por el aumento de los créditos otorgados a largo plazo (+US\$1,046 millones), en contraste con la disminución de los créditos de corto plazo (-US\$389.47 millones).

Respecto al destino de los créditos, los otorgados para consumo ascienden a US\$4,391 millones con un crecimiento interanual del 4.0%, le siguen los créditos para adquisición de vivienda por un valor de US\$2,490 millones (+1.8%); asimismo, los créditos productivos sumaron US\$5,458 millones (+7.9%), destacando, los préstamos para comercio e industria con montos otorgados en US\$1,669 y US\$1,393 millones creciendo un 4.1% y 7.9% respectivamente. Cabe destacar que el mayor incremento entre los períodos analizados se refleja en el sector de construcción, al que se le han otorgado US\$571 millones, es decir, un incremento interanual del 45.7% a junio 2019, debido al incremento de proyectos habitacionales y edificios empresariales.

### **Calidad de la Cartera Crediticia**

En cuanto a la composición de la cartera según categoría de riesgo, los créditos en categoría "A" (vigentes) siguen representando la mayor proporción de la cartera bruta al integrar el 91.2% del total, reflejando un crecimiento interanual de 5.5% (+US\$615 millones). En cuanto a los créditos en categoría "B", estos conformaron el 3.5% del total. Por su parte, las categorías C y D, representaron en conjunto el 3.3% del total y aumentaron en 11.8% (+US\$20 millones). Finalmente, los créditos de mayor riesgo, categoría E, registraron una participación del 2%, aumentando en 5.6% (+US\$14 millones).

El dinamismo en el crecimiento que presentan los créditos vigentes fue suficientemente significativo para mermar el efecto del incremento de los préstamos vencidos. En este sentido, el índice de vencimiento mostró una leve reducción interanual de 1.7% a 1.8% a la fecha de análisis. Asimismo, para respaldar las posibles pérdidas que puedan generar los nuevos préstamos vencidos, el sector destinó un mayor monto a sus reservas, lo que permitió el incremento en el nivel de cobertura hasta un valor de 131.3%, mayor al 121.9% de junio de 2018.

### **Solvencia y Liquidez**

Al período de estudio el sistema bancario continuó reflejando sólidos niveles de solvencia, a pesar de la disminución del 2% en el patrimonio; como consecuencia de una reducción en los resultados por aplicar (+21.8%); en contraste se observó el aumento de las utilidades no redistribuibles (+18.1%) y del capital social pagado (+1.3%). En línea con ello, el coeficiente patrimonial cerró en 15.3% a junio 2019, menor al 16.1% reflejado a junio 2018; pese a la reducción en el indicador, el sector mantiene una holgura con respecto al requerido por ley (12.0%), permitiendo un respaldo a la cartera con un riesgo alto.

A su vez, el sector bancario continuó reflejando una sólida liquidez, apoyada por el crecimiento de los fondos disponibles (+5.6%) e inversiones financieras (+15.9%). En este sentido, al período de estudio el coeficiente de liquidez ascendió a 32.9%, manteniéndose muy por arriba del mínimo requerido por Ley (17.0%), aunque ligeramente inferior a junio de 2018 (33.5%).

### **Fondeo**

A la fecha de estudio y al igual que los períodos anteriores, la principal fuente de fondeo del sector bancario constituyeron los depósitos del público, los cuales representaron el 79.1% del total de pasivos y registraron un incremento interanual de 5.0% a junio de 2018. Dicho incremento se tradujo en mayores fondos para nuevos préstamos tanto para empresas y hogares y que a su vez permitió a los bancos reducir sus costos de fondeo, al comparar el costo financiero respecto al costo de los depósitos del período (3.44% vs 2.12% respectivamente).

Por su parte, la segunda fuente principal de financiamiento la conformaron los préstamos bancarios, al representar el 12.1% del total de pasivos y que, con respecto al año anterior, aumentaron en 14.3%. Finalmente, los títulos de emisión propia representaron el 5.7% del total de pasivos y registraron un avance del 13.0% con relación a junio 2018.

### **Rentabilidad**

Al período de estudio, los ingresos del sector bancario ascendieron a US\$875 millones, con un crecimiento del 5.5% respecto a junio de 2018, impulsado mayormente por las operaciones de intermediación, conformados principalmente por intereses recibidos sobre cartera crediticia, mismos que se ubicaron en US\$743 millones, experimentando un crecimiento interanual de 6.7%; en menor medida los ingresos de otras operaciones contribuyeron al incremento de los ingresos totales, al presentar un incremento interanual del 5%.

Por su parte, los costos de intermediación, integrados en mayor medida por intereses pagados sobre depósitos del público, registraron un alza interanual de 7.2%. Derivado del comportamiento observado en los ingresos y gastos de intermediación, el margen de intermediación<sup>3</sup> reflejó una leve reducción, al pasar de 50.6% en junio de 2018 a 50.4% en junio 2019.

Por su parte, los gastos de operación<sup>4</sup> no muestran una variación significativa respecto al periodo pasado, con un incremento del 0.7%. No obstante, los gastos no operacionales incrementaron en 6.2%, debido a un aumento en los gastos por ajustes de periodos anteriores y mayor pago de impuestos.

<sup>3</sup> Margen de intermediación = Ingresos intermediación - Costos de intermediación

<sup>4</sup> Gastos de funcionarios y empleados + Gastos generales + Depreciaciones y Amortizaciones

Finalmente, la utilidad neta del sector se ubicó en US\$101 millones, representando un aumento interanual de 16.1%, permitiendo que los indicadores de rentabilidad se mantuvieran en términos positivos, con valores superiores respecto al período anterior (ROA: 0.9% a junio 2018 vs. ROA: 1.1% a junio 2019, ROE: 7.6% a junio 2018 vs. ROE: 9.6% a junio 2019).

## Análisis de la institución

### Reseña

El 18 de diciembre de 1934, la Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador aprobó el decreto extraordinario número 5 que contenía la Ley del Banco Hipotecario de El Salvador. En dicha ley se 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. Durante el mismo año, las exportaciones de arroz ya no tenían peso, con solo el 0.2% del total, mientras que las del café representaron el 95% del total exportado por el país.

El 29 de enero de 1935, se funda el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., firmando la escritura de constitución de la sociedad en la ciudad de San Salvador, ante los oficios del abogado y notario Emeterio Oscar Salazar, la cual quedó inscrita en el Registro de Comercio que llevaba el juzgado primero de primera instancia de lo civil y de comercio, a las once horas de día 28 de febrero de 1935. El decreto extraordinario número 5 estableció que los accionistas del Banco Hipotecario deberían de ser la Asociación Cafetalera de El Salvador con un 40% de participación, la Asociación de Ganaderos de El Salvador con 20% y accionistas particulares con un 40%; estos últimos deberían ser al menos 12 personas, el capital social de fundación del Banco fue de 900,000 colones.

