

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

Comité No. 94/2021

Informe con EEFF no Auditados al 31 de marzo de 2021

Fecha de comité: 12 de julio de 2021

Periodicidad de actualización: Trimestral

Sector Financiero/ El Salvador

### Equipo de Análisis

Luis Flores

Gabriel Marín

(503) 2266 - 9471

[lflores@ratingspcr.com](mailto:lflores@ratingspcr.com)

[gmarin@ratingspcr.com](mailto:gmarin@ratingspcr.com)

Fecha de información	jun-19	dic-19	mar-20	jun-20	sep-20	dic-20	mar-21
Fecha de comité	11/10/2019	08/03/2020	17/07/2020	15/10/2020	22/01/2020	16/04/2021	12/07/2021
Emisor	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-
Acciones	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2	Nivel 2
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Positiva

### Significado de la Clasificación

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."

### Racionalidad

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

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

### Perspectiva

Positiva

## Resumen Ejecutivo

---

- **Banco Hipotecario muestra una evolución positiva en su cartera crediticia orientada a PYMES.** Al cierre del primer trimestre del año 2021, la cartera de créditos bruta ascendió a US\$904.50 millones, equivalente a una tasa de crecimiento del 10.46% respecto del mismo período del año anterior. El incremento en la colocación de créditos está influenciado por un mayor financiamiento al sector empresarial, destinados principalmente a PYMES, el cual representa aproximadamente 85.44% a la fecha de análisis.
- **La calidad de préstamos se mantiene estable.** En cuanto a la calidad de la cartera de préstamos, el 87.67% se encuentra clasificado en categoría normal (86.01% marzo 2020), el 4.03% en categoría con problemas potenciales (3.88% en marzo 2020), y el 5.13% (6.22% en marzo 2020) en cartera deficiente. Por su parte, la cartera con categoría E mostró una mejora pasando de 2.08% a 1.76%, lo cual está vinculado a la aplicación de la Normativa Técnica Temporal para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19, por lo que, en ese sentido, el índice de vencimiento de la cartera crediticia cerró en 1.67%, ubicándose por debajo del observado en marzo 2020 (1.96%) y del indicador promedio registrado por el sector (1.82%).
- **Las cosechas del sector consumo y vivienda muestran un deterioro más acelerado.** En la cartera de empresas se observan deterioros más pausados, llegando a valores máximos en la cosecha del 2018 de 6.65%. En cuanto al sector consumo y vivienda se observa que la cosecha del primer trimestre del año 2015 ha sufrido detrimentos que han alcanzado un 16%. No obstante, las siguientes cosechas han tenido un comportamiento relativamente estable y con rangos de deterioro moderados que se estabilizan entre el 4% y 7%. Cabe destacar que en los últimos trimestres se observa una aceleración en las cosechas históricas, influenciadas por el reinicio del conteo de días mora derivado del vencimiento de la Normativa Técnica Temporal en marzo 2021.
- **Margen financiero mejora ante crecimiento de los ingresos operacionales.** El margen de intermediación<sup>1</sup> de Banco Hipotecario se ubicó en 57.26% (marzo 2020: 58.60%), derivado de un crecimiento de 13.58% (US\$1.09 millones) en los costos de captación en relación con la expansión de los depósitos. No obstante, el crecimiento interanual de los ingresos de intermediación en 10.04% (US\$ 1.94 millones) en línea con el crecimiento de la cartera crediticia y las inversiones financieras, así como el incremento en 138.79% (US\$0.94 millones) de los ingresos de otras operaciones, principalmente servicios y contingencias, beneficiaron al margen financiero el cual totaliza US\$13.44 millones, mostrando una variación interanual de 14.48% (US\$1.70 millones) y representa el 63.23% de los ingresos de intermediación (marzo 2020: 60.77%).
- **El leve incremento de los gastos operativos, así como la estabilidad de reservas de saneamiento favorece sus resultados operativos.** Se observa a marzo 2021 una leve reducción del costo por reservas de saneamiento en -1.65% (US\$0.04 millones), lo cual influyó positivamente en el margen financiero neto de reservas, el cual se ubicó en 52.55% (marzo 2020: 48.81%). Por su parte, los gastos operacionales se incrementaron en 5.41% (0.34 millones) con respecto al período pasado, impulsado por un leve crecimiento de los gastos generales, por lo que la utilidad operativa asciende a US\$4.56 millones, mostrando un margen operativo de 21.44% (marzo 2020: 16.33%). Adicionalmente, dado el crecimiento del margen financiero, se observa una mejora en la capacidad de absorción de gastos administrativos, pasando de 55.42% en marzo 2020 a 54.33% a la fecha de análisis.
- **Los indicadores de rentabilidad crecen.** Banco Hipotecario obtuvo una utilidad neta de US\$3.46 millones, equivalente a un margen neto de 14.75% (marzo 2020: 12.98%). La utilidad neta muestra un incremento de 40.82% (US\$1.00 millones) respecto de marzo 2020. El crecimiento de la utilidad neta al cierre del primer trimestre de 2021 influyó en una leve mejora en los indicadores de rentabilidad, de tal forma que el ROA se ubicó a la fecha de análisis en 0.99% (marzo 2020: 0.86%) y el ROE se posicionó en 10.26% (marzo 2020: 7.79%). El ROE resultó favorecido por el aumento en el margen neto y el nivel de apalancamiento del banco.
- **La entidad muestra adecuados niveles de liquidez.** El coeficiente de liquidez de Banco Hipotecario a marzo 2021 fue de 34.21%, siendo mayor al período pasado (30.78%), y al promedio registrado por el Banco en los últimos cinco años. El coeficiente de liquidez está influenciado principalmente por la expansión de las inversiones financieras de la entidad, donde a la fecha de análisis estas totalizan US\$293.83 millones (marzo 2020: US\$86.34 millones) y están compuestas principalmente por títulos emitidos por el Gobierno de El Salvador, donde se destaca la participación de las Letras del Tesoro (LETES) y Certificados del Tesoro (CETES) equivalentes a 54.70% del valor total de inversiones. Las inversiones muestran un rendimiento promedio de 4.00% (marzo 2020: 3.81%).
- **Los indicadores de solvencia muestran una leve disminución.** A marzo de 2021, el patrimonio del Banco se ubicó en US\$135.00 millones, equivalente a un aumento US\$8.61 millones (6.81%) respecto a marzo de 2020, provenientes del incremento en el capital social, el cual ascendió a US\$73.4 millones, mostrando una tasa de crecimiento de 63.08%, derivado de la capitalización de reservas de capital y aporte en efectivo de los accionistas, lo cual permitió

