

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

Comité No. 175/2021

Informe con EEFF no auditados al 30 de septiembre de 2021

Fecha de comité: 20 de diciembre de 2021

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Financiero/ El Salvador

### Equipo de Análisis

Luis Flores

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

Gabriel Marín

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

(503) 2266 – 9471

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

### Significado de la Clasificación

#### Emisor:

**Categoría EAA:** Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece y en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.

#### Acciones:

**Nivel 2:** Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

*Esta categorización puede ser complementada mediante los signos (+/-) para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo menos "-" indica un nivel mayor de riesgo.*

*"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las clasificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra y venta de estos instrumentos."*

*"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes".*

### Racionalidad

En Comité Ordinario de Clasificación de Riesgo, PCR decidió por unanimidad ratificar la clasificación de riesgo a la fortaleza financiera de Banco Hipotecario de El Salvador S.A., en "EAA-" y "Nivel 2" para sus acciones, ambos con perspectiva "Positiva".

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 con una adecuada gestión del riesgo crediticio, lo que generó un incremento en los ingresos de intermediación, beneficiando el margen financiero. Adicionalmente, la entidad posee holgados niveles de liquidez, provenientes del incremento en las inversiones financieras. Finalmente, la clasificación considera la adecuada solvencia del Banco producto de la capitalización realizada al período de análisis y el respaldo que le brinda el Gobierno de la República de El Salvador.

### Perspectiva

Positiva

## Resumen Ejecutivo

- **La cartera de préstamos mantiene tendencia al alza, con un crecimiento superior al sistema.** La cartera de préstamos bruta registró un monto de US\$975.25 millones, mayor en 11.93% (US\$74.55 millones) interanualmente, principalmente influenciada por nuevas colocaciones de préstamos orientados en PYMES. Cabe destacar que el crecimiento reportado por Banco Hipotecario es superior al reflejado por el sector bancario a la fecha de análisis (5.03%).
- **La cartera de créditos destinada al sector empresarial muestra mayor dinamismo.** La cartera de préstamos estuvo principalmente enfocada en actividades comerciales, mostrando un incremento interanual de 8.75% (US\$15.15 millones) y esta representa una participación de 19.31% del total de cartera (sep-20: 19.90%). Se destaca el mayor dinamismo del sector de industria manufacturera, con un incremento de 37.42% (U\$24.33 millones) y el sector de electricidad, gas, agua y servicios pasó de US\$3.39 millones a 22.49 millones a la fecha de análisis.
- **La calidad de la cartera de préstamos se ha mantenido estable.** A pesar de haber percibido una migración de los créditos hacia categorías con mayor riesgo, posterior al vencimiento de las normas técnicas temporales, a la fecha de análisis los préstamos categoría A muestran una participación de 86.80% (sep-20: 86.57%). Por su parte, el indicador de vencimiento mostró un ligero incremento de 1.48% (sep-20: 1.23%). En respuesta, el Banco ha mostrado una postura prudencial en la constitución de reservas para créditos incobrables, las cuales muestran una cobertura sobre los préstamos vencidos de 172.83%.
- **Margen de intermediación favorecido por mayor rendimiento de sus activos productivos.** El margen de intermediación mostró una mejora interanual al ubicarse en 60.15% (sep-20: 58.40%), especialmente motivado por el crecimiento de 187.28% (US\$6.77 millones) de los ingresos por intereses de inversiones. Por otro lado, la estabilidad en la constitución de reservas de saneamiento ha permitido beneficiar el margen financiero neto de reservas el cual cerró en 51.07% (sep-20: 44.10%).
- **La rentabilidad muestra recuperación, la cual ha sido favorecida por un crecimiento en los ingresos.** El crecimiento de las inversiones, las nuevas colocaciones de créditos y un mayor control de los costos, así como la estabilidad en las reservas de saneamiento, permitieron a la entidad obtener al cierre del semestre de 2021 un margen neto de 17.78% (sep-20: 6.31%) incidiendo para que el ROE y ROA se ubicaran en 12.35% y 1.15%, respectivamente, mostrando una recuperación frente al promedio de los últimos 5 años (ROE: 6.67%; ROA: 0.72%) y similar comportamiento al sector (ROE: 10.43% y ROA: 1.16%).
- **Banco Hipotecario muestra fortaleza en su liquidez.** El Banco cuenta con una posición favorable de liquidez para hacer frente a escenarios de estrés e incertidumbre. En este sentido, el coeficiente de liquidez neta se ubicó en 36.50%, mayor respecto a la misma fecha del año anterior (sep-20: 32.26%), como resultado del incremento proporcionalmente mayor en los activos más líquidos, en especial las inversiones financieras.
- **Solvencia se ve presionada con el incremento de los activos ponderados por riesgo.** Los indicadores de solvencia del Banco mantienen un nivel adecuado al ubicarse por encima del límite legal; no obstante, el incremento de los activos ponderados por riesgo ha presionado el coeficiente patrimonial del período al ubicarlo en 13.46%, siendo menor a la del período pasado (14.77%), (sector: 15.07%).