El 24 de abril de ese mismo año, se acordó la primera emisión de títulos hipotecarios a 10 años plazo al 6% de interés anual y el 31 de mayo la Junta Directiva acordó otorgar el primer préstamo al señor Antonio López, por la cantidad de 2,000 colones, a un plazo de 3 años y al 6% de interés anual, con garantía hipotecaria, sobre un inmueble situado en el barrio San Jacinto y otro ubicado contiguo a la Cervecería Polar.

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 por lo 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.

### Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. tiene un nivel óptimo de desempeño (Categoría GC2, donde GC1 es la categoría máxima y GC6 es la mínima), respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. Banco Hipotecario de El Salvador, es una sociedad anónima, con un capital de US\$ 45.03 millones, compuesto de 7,504,909 acciones comunes y nominativas, con un valor individual de seis dólares de los Estados Unidos de América, el cual se encuentra suscrito y pagado. Al 30 de junio de 2019, las acciones del banco se encuentran conformadas por:

| Composición accionaria |                      |
|------------------------|----------------------|
| FOSAFFI <sup>5</sup>   | 96.253% <sup>6</sup> |
| Otros Inversionistas   | 3.622%               |
| Empleados              | 0.124%               |
| <b>Total</b>           | <b>100.00%</b>       |

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador / Elaboración: PCR

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en fecha 26 de junio de 2019, se acordó el nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva a partir de esa fecha, quedando conformada y reestructurada de la siguiente manera:

| Nómina de Junta Directiva |   |
|---------------------------|---|
| Cargo                     | Nombre                                  |
| Director Presidente       | Cecilia María Padilla de O'Byrne        |
| Director Vicepresidente   | Marco David Platero Paniagua            |
| Director Secretario       | Sandra Yanira Peña Amaya                |
| Primer Director Suplente  | Omar Chávez Portal                      |
| Segundo Director Suplente | Martha Eugenia Aguilar Sánchez          |
| Tercer Director Suplente  | Maria de los Angeles Palomo de Valiente |

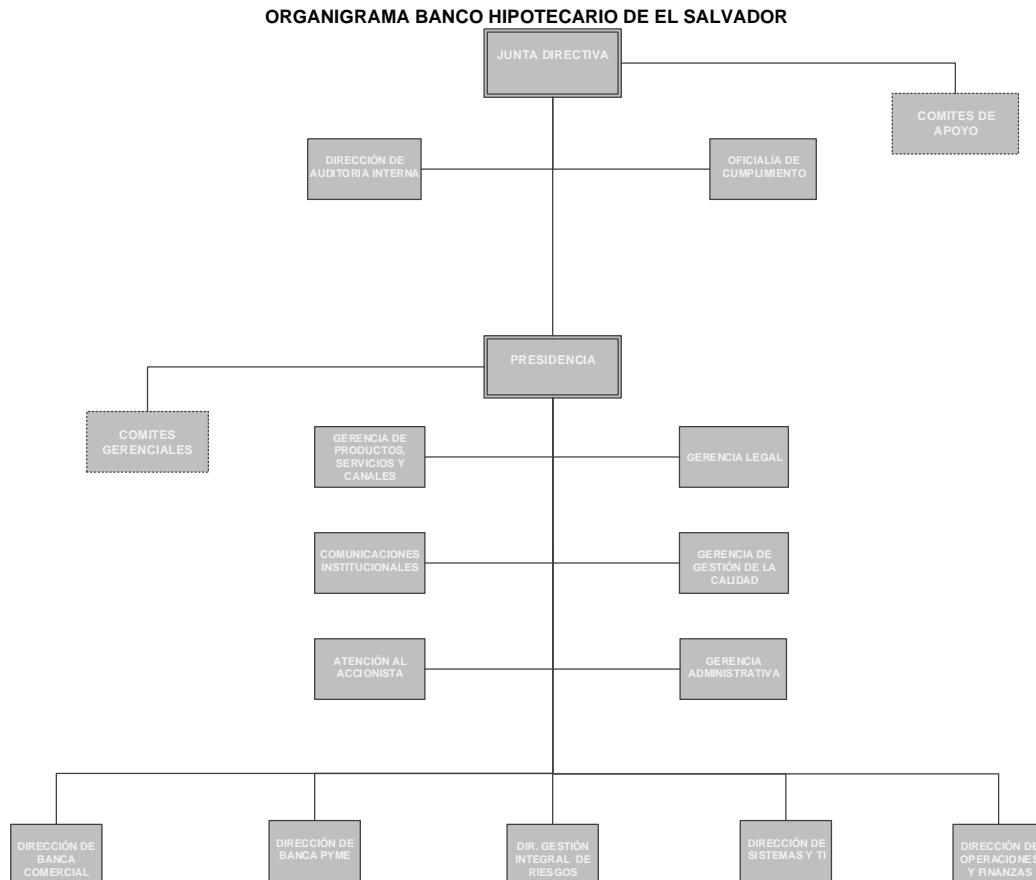
Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. / Elaboración: PCR

<sup>5</sup> Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero.

<sup>6</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

La estructura orgánica 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.

La operación del Banco es gestionada por la Presidencia y 6 direcciones, detalladas a continuación: Dirección de Banca Comercial, Dirección de Banca PYME, Dirección de Gestión Integral de Riesgo, Dirección de Sistemas y TI, Dirección de Auditoria Interna, y Dirección de Operaciones y Finanzas.



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

Los miembros de Junta Directiva de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. y su personal de apoyo en las áreas estratégicas cuenta con amplia experiencia y trayectoria.

Al 30 de junio de 2019, el Banco cuenta con el siguiente personal en su plana directiva y gerencial:

| Nomina Directiva y Gerencial            |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Cargo                                   | Nombre                               |
| Director de Auditoria Interna           | Luis Rafael Alvarenga Castaneda      |
| Directora de Banca Pyme                 | Silvia Magdalena Vega de Díaz        |
| Director de Operaciones y Finanzas      | José Raúl Cienfuegos Morales         |
| Director de Gestión Integral de Riesgos | Miguel Francisco Parada Alvarenga    |
| Director de Cumplimiento                | Alfredo Ernesto Alvayero             |
| Director de Banca Comercial             | Joseph Boris de Jesús Cerón Menjívar |
| Director de Sistemas y TI interino      | José Francisco Irigoyen Umanzor      |
| Gerente de Recuperación                 | Norma Eugenia Linares de Rivas       |
| Gerente de Planificación y Finanzas     | Vacante                              |
| Gerente de Operaciones                  | José Antonio Muñoz Martínez          |
| Gerente Administrativo                  | Douglas Salvador Solís López         |
| Gerente Internacional                   | Ana Vilma Mata de Fagoaga            |
| Gerente de Banca Pyme                   | Nelson Ulises Campos Flores          |
| Gerente de Canales Digitales            | Mario Alberto Zelaya Paz             |

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Gerente de Servicios TI                      | José Francisco Irigoyen Umanzor      |
| Gerente de Gestión de la Calidad             | Delmy Guadalupe Mejía López          |
| Gerente de Contabilidad                      | Natanael Antonio Siciliano Canizalez |
| Gerente de Productos, Servicios y Canales    | Alexie Oswaldo Arévalo Benítez       |
| Gerente Comercial                            | Armando Masferrer Tenorio            |
| Gerente de Gestión Integral de Riesgos       | Herbert de Jesús Hernandez Chicas    |
| Gerente de Análisis Financiero               | Fernando Alfredo Mónico Rodríguez    |
| Gerente de Banca de Personas e Institucional | Alexie Oswaldo Arévalo Benítez       |
| Gerente Legal                                | Salvador Viale Salazar               |

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

Dentro de los factores cualitativos revisados por PCR, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., emplea las regulaciones presentadas en las “Normas de Gobierno Corporativo para las Entidades Financieras (NPB4-48)” y “Normas para la Gestión Integral de Riesgos de las Entidades Financieras (NPB4-47)”.