---

<sup>1</sup> El margen de intermediación es igual a la diferencia entre los ingresos de operaciones de intermediación y los costos de captación.

hacer frente al incremento de los activos ponderados por riesgo, por lo que el coeficiente patrimonial se ubicó en 13.96%, siendo menor al del período anterior (15.33%), y ligeramente por debajo del promedio del sistema bancario (15.11%). Asimismo, el Banco cuenta con el respaldo del Gobierno de la República de El Salvador, quien se ha responsabilizado de manera solidaria para proveer el suficiente capital a fin de que el Banco cumpla con todos los requisitos legales.

### Metodología Utilizada

*La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de Calificación de Riesgo de Bancos e Instituciones Financieras para El Salvador (PCR-SV-MET-P-020), vigente desde el 29 de noviembre 2019. Normalizada bajo los lineamientos del Art.8 y 9 de la "NORMAS TÉCNICAS SOBRE OBLIGACIONES DE LAS SOCIEDADES CLASIFICADORAS DE RIESGO" (NRP-07), emitidas por el Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador.*

### Información Utilizada para la Clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros auditados correspondientes desde diciembre 2016 a diciembre de 2020 y Estados Financieros no Auditados al 31 de marzo de 2021 y su comparativo a 2020.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera de préstamos, vigente y vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, cartera de crédito por departamento, actividad económica, concentración, detalle de castigos realizados, análisis de cosecha.
- **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Estructura de financiamiento, detalle de principales depositantes, brechas de liquidez, diversificación de fuentes de fondeo.
- **Riesgo de Solvencia:** Coeficiente patrimonial y endeudamiento legal.
- **Riesgo Operativo:** Política para Gestión de riesgo operacional.

### Limitaciones potenciales para la calificación

**Limitaciones encontradas:** No se encontraron limitaciones a la fecha.

**Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento a los principales indicadores rentabilidad, liquidez, estrategias y comportamiento de la cartera crediticia de la institución, los cuales se mantendrán presionados por la actual coyuntura económica y financiera que atraviesa el país a consecuencia de los efectos de la pandemia por COVID-19.