## Metodología Utilizada

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

### Factores Clave de Clasificación

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

- Crecimiento sostenido de la cartera de créditos y el comportamiento estable de la calidad de ésta.
- Crecimiento sostenido en la rentabilidad que permita un fortalecimiento en la solvencia del Banco.

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

- Aumento en los niveles de morosidad y deterioro igual o por encima del nivel del sector bancario, que genere a su vez una mayor necesidad de provisiones.

## Información Utilizada para la Clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros Auditados correspondientes de diciembre 2017 a diciembre de 2020 y Estados Financieros no Auditados a septiembre 2021 y 2020.

- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera de préstamos, vigente y vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, cartera de crédito por departamento, actividad económica, concentración, detalle de castigos realizados, análisis de cosecha.
- **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Estructura de financiamiento, detalle de principales depositantes, brechas de liquidez, diversificación de fuentes de fondeo.
- **Riesgo de Solvencia:** Coeficiente patrimonial y endeudamiento legal.
- **Riesgo Operativo:** Política para Gestión de riesgo operacional.

#### **Limitaciones**

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

**Limitaciones potenciales:** PCR dará seguimiento a la evolución de la morosidad de la cartera COVID, así como el comportamiento de la exposición al riesgo de mercado de buena parte de las inversiones financieras del Banco, las cuales guardan una alta relación con el riesgo soberano.

#### **Hechos de importancia de Banco Hipotecario**

- En agosto 2021, fue aprobada la firma del contrato de Fideicomiso de Administración entre Banco Hipotecario quien fungiría como fiduciario y la Comisión Nacional de la Micro y Pequeña Empresa (CONAMYPE), el cual tendrá por objeto la administración del fondo para el Emprendimiento y Capital de trabajo (FECAMYPE), para financiar nuevos proyectos de micro y pequeñas empresas, con énfasis en los tecnológicos, medio ambientales y el fomento a la igualdad de género para un plazo de 25 años.
- En junio 2021 el Comité de Normas del Banco Central de Reserva aprobó las “Normas Técnicas para el Cálculo y Uso de la Reserva de Liquidez sobre Depósitos y Otras Obligaciones” (NRP-28), que entró en vigor el 23 de junio de 2021. La norma deroga a las “Normas para el Cálculo y Utilización de la Reserva de Liquidez Sobre Depósitos y Otras Obligaciones” (NPB3-06).
- En el mes de febrero 2021 el Banco Central de Reserva aprueba las “Normas Técnicas para Aplicación de Gradualidad en la Constitución de Reservas de Saneamiento de Créditos afectados por COVID-19” (NRP-25), las cuales establecen un lineamiento respecto a la gradualidad en la constitución de reservas para los créditos afectados por la pandemia, mismos que reiniciarían el conteo de mora a partir de marzo 2021.
- En enero 2021 se iniciaron las operaciones de factoraje financiero. A la fecha de análisis, se ha generado ingresos provenientes de estas operaciones por valor de US\$2.16 millones.