Con relación a la Gestión Integral de Riesgos, el cumplimiento de las políticas y procedimientos de acuerdo con PCR es aceptable y el seguimiento de estas es realizado por la Dirección de Gestión Integral de Riesgos que reporta directamente a Junta Directiva.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. cuenta con un código de ética formalmente aprobado. Así mismo, la empresa 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), o la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad en español, en su opción más conservadas 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. Así mismo, se verificó que los Estados Financieros no auditados a junio de 2019, se encuentran sin salvedad por parte del auditor externo, las mismas que fueron explicadas debidamente a la Junta General de Accionistas. Finalmente, se verificó que la empresa cuenta con una política de gestión de riesgos.

#### **Responsabilidad Social**

Producto del análisis efectuado, se considera que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. tiene un nivel de desempeño sobresaliente (Categoría RSE1, donde RSE1 es la categoría máxima y RSE6 es la mínima), respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial.

La empresa está actualmente realizando un proceso formal de identificación de grupos de interés, llevando a cabo acciones de participación con dichos grupos, las cuales forman parte de un programa formal. Por otra parte, la empresa 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 pilares, siendo ellos: Prácticas de Empleo, Comunidad, Clientes y Medio Ambiente. El Banco considera en las evaluaciones de proveedores críticos e importantes, aspectos ambientales, donde a través de declaraciones juradas y código de ética de proveedores, estos garantizan que velan por un enfoque preventivo a los retos ambientales y promuevan la responsabilidad ambiental en los procesos de sus empresas. Al periodo de análisis el Banco no ha sido objeto de multas o sanciones ambientales.

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

#### **Operaciones y Estrategias**

##### **Operaciones**

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. 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.

##### **Productos**

Los productos ofrecidos por Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. son:

- Cuenta Corriente Empresarial
- Cuenta Corriente
- Cuenta de Ahorro
- Ahorro Horizonte
- Ahorro Programado
- Cuenta de Ahorro Infantil
- Depósitos a Plazo Fijo
- Tarjeta de débito con chip
- Seguros
- Créditos de Consumo
- Créditos de Vivienda
- Créditos PYME
- Créditos para la Microempresa
- E-banking empresarial
- Remesas familiares Wester Union y Vigo, entre otros

## **Estrategias corporativas**

La estrategia de Banco Hipotecario se resume en enfocarse en la captación de nuevos clientes PYME provenientes de todos los sectores productivos del país; consolidando las competencias del personal como ventaja competitiva y fortaleciendo la integralidad de los productos y servicios financieros a fin de lograr la máxima satisfacción de todos los clientes. Por lo que, en mayo de este año, el Banco Hipotecario creó el programa financiero EMPRÉNDETE el cual, apuesta por la innovación en El Salvador, con el fin de proveer a la población una atención integral, desarrollando el proyecto en cuatro componentes:

1. Establecimiento de una cultura emprendedora
2. Desarrollo de capacidades en empleados
3. Fortalecer e implementar una oferta de instrumentos financieros para emprendedores
4. Establecer una estrategia de mercado para el nuevo producto

## **Riesgos Financieros**

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

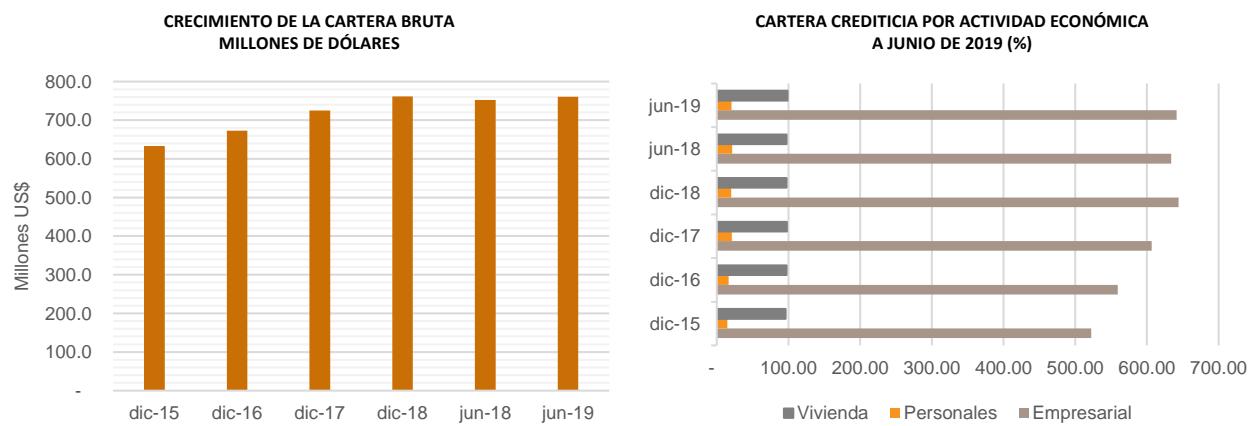
### **Riesgo Crediticio**

El Banco ha establecido un monitoreo constante de ciertos indicadores, tales como: el índice de vencimiento, la cobertura de la cartera vencida, suficiencia de reservas, probabilidad de incumplimiento, pérdidas esperadas, entre otros. Asimismo, se cuenta con las 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 recae en primera instancia sobre las áreas de negocio y sobre la Gerencia de Recuperación, quien tiene bajo su gestión a diferentes áreas especializadas divididas en los siguientes tipos: preventiva, administrativa y gestión judicial, enfocándose en los diferentes segmentos de clientes que tiene el banco.

### **Análisis de la Cartera**

Al 30 de junio de 2019, la cartera de créditos bruta se incrementó en 0.9% con respecto al mismo periodo de 2018 totalizando US\$ 751.56<sup>7</sup> millones comparando con diciembre de 2018 la cartera neta era de US\$742.86, Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. continúa creciendo en la colocación de créditos, enfocándose principalmente en el sector empresarial lo cual va de acuerdo con la estrategia de mantener una atención integral hacia clientes PYME, los cuales representan el 56.6% del total de cartera de créditos. Los principales sectores atendidos por Banco Hipotecario se encuentran: Comercio con el 17.38% (16.77% a junio de 2018), seguido por servicios con el 16.76% (16.65% a junio de 2018), transporte, almacenaje y comunicación con el 16.23% (18.19% a junio de 2018) y otros 49.63%.