### Hechos de Importancia de Banco Hipotecario

1. El 27 de enero de 2021, se iniciaron las operaciones de factoraje financiero con y sin recurso el cual fue aprobado por el Banco Central de Reserva en fecha 28 de octubre de 2020, para que este sea incorporado dentro del portafolio de productos y sea ofrecido a los clientes como una nueva alternativa de financiamiento a corto plazo, a la fecha del informe se han generado ingresos por un valor de US\$ 727.6 miles.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de febrero de 2021 acordó los siguientes puntos:
  - a) 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 2020.
  - b) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2021. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
  - c) Aprobar la contratación de la firma de Auditoría ERNST & YOUNG EL SALVADOR, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2021. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma BAKER TILLY AUDITORES Y CONSULTORES DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
  - d) Aprobar la elección como primer director suplente en sustitución de la Licenciada María de los Ángeles Palomo de Valiente, al Ingeniero Rubén Nicolás Echegoyen Torres, para el resto del período de vigencia de elección de directores de Junta Directiva del Banco que finaliza el 21 de febrero de 2022.
  - e) Aprobar la propuesta del traslado de utilidades en reservas voluntarias de capital a patrimonio restringido según cálculo del ejercicio 2020 por un valor de US\$3,433.9 miles.
3. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas Temporales para Incentivar el otorgamiento de créditos, la cual tendrá vigencia hasta el 22 de junio de 2021. El objetivo de la presente norma es enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia por el COVID-19, para que las entidades dispongan de mayores recursos para el otorgamiento de créditos productivos a través de incentivos para lo cual se establecen disposiciones temporales adicionales en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez.

4. El 25 de febrero de 2021, el Banco Central de Reserva de El Salvador aprueba las Normas Técnicas para la aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento de Créditos afectados por COVID-19, la cual tendrá vigencia por 60 meses (5 años) a partir del 14 de marzo de 2021. El objetivo de la presente norma es establecer la gradualidad en la constitución de las reservas de saneamiento que mensualmente las entidades financieras a las que les aplican estas Normas deben constituir respecto de la cartera de créditos que les fueron aplicadas las Normas Técnicas Temporales para Enfrentar Incumplimientos y Obligaciones Contractuales (NTTEIOC) y las Normas Técnicas Temporales para el Tratamiento de Créditos Afectados por COVID-19. (NPBT-01).

## Estados Financieros no Auditados

BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)							
Componente	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	mar-20	mar-21
Fondos disponibles	171.42	191.51	183.29	208.98	266.87	226.32	148.18
Adquisiciones temporales	1.38	1.00	-	1.48	6.22	-	10.37
Inversiones financieras	55.65	71.03	35.33	77.95	173.03	86.34	293.83
Cartera de créditos bruta	672.83	724.92	761.63	813.53	902.90	818.86	904.50
Provisiones por incobrabilidad de préstamos	(11.83)	(13.70)	(18.76)	(22.80)	(19.99)	(22.07)	(21.67)
Cartera de créditos neta	661.00	711.22	742.87	790.73	882.92	796.79	882.83
Otros activos	6.75	8.76	10.10	11.21	15.64	17.36	41.35
Activo fijo	17.97	17.10	16.82	16.61	17.00	16.39	16.69
<b>Total Activos</b>	<b>914.18</b>	<b>1,000.63</b>	<b>988.40</b>	<b>1,106.95</b>	<b>1,361.67</b>	<b>1,143.21</b>	<b>1,393.25</b>
Depósitos	650.80	711.57	733.91	797.00	1,059.10	846.12	1,093.72
Préstamos	148.74	162.31	120.18	127.01	117.41	118.28	111.15
Obligaciones a la vista	2.91	5.29	3.68	29.03	35.86	28.35	31.95
Otros pasivos	14.00	17.12	18.44	18.45	17.78	24.07	21.43
<b>Total Pasivos</b>	<b>816.44</b>	<b>896.29</b>	<b>876.20</b>	<b>985.00</b>	<b>1,230.15</b>	<b>1,016.82</b>	<b>1,258.25</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>97.74</b>	<b>104.34</b>	<b>112.19</b>	<b>121.95</b>	<b>131.52</b>	<b>126.39</b>	<b>135.00</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>914.18</b>	<b>1,000.63</b>	<b>988.40</b>	<b>1,106.95</b>	<b>1,361.67</b>	<b>1,143.21</b>	<b>1,393.25</b>