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

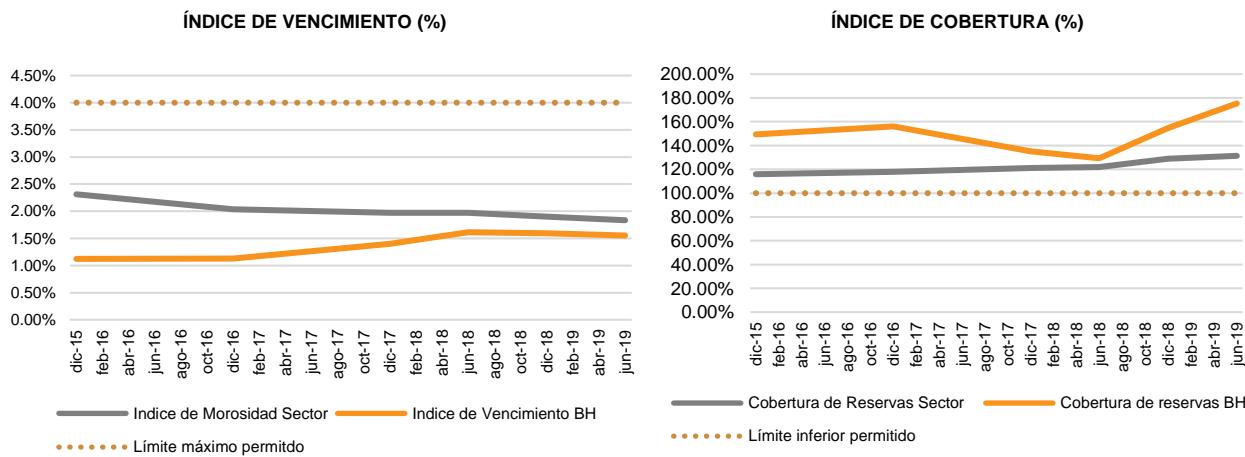
<sup>7</sup> Saldos sin intereses

Respecto a la colocación de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. por ubicación geográfica, es importante mencionar que cuenta con agencia en 12 de los 14 departamentos de El Salvador, y su cartera bruta se distribuye en créditos brindados en los 14 departamentos. A junio de 2019<sup>8</sup>, las localidades que mayor operación tuvieron del total fueron San Salvador con 49.77% de participación, seguido por La Libertad con el 14.20% de participación y Santa Ana con el 8.04%, el 27.99% lo componen otros departamentos.

Con relación a los 100 mayores deudores de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., a fecha de análisis se registró un monto por US\$ 227.85 millones lo que representa un índice de concentración bruto de 30.32% respecto al total de la cartera bruta, dentro de los cuales, todos los grupos económicos o clientes pertenecen principalmente al sector transporte, almacenaje y comunicaciones, seguido por comercio y servicios. En cuanto a los 10 principales deudores, estos representan el 5.86% del total de cartera, en donde el mayor deudor posee un saldo de crédito por US\$ 5.26 millones, por lo que la cartera se encuentra atomizada.

En cuanto a la calidad de la cartera de préstamos, se mostró un leve deterioro sin embargo el 84.72% se encuentra clasificado en categoría A (86.58% junio de 2018), el 4.92% en categoría B (4.54% en junio de 2018), y el 9.90% (8.88% en junio de 2018) en cartera de categoría crítica o de mala calidad. Por otro lado, al 30 de junio de 2019, el índice de vencimiento de la cartera de crédito del Banco Hipotecario cerró en 1.57% mostrando un comportamiento a la baja en comparación a junio de 2018 en donde cerró en 1.63%, el indicador se mantiene por debajo de lo presentado por el sector (1.83%). En cuanto a los castigos, este es de 0.12% del total de cartera.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., a la fecha de análisis presentó provisiones para mitigar el riesgo de crédito por US\$ 20.71 millones, registrando un incremento interanual de 31.98%, las mismas evidenciaron una cobertura de la cartera problemática o vencida por 175.36% superior a lo presentado en junio de 2018 que fue de 129.29%. De igual manera la cifra es superior al sistema (131.34%), y superior a lo requerido por el Regulador (100%).



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

En cuanto al análisis de cosecha, en donde se realiza una segmentación de la cartera de créditos de acuerdo con la fecha de desembolso (cosecha) y se observa su evolución a través del tiempo; permitiendo identificar los períodos de colocación de cartera que en su maduración han presentado resultados óptimos o deficientes, en la cartera de empresa la cual es la que posee una participación del 84.32% sobre la cartera total de préstamos, se observan deterioros más pausados, llegando a valores máximos en la cosecha del 2015 de 3.96%, en cuanto al sector consumo y vivienda se observa que la cosecha del primer trimestre del año 2015 sufrieron detrimientos hasta alcanzar el 10%, pero las siguientes cosechas han tenido un comportamiento estable y con rangos de deterioro moderado.

A partir del segundo semestre del año 2018, el Banco ha hecho énfasis específico en la estructura del portafolio de préstamos, con el fin de hacer una evaluación interna de la calidad de la cartera brindando las herramientas necesarias, para la adecuada toma de decisiones de cada una de las áreas de negocios, producto de la preocupación de situaciones atípicas que afectan a los clientes, anticipando riesgo, principalmente en el área agropecuaria, la cual ha sido afectada y es propensa a las condiciones climatológicas.

<sup>8</sup> Cifras tomadas de Superintendencia del Sistema Financiero

## Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es la pérdida potencial ante movimientos adversos futuros en las variables del mercado que afectan a los precios de los productos en los que opera el Banco. El riesgo de mercado considera los siguientes tipos de riesgos:

Riesgo de tasa de interés: Este se asocia a las pérdidas potenciales de ingresos netos, o del valor del patrimonio, originado por la incapacidad del Banco de ajustar los rendimientos a sus activos sensibles a cambios en las tasas de interés, en combinación con la variación de sus pasivos sensibles a tasas de interés. Se puede clasificar en función de las causas que lo originan:

- Riesgo direccional: Se define como la sensibilidad de los resultados ante movimientos paralelos en la curva de tasas, esto es, en la relación existente entre las tendencias de las tasas de rendimientos asociadas a un producto.
- Riesgo de curva: Se define como la sensibilidad de los resultados ante cambios en la estructura temporal de la curva de tasas de interés.
- Riesgo de Precio: Se gestiona a través de métricas que resultan en indicadores del valor en riesgo del portafolio de inversiones del Banco por la metodología de duración y simulación histórica, con lo que se busca medir la máxima perdida probable que puede generarse en el portafolio de inversiones por movimientos en el mercado.
- Riesgo de Tipo de Cambio: Es el riesgo asociado a la variación en el tipo de cambio asumido al negociar divisas o al mantener posición en monedas diferentes de la local, dado que es una economía dolarizada la exposición a este riesgo es baja.

Al 30 de junio de 2019, las inversiones financieras totalizaron US\$81.16 millones superior en 73.79% respecto a junio 2018. La cartera de inversión está compuesta por Letras del Tesoro del Gobierno de los Estados Unidos de América con valor nominal de US\$34.50 millones (US\$16.84 millones en junio de 2018). El resto de las inversiones están diversificadas en Eurobonos, Letes y otras emisiones locales de muy bajo riesgo crediticio.

En cuanto a la tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras<sup>9</sup> es de 3.98% superior al 3.03% reportado en junio de 2018. Al 30 de junio de 2019 y su comparativo con junio de 2018, no se tenían registradas provisiones relativas a las inversiones.

## Riesgo de Liquidez

Banco Hipotecario define el riesgo de liquidez como la probabilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de recursos líquidos suficientes para cumplir con las obligaciones de pagos comprometidas en el horizonte temporal determinado, una vez considerada la posibilidad que la entidad logre liquidar sus activos en condiciones razonables de tiempo y precio.

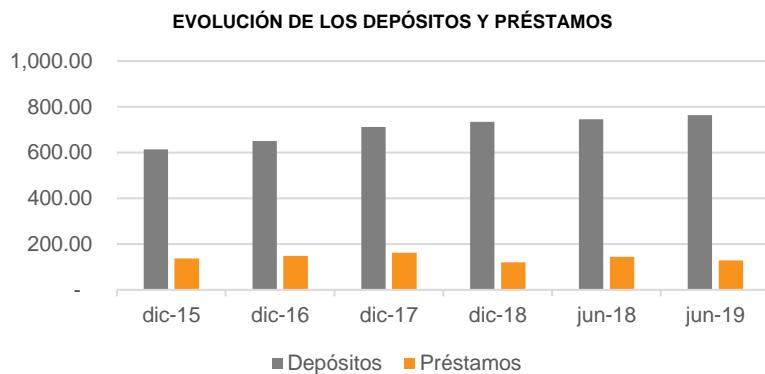
El Banco ha definido una matriz de factores internos y externos que son generados de riesgo de liquidez y que tendrían impactos significativos en las operaciones y posiciones en Balance de la Institución. Esto queda plasmado y desarrollado en el Manual para la Gestión de Riesgo de Liquidez interno.

Para el monitoreo de este riesgo, el Banco cuenta con indicadores de seguimiento 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 los reguladores en el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Los pasivos totales de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. se ubicaron en US\$939.30 millones (+2.87%) impulsados a partir de los US\$ 764.16 millones registrados en la cuenta de depósitos que evidenció un crecimiento interanual de 2.57%, fortaleciéndose así los depósitos como estrategia de fondeo; en contraste con la disminución de 10.85% en los préstamos obtenidos (-US\$ 15.64 millones), está en concordancia con las estrategias de captación implementadas por el Banco. En términos de estructura, los depósitos captados del público continúan representando el principal componente de los pasivos.

Referente al reporte de los 100 mayores depositantes, se observó que en conjunto representan el 40.3% del total de depósitos, lo que indica que los depósitos del público se encuentran levemente concentradas; no obstante, es importante destacar que la institución no solo se fondea con depósitos, sino con líneas de créditos que posee con Bandesal y otras instituciones financieras. En cuanto a la estructura de los depósitos el 54.4% de los 100 mayores depositantes es a plazo fijo, el 30.9% en cuenta corriente y el 14.8% en cuenta de ahorro.

<sup>9</sup> La tasa de rendimiento promedio es el porcentaje que resulta de dividir los ingresos (incluyendo intereses y comisiones) de la cartera de inversiones entre el saldo promedio de la cartera bruta de inversiones por el período reportado.



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

En cuanto al Coeficiente de liquidez neta del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. el objetivo propuesto por la institución es mantener el indicador por arriba a lo establecido por el Banco Central de Reserva, que es del 17%. Sobre este aspecto, el coeficiente de liquidez al cierre de junio de 2019 fue de 36.97%<sup>10</sup>, mostrando un comportamiento relativamente estable con respecto a junio de 2018 que fue de 36.21%. De igual manera si se observa el dato del coeficiente de liquidez proporcionado por el ente control, es de 29.7% mostrando un comportamiento estable.

| Indicador                                | dic-15 | dic-16 | dic-17 | dic-18 | jun-18 | jun-19 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Fondos disponibles/Depósitos + Prestamos | 23.8%  | 21.4%  | 21.9%  | 21.5%  | 23.5%  | 21.8%  |
| Coeficiente de Liquidez (SSF)            | 26.3%  | 29.3%  | 29.2%  | 26.7%  | 29.0%  | 29.7%  |
| Coeficiente de Liquidez Sector           | 32.3%  | 30.9%  | 34.0%  | 32.5%  | 33.6%  | 33.0%  |

Fuente: Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.- Superintendencia del Sistema Financiero / Elaboración: PCR

Asimismo, a nivel de brechas de liquidez a junio 2019, se observa calce de operaciones de activos y pasivos para los horizontes de 0 a 180 días positiva, lo que generó que la brecha acumulada para ese periodo sea de US\$ \$22.10 Millones. Por otro lado, respecto a los vencimientos de los activos y pasivos en la brecha de 181 a 360 días, presentan descalce de liquidez debido a que los activos no logran cubrir las obligaciones principalmente en los depósitos pactados. Por último, en términos consolidados, la brecha acumulada en el último periodo fue positiva, cubriendo el descalce y llegando a US\$ 4.07 millones. El descalce presentado por el banco cumple en exceso con el requerimiento normativo exigido por el ente supervisor.

### Riesgo de Solvencia

El fondo patrimonial de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. tiene una tendencia creciente a junio de 2019, aumentando en 9.64% respecto a junio de 2018, fomentado por el aumento en su capital primario, que ha pasado de US\$ 88.63 millones en junio de 2018 a US\$ 95.05 millones a junio de 2019.

Asimismo, a junio de 2019, se cumplieron los requisitos mínimos establecidos por el artículo N° 41 y N°42 de la Ley de Bancos, donde muestra un 15.51% de coeficiente de fondo patrimonial (Mínimo legal: 12%) y un 12.29% de coeficiente de endeudamiento legal (Mínimo legal: 7%).