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

ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)							
Componente	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	mar-20	mar-21
Ingresos de operaciones de intermediación	61.59	66.44	73.80	77.21	77.60	19.32	21.26
Captación de recursos	26.73	28.18	29.10	30.37	33.14	8.00	9.08
<b>Margen de intermediación</b>	<b>34.86</b>	<b>38.27</b>	<b>44.70</b>	<b>46.84</b>	<b>44.46</b>	<b>11.32</b>	<b>12.17</b>
Ingresos de otras operaciones	2.17	2.62	2.90	3.11	3.08	0.68	1.61
Costos de otras operaciones	0.69	0.75	0.81	0.91	1.03	0.26	0.35
<b>Margen financiero</b>	<b>36.34</b>	<b>40.14</b>	<b>46.80</b>	<b>49.05</b>	<b>46.51</b>	<b>11.74</b>	<b>13.44</b>
Reservas de saneamiento	4.30	6.17	8.75	9.04	9.77	2.30	2.26
Castigo de activos de intermediación	-	-	-	0.08	0.04	0.01	0.01
<b>Margen financiero neto de reservas</b>	<b>32.05</b>	<b>33.96</b>	<b>38.05</b>	<b>39.93</b>	<b>36.70</b>	<b>9.43</b>	<b>11.17</b>
<b>Gastos de operación</b>	<b>22.63</b>	<b>23.71</b>	<b>25.18</b>	<b>25.82</b>	<b>26.68</b>	<b>6.27</b>	<b>6.61</b>
Gastos de funcionarios y empleados	12.89	13.83	14.37	15.40	15.21	3.67	3.76
Gastos generales	7.74	8.08	9.09	8.72	9.87	2.20	2.41
Depreciación y amortizaciones	2.01	1.80	1.71	1.70	1.60	0.40	0.44
<b>Margen de operación</b>	<b>9.41</b>	<b>10.26</b>	<b>12.87</b>	<b>14.11</b>	<b>10.02</b>	<b>3.15</b>	<b>4.56</b>
Ingresos no operacionales	3.11	3.73	2.82	3.32	1.73	0.35	0.61
Gastos no operacionales	1.94	2.88	1.97	1.78	2.29	0.48	0.60
<b>Margen antes de impuestos</b>	<b>10.57</b>	<b>11.11</b>	<b>13.72</b>	<b>15.65</b>	<b>9.46</b>	<b>3.02</b>	<b>4.57</b>
Impuestos directos	3.16	3.96	4.99	5.39	3.40	0.02	1.10
Contribuciones especiales	0.40	0.53	0.61	0.68	0.43	0.49	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>7.01</b>	<b>6.61</b>	<b>8.12</b>	<b>9.58</b>	<b>5.63</b>	<b>2.46</b>	<b>3.46</b>

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

# INDICADORES FINANCIEROS

Coeficientes financieros	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	mar-20	mar-21
<b>Márgenes Financieros</b>							
Margen de intermediación	56.60%	57.59%	60.57%	60.67%	57.29%	58.60%	57.26%
Margen financiero neto de reservas	52.03%	51.12%	51.55%	51.72%	47.30%	48.81%	52.55%
Margen operacional	15.28%	15.43%	17.44%	18.27%	12.91%	16.33%	21.44%
Margen Financiero (SSF)	5.07%	5.12%	5.67%	5.31%	4.18%	5.07%	4.08%
Margen Neto	11.39%	9.95%	11.00%	12.41%	7.00%	12.98%	14.75%
<b>Indicadores de liquidez</b>							
Coeficiente de liquidez neta (SSF)	29.25%	29.22%	26.66%	27.30%	35.38%	30.78%	34.21%
Fondos disponibles / depósitos y préstamos	21.44%	21.92%	21.46%	22.62%	22.68%	23.47%	12.30%
<b>Indicadores de solvencia</b>							
Coeficiente patrimonial (SSF)	14.15%	13.99%	14.57%	14.93%	14.61%	15.33%	13.96%
Endeudamiento legal (SSF)	11.47%	11.21%	12.41%	12.09%	10.48%	12.16%	10.41%
Suficiencia de reservas (SSF)	175.77%	188.92%	246.30%	280.32%	221.38%	269.00%	239.56%
<b>Indicadores de rentabilidad</b>							
Retorno sobre patrimonio (SSF)	7.44%	6.54%	7.24%	7.86%	4.28%	7.79%	10.26%
Retorno sobre activo (SSF)	0.81%	0.70%	0.82%	0.87%	0.41%	0.86%	0.99%
Rendimiento de activos productivos	8.95%	8.89%	9.36%	8.74%	7.30%	8.65%	7.13%
<b>Calidad de cartera</b>							
Índice de vencimiento (SSF)	1.13%	1.40%	0.02%	1.53%	1.52%	1.93%	1.67%
Cobertura de reservas (SSF)	156.01%	134.99%	1.55%	183.70%	145.19%	139.57%	146.34%
Productividad de préstamos (SSF)	9.39%	9.42%	9.13%	8.70%	8.02%	8.57%	8.41%
<b>Eficiencia</b>							
Capacidad de absorción de gastos administrativos (SSF)	64.93%	61.96%	56.32%	55.13%	60.02%	55.42%	54.33%
Gasto administrativo / ingresos totales	14.57%	13.57%	13.59%	12.46%	13.92%	12.81%	12.15%
Capacidad de absorción de saneamiento (SSF)	6.14%	9.85%	14.79%	14.83%	19.44%	17.97%	15.61%

**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.