| Fondo Patrimonial (Millones US\$)                       |              |              |               |               |               |               |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Indicador   | dic-15       | dic-16       | dic-17        | dic-18        | jun-18        | jun-19        |
| <b>I. Fondo Patrimonial</b>                             | <b>87.38</b> | <b>94.88</b> | <b>101.51</b> | <b>109.99</b> | <b>106.43</b> | <b>116.69</b> |
| 1. Capital Primario                                     | 71.68        | 78.62        | 83.54         | 88.63         | 88.63         | 95.05         |
| 2. Capital Complementario                               | 15.81        | 16.38        | 18.08         | 21.47         | 17.91         | 21.75         |
| 3. Menos: Deducciones                                   | 0.11         | 0.11         | 0.11          | 0.11          | 0.11          | 0.11          |
| <b>II. Requerimientos de Activos</b>                    |              |              |               |               |               |               |
| 1. Total de Activos en riesgo                           | 877.59       | 928.23       | 1,014.08      | 1,002.55      | 1,033.85      | 1,070.92      |
| 2. Total de Activos Ponderados                          | 632.78       | 670.61       | 725.77        | 754.75        | 754.36        | 752.17        |
| 3. Requerimiento del 12% sobre Activos Ponderados       | 75.93        | 80.47        | 87.09         | 90.57         | 90.52         | 90.26         |
| 4. Excedente o (Deficiencia) (I-II.3)                   | 11.45        | 14.41        | 14.41         | 19.42         | 15.91         | 26.43         |
| 5. Coeficiente Patrimonial (I./II.2)                    | 13.81%       | 14.15%       | 13.99%        | 14.57%        | 14.11%        | 15.51%        |
| <b>III. Requerimientos de Pasivos</b>                   |              |              |               |               |               |               |
| 1. Total de Pasivos. Compromisos Futuros y Contingentes | 783.89       | 827.22       | 905.90        | 886.46        | 922.08        | 949.60        |
| 2. Requerimiento del 7.0% sobre pasivos                 | 54.87        | 57.91        | 63.41         | 62.05         | 64.55         | 66.47         |
| 3. Excedente o (Deficiencia) (II-III.2)                 | 32.51        | 36.97        | 38.09         | 47.94         | 41.88         | 50.21         |
| 4. Coeficiente (I.I /III.1)                             | 11.15%       | 11.47%       | 11.21%        | 12.41%        | 11.54%        | 12.29%        |

Fuente: SSF / Elaboración: PCR

<sup>10</sup> Dato elaborado por el Banco Hipotecario.

Cabe mencionar que Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., de acuerdo con la ley que lo rige, 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 Republica de El Salvador, así como proporcionar fuentes para que cumpla con todas sus obligaciones y pueda operar durante el 2019 y el futuro previsible.

### **Riesgo Operativo**

Es gestionado por medio de todo el sistema de control interno del Banco, para lo cual se cuenta con políticas, manuales, procedimientos y controles que ayudan a controlar los procesos y mitigar los riesgos asociados a los mismos. También se ha desarrollado el plan de continuidad del negocio a fin de asegurar la continuidad y normalidad de operaciones ante eventos no esperados que pudieran afectar el servicio hacia los clientes.

Asimismo, se ha desarrollado un sistema de medición para el control de este riesgo y se ha establecido en el Banco un programa de cultura organizacional de riesgo operacional para crear conciencia en cada área o unidad sobre la importancia de este.

A junio de 2019, la gestión del riesgo operacional se realizó a través del seguimiento y evaluación siguiente:

- a. Sensibilización de la cultura de riesgo operacional: Se fortaleció a través de capacitaciones a todo el personal, con principal énfasis a los empleados de nuevo ingreso.
- b. Identificación y Evaluación de los Riesgos Operacionales: El Banco posee una matriz de riesgo en donde identifica los riesgos que pueda generar perdidas.
- c. Metodología para la Evaluación de Riesgos y Controles: El Banco posee una metodología en la cual se realiza medición de las amenazas de acuerdo con el impacto y probabilidad de ocurrencia, permitiendo establecer los riesgos inherentes que están asociados a las actividades de los procesos.
- d. Establecimiento y seguimiento del Apetito de Riesgo y apoyo en el lanzamiento de nuevos productos: Este está asociado a debida diligencia por parte del Banco en aprobar nuevos productos, servicios y canales.

### **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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. posee dos centros de cómputo, el principal y el alterno. El denominado principal está ubicado en la primera planta del edificio Senda Florida y el alterno o para contingencias está ubicado en la segunda planta del edificio Santa Ana Centro.

### **Riesgo Legal**

El 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.

Al 30 de junio de 2019 el Banco tiene un Recurso Contencioso Administrativo en trámite, promovido por parte del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., en contra de la Alcaldía Municipal de Santa Ana, en respuesta a la determinación tributaria de oficio de impuestos por la radicación de Cartera de Préstamos dentro del municipio, en los años 2014, 2015 y 2016 por la cantidad de US\$327.9 miles, dicho recurso ha sido admitido, y el acto reclamado ha sido suspendido cautelarmente, no realizándose diligencias de cobro sobre el monto relacionado; en diciembre de 2018, se notificó la apertura a pruebas dentro del referido proceso, cuyo plazo venció el 3 de enero de 2019. Actualmente el proceso se encuentra en espera de resolución tras la valoración de las pruebas presentadas.

### **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 nueva imagen ante los clientes, accionistas correspondientes financieros y principales proveedores.

### **Resultados Financieros**

Al 30 de junio de 2019, los ingresos totales de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ascendieron a US\$ 41.34 millones, un incremento del 5.19% comparado con junio de 2018. Los ingresos se componen principalmente por las operaciones de intermediación.

En ese sentido, el 91.63% de los ingresos provienen de Operaciones de Intermediación, las cuales tuvieron un comportamiento relativamente estable respecto al mismo periodo del año previo (91.81%). Dicho aumento es debido principalmente al crecimiento en la cuenta Ingresos por Intereses por préstamos que pasó de US\$ 31.07 millones en junio de 2018 a US\$ 31.98 millones a junio de 2019, con un aumento de US\$ 0.91 millones.

| Ingresos del Periodo (Millones US\$) |              |              |              |              |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Componentes                          | dic-15       | dic-16       | dic-17       | dic-18       | jul-18       | jul-19       |
| Operacionales de Intermediación      | 56.91        | 61.59        | 66.44        | 76.71        | 36.08        | 37.88        |
| Otras Operaciones                    | 2.40         | 2.17         | 2.62         | 2.90         | 1.47         | 1.50         |
| No Operacionales                     | 2.42         | 3.11         | 3.73         | 2.82         | 1.75         | 1.96         |
| <b>Ingreso total</b>                 | <b>61.72</b> | <b>66.87</b> | <b>72.79</b> | <b>82.43</b> | <b>39.30</b> | <b>41.34</b> |

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

Por su parte, el margen de intermediación bruta a junio de 2019 fue de un 49.76%<sup>11</sup> (+2.58 puntos porcentuales en la comparación interanual), de igual manera el margen financiero acumulado y el margen de intermediación acumulado presentaron mejoras respecto al periodo anterior ubicándose en 4.56% y 5.11% respectivamente, comparado con junio de 2018, 4.16% y 4.76% respectivamente y diciembre de 2018 en 4.37% y 4.94% respectivamente.

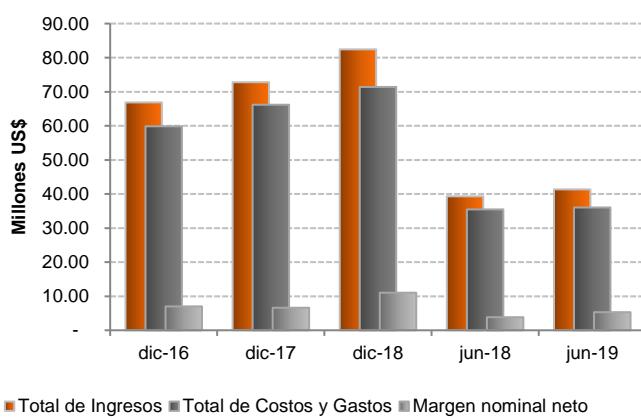
Los costos y gastos totales han experimentado un aumento del 1.59% (+US\$ 0.56 millones) en comparación al mismo periodo del año previo, llegando a un total de US\$ 36.03 millones. En términos de estructura, los Costos de Operaciones de Intermediación continúan presentando la mayor parte del total de egresos al ubicarse en 53.74% en junio de 2018 frente a 52.83% en junio de 2019.

El costo financiero desde el año 2015 presenta un comportamiento estable, a junio de 2019 se ubicó en 3.48% disminuyendo levemente 0.18 puntos porcentuales con respecto a junio de 2018, dicha disminución es producto del costo de captación de recurso que es menor sobre los activos productivos brutos, producto del incremento en la fuente de fondeo principalmente de los depósitos.

En cuanto a los gastos operativos estos mostraron un leve incremento ubicándose en US\$12.18 millones aumentando levemente en 1.60% respecto a junio de 2018, sin embargo, se encuentra por abajo del valor proyectado por el Banco que era de US\$13.62 millones. En cuanto a uno de los indicadores de eficiencia que Gasto administrativo / ingresos totales este también presento mejora pasando de 13.02% en junio de 2018 a 12.09% en junio de 2019.

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. ha alcanzado una utilidad del periodo de US\$ 5.31 millones a junio de 2019, con una variación positiva de 38.48% (+US\$ 1.48 millones) respecto al periodo previo, producto del incremento en los ingresos de intermediación. Asimismo, los costos de operación no presentaron variaciones importantes, mientras que, en términos de estructura de los egresos, estos se ubicaron en 52.83% a junio de 2019 frente a 53.74% a junio de 2018.

### Ingresos vs Costos

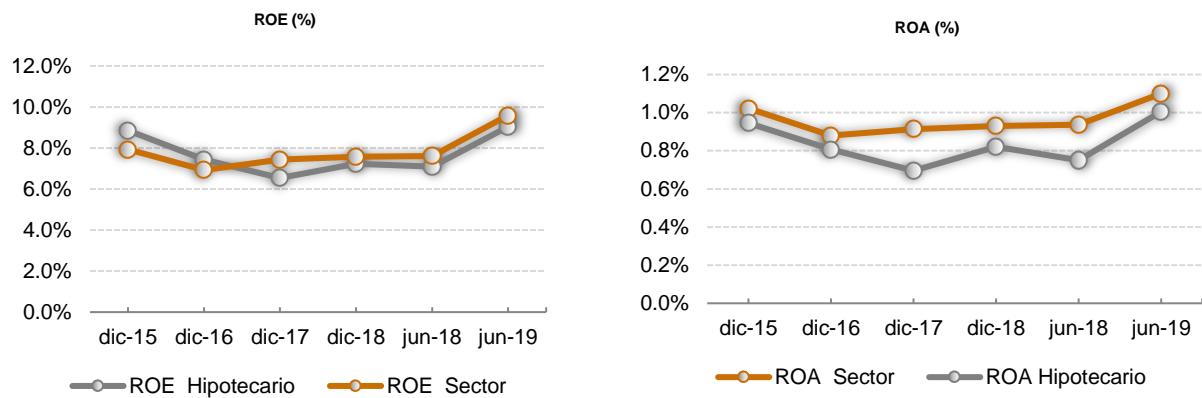


■ Total de Ingresos ■ Total de Costos y Gastos ■ Margen nominal neto

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

El Banco se ha enfocado en el fortalecimiento de su estructura organizacional, esta situación, en combinación con el volumen de negocio presentado, ha llevado a un mejor desempeño para el ejercicio de 2019 por lo que la rentabilidad se mantiene en términos positivos y mayores respecto a periodos anteriores, ubicando el ROA en 1.08% y el ROE en 9.55%, frente al 0.80% y al 7.41% registrados a junio de 2018, respectivamente. Lo anterior se puede observar en las gráficas siguientes.

<sup>11</sup> Margen de intermediación bruta (Ingresos de operaciones de intermediación – Costos de operaciones de intermediación) / Ingresos de Intermediación.



Fuente: Superintendencia del Sistema Financiero. / Elaboración: PCR

## Estados Financieros

| BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)  |               |               |                 |               |                 |                 |
|----------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
|                                  | dic-15        | dic-16        | dic-17          | dic-18        | jul-18          | jul-19          |
| Fondos disponibles               | 178.85        | 171.42        | 191.51          | 183.29        | 209.38          | 194.68          |
| Adquisiciones temporales         | 1.58          | 1.38          | 1.00            | -             | 3.08            | 13.63           |
| Inversiones financieras          | 34.13         | 55.65         | 71.03           | 35.33         | 46.70           | 81.16           |
| Préstamos                        | 622.31        | 661.00        | 711.22          | 742.87        | 736.56          | 739.62          |
| Otros activos                    | 7.19          | 10.03         | 12.60           | 10.10         | 8.44            | 11.16           |
| Activo fijo                      | 18.34         | 17.97         | 17.10           | 16.82         | 17.01           | 16.56           |
| <b>Total Activos</b>             | <b>862.40</b> | <b>917.45</b> | <b>1,004.47</b> | <b>988.40</b> | <b>1,021.16</b> | <b>1,056.81</b> |
| Depósitos                        | 614.52        | 650.80        | 711.57          | 733.91        | 745.01          | 764.16          |
| Préstamos                        | 137.50        | 148.74        | 162.31          | 120.18        | 144.14          | 128.51          |
| Obligaciones a la vista          | 3.24          | 2.91          | 5.29            | 3.68          | 8.20            | 31.25           |
| Títulos de emisión propia        | -             | -             | -               | -             | -               | -               |
| Documentos transados             | -             | -             | -               | -             | -               | -               |
| Otros pasivos                    | 16.43         | 9.00          | 11.82           | 18.44         | 15.77           | 15.40           |
| <b>Total Pasivos</b>             | <b>771.69</b> | <b>811.44</b> | <b>890.99</b>   | <b>876.20</b> | <b>913.11</b>   | <b>939.30</b>   |
| <b>Total Patrimonio</b>          | <b>90.71</b>  | <b>101.01</b> | <b>108.18</b>   | <b>112.19</b> | <b>108.05</b>   | <b>117.51</b>   |
| <b>Total Pasivo + Patrimonio</b> | <b>862.40</b> | <b>912.46</b> | <b>999.17</b>   | <b>988.40</b> | <b>1,021.16</b> | <b>1,056.81</b> |
| <b>Cuadre</b>                    | -             | -             | -               | -             | -               | -               |

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

| ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)      |             |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | dic-15      | dic-16      | dic-17      | dic-18      | jul-18      | jul-19      |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                     | <b>61.7</b> | <b>66.9</b> | <b>72.8</b> | <b>79.5</b> | <b>39.3</b> | <b>41.3</b> |
| Ingresos de Operaciones de intermediación | 56.9        | 61.6        | 66.4        | 73.8        | 36.1        | 37.9        |
| Ingresos de Otras Operaciones             | 2.4         | 2.2         | 2.6         | 2.9         | 1.5         | 1.5         |
| Ingresos No Operacionales                 | 2.4         | 3.1         | 3.7         | 2.8         | 1.7         | 2.0         |
| <b>TOTAL COSTOS</b>                       | <b>28.2</b> | <b>31.7</b> | <b>35.1</b> | <b>38.7</b> | <b>19.5</b> | <b>19.5</b> |
| Captación de Recursos                     | 23.2        | 26.7        | 28.2        | 29.1        | 14.5        | 14.7        |
| Saneamiento de Activos de Intermediación  | 4.4         | 4.3         | 6.2         | 8.7         | 4.5         | 4.2         |
| Castigo de Activos de Intermediación      | 0.0         | -           | -           | -           | -           | 0.1         |
| Costos de Otras Operaciones               | 0.6         | 0.7         | 0.8         | 0.8         | 0.4         | 0.4         |
| <b>MARGEN DE INTERMEDIACION BRUTA</b>     | <b>33.7</b> | <b>34.9</b> | <b>38.3</b> | <b>44.7</b> | <b>21.5</b> | <b>23.1</b> |
| <b>MARGEN BRUTO</b>                       | <b>33.6</b> | <b>35.2</b> | <b>37.7</b> | <b>40.9</b> | <b>19.8</b> | <b>21.9</b> |
| <b>Gastos de Operación</b>                | <b>21.1</b> | <b>22.6</b> | <b>23.7</b> | <b>25.2</b> | <b>12.0</b> | <b>12.2</b> |
| Gastos de Funcionarios y Empleados        | 12.2        | 12.9        | 13.8        | 14.4        | 6.9         | 7.2         |
| Gastos Generales                          | 6.9         | 7.7         | 8.1         | 9.1         | 4.3         | 4.1         |
| Depreciaciones y Amortizaciones           | 2.0         | 2.0         | 1.8         | 1.7         | 0.8         | 0.9         |
| <b>MARGEN DE OPERACIÓN</b>                | <b>12.4</b> | <b>12.5</b> | <b>14.0</b> | <b>15.7</b> | <b>7.8</b>  | <b>9.7</b>  |
| Gastos No Operacionales                   | 1.4         | 1.9         | 2.9         | 2.0         | 1.2         | 0.8         |
| <b>MARGEN ANTES DE IMPUESTOS</b>          | <b>11.1</b> | <b>10.6</b> | <b>11.1</b> | <b>13.7</b> | <b>6.6</b>  | <b>8.9</b>  |
| Impuestos Directos                        | 3.3         | 3.2         | 4.0         | 5.0         | 2.5         | 3.2         |
| Contribuciones especiales                 | -           | 0.4         | 0.5         | 0.6         | 0.3         | 0.4         |
| <b>GANANCIA Ó PERDIDA</b>                 | <b>7.8</b>  | <b>7.0</b>  | <b>6.6</b>  | <b>8.1</b>  | <b>3.8</b>  | <b>5.3</b>  |

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

| INDICADORES FINANCIEROS                                    |         |         |         |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Coeficientes financieros                                   | dic-15  | dic-16  | dic-17  | dic-18  | jun-18  | jun-19  |
| <b>Márgenes Financieros</b>                                |         |         |         |         |         |         |
| Margen de intermediación bruta/ Ingresos de Intermediación | 51.49%  | 49.62%  | 48.30%  | 50.66%  | 47.18%  | 49.76%  |
| Margen Financiero (SSF)                                    | 5.32%   | 5.07%   | 5.12%   | 5.67%   | 5.42%   | 5.47%   |
| Margen Neto  | 12.59%  | 10.49%  | 9.08%   | 10.21%  | 9.76%   | 12.85%  |
| <b>Indicadores de liquidez</b>                             |         |         |         |         |         |         |
| Coeficiente de liquidez neta (SSF)                         | 26.34%  | 29.25%  | 29.22%  | 26.66%  | 29.00%  | 29.71%  |
| Fondos disponibles / Depósitos y préstamos                 | 23.78%  | 21.44%  | 21.92%  | 21.46%  | 23.55%  | 21.81%  |
| <b>Indicadores de solvencia</b>                            |         |         |         |         |         |         |
| Coeficiente patrimonial (SSF)                              | 13.81%  | 14.15%  | 13.99%  | 14.57%  | 14.11%  | 15.51%  |
| Endeudamiento legal (SSF)                                  | 11.15%  | 11.47%  | 11.21%  | 12.41%  | 11.54%  | 12.29%  |
| Suficiencia de reservas (SSF)                              | 167.75% | 175.77% | 188.92% | 246.30% | 209.00% | 272.35% |
| <b>Indicadores de rentabilidad</b>                         |         |         |         |         |         |         |
| Retorno sobre patrimonio (SSF)                             | 8.86%   | 7.44%   | 6.54%   | 7.24%   | 7.10%   | 9.04%   |
| Retorno sobre patrimonio (BH)                              | 9.34%   | 7.73%   | 6.76%   | 7.78%   | 7.41%   | 9.55%   |
| Retorno sobre activo (SSF)                                 | 0.94%   | 0.81%   | 0.70%   | 0.82%   | 0.75%   | 1.01%   |
| Retorno sobre activo (BH)                                  | 0.90%   | 0.81%   | 0.70%   | 0.83%   | 0.80%   | 1.08%   |
| Rendimiento de activos productivos                         | 8.97%   | 8.95%   | 8.89%   | 9.36%   | 9.09%   | 8.95%   |
| <b>Calidad de cartera</b>                                  |         |         |         |         |         |         |
| Índice de vencimiento (SSF)                                | 1.12%   | 1.13%   | 1.40%   | 1.59%   | 1.61%   | 1.55%   |
| Cobertura de reservas (SSF)                                | 149.47% | 156.01% | 134.99% | 154.65% | 129.29% | 175.36% |
| Productividad de préstamos (SSF)                           | 944.91% | 939.14% | 941.96% | 913.39% | 905.00% | 915.41% |
| <b>Eficiencia</b>  |         |         |         |         |         |         |
| Capacidad de absorción de gastos administrativos (SSF)     | 62.61%  | 64.93%  | 61.96%  | 56.32%  | 55.66%  | 52.62%  |
| Gasto administrativo / ingresos totales                    | 30.93%  | 14.57%  | 13.57%  | 13.59%  | 13.02%  | 12.09%  |
| Capacidad de absorción de saneamiento (SSF)                | 7.10%   | 6.14%   | 9.85%   | 14.79%  | 14.68%  | 12.45%  |

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 Auditoria 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.