## Estados Financieros no Auditados

Componente	BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)					
	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	sep-20	sep-21
Fondos Disponibles	191.50	183.29	208.98	266.87	214.28	291.81
Adquisiciones temporales	1.00	-	1.48	6.22	5.53	3.92
Inversiones financieras	71.03	35.33	77.95	173.03	153.84	254.47
Cartera de Préstamos	711.22	742.87	790.73	882.92	848.16	950.31
Préstamos vigentes	714.77	749.50	801.12	889.14	860.59	960.82
Préstamos vencidos	10.15	12.13	12.41	13.77	10.74	14.43
Provisión para incobrabilidad de préstamos	(13.70)	(18.76)	(22.80)	(19.99)	(23.16)	(24.94)
Otros Activos	8.77	10.10	11.21	15.64	15.50	43.78
Activo Fijo	17.10	16.82	16.61	17.00	16.52	16.67
<b>Total Activos</b>	<b>1,000.63</b>	<b>988.40</b>	<b>1,106.95</b>	<b>1,361.67</b>	<b>1,253.83</b>	<b>1,560.96</b>
Depósitos	711.57	733.91	797.00	1,059.10	966.84	1,278.18
Depósitos en cuenta corriente	175.08	173.39	194.77	274.04	229.76	384.48
Depósitos de ahorro	174.26	189.87	201.56	249.92	256.41	281.73
Depósitos a plazo	362.23	370.65	400.67	535.14	480.67	611.96
Préstamos	162.31	120.18	127.01	117.41	112.08	81.15
Obligaciones a la vista	5.29	3.68	29.03	35.86	29.29	34.44
Títulos de emisión propia	-	-	-	-	-	-
Documentos transados	-	-	13.51	-	-	2.00
Otros pasivos	17.12	18.44	18.45	17.78	17.91	20.28
<b>Total Pasivos</b>	<b>896.29</b>	<b>876.20</b>	<b>985.00</b>	<b>1,230.15</b>	<b>1,126.11</b>	<b>1,416.05</b>
Capital Social pagado	45.03	45.03	45.03	73.43	45.03	73.43
Reservas de capital	38.51	43.60	50.02	32.23	57.72	28.79
Resultados por aplicar	5.20	6.53	7.82	0.03	3.84	13.45
Patrimonio restringido	15.60	17.03	19.09	25.83	21.13	29.24
<b>Total Patrimonio</b>	<b>104.34</b>	<b>112.19</b>	<b>121.95</b>	<b>131.52</b>	<b>127.72</b>	<b>144.91</b>
<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>1,000.63</b>	<b>988.40</b>	<b>1,106.95</b>	<b>1,361.67</b>	<b>1,253.83</b>	<b>1,560.96</b>

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

Componente	ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)					
	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	sep-20	sep-21
Ingresos de operaciones de intermediación	66.44	73.80	77.21	77.60	58.30	69.98
Captación de recursos	28.18	29.10	30.37	33.14	24.25	27.89
<b>Utilidad de intermediación</b>	<b>38.27</b>	<b>44.70</b>	<b>46.84</b>	<b>44.46</b>	<b>34.05</b>	<b>42.09</b>
Ingresos de otras operaciones	2.62	2.90	3.11	3.08	2.11	5.51
Costos de otras operaciones	0.75	0.81	0.91	1.03	0.68	1.00
<b>Utilidad financiera</b>	<b>40.14</b>	<b>46.80</b>	<b>49.05</b>	<b>46.51</b>	<b>35.48</b>	<b>46.60</b>
Saneamiento de activos de intermediación	6.17	8.75	9.04	9.77	8.81	7.97
Castigos de activos de intermediación	-	-	0.08	0.04	0.03	0.08
<b>Utilidad financiera, neta de reservas</b>	<b>33.96</b>	<b>38.05</b>	<b>39.93</b>	<b>36.70</b>	<b>26.64</b>	<b>38.55</b>
Gastos de operación	23.71	25.18	25.82	26.68	19.45	21.87
Gastos de funcionarios y empleados	13.83	14.37	15.40	15.21	11.48	11.99
Gastos generales	8.08	9.09	8.72	9.87	6.79	8.53
Depreciación y amortizaciones	1.80	1.71	1.70	1.60	1.18	1.35
<b>Utilidad de operación</b>	<b>10.26</b>	<b>12.87</b>	<b>14.11</b>	<b>10.02</b>	<b>7.19</b>	<b>16.68</b>
Ingresos no operacionales	3.73	2.82	3.32	1.73	0.99	2.35
Gastos no operacionales	2.88	1.97	1.78	2.29	1.67	1.50
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>11.11</b>	<b>13.72</b>	<b>15.65</b>	<b>9.46</b>	<b>6.51</b>	<b>17.54</b>
Impuestos directos	3.96	4.99	5.39	3.40	2.38	4.12
Contribuciones especiales	0.53	0.61	0.68	0.43	0.33	-
<b>Utilidad neta</b>	<b>6.61</b>	<b>8.12</b>	<b>9.58</b>	<b>5.63</b>	<b>3.81</b>	<b>13.42</b>

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

Detalle	INDICADORES FINANCIEROS					
	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	sep-20	sep-21
<b>CALIDAD DE CARTERA</b>						
Variación en préstamos	7.65%	5.06%	6.82%	10.99%	13.66%	11.93%
Variación en préstamos (Sector bancario)	4.20%	5.56%	5.02%	1.11%	3.29%	5.03%
Índice de vencimiento	1.40%	1.59%	1.53%	1.52%	1.23%	1.48%
Índice de vencimiento (Sector bancario)	1.97%	1.90%	1.76%	1.63%	1.57%	2.41%
Cobertura de reservas	134.99%	154.65%	183.70%	145.19%	215.63%	172.83%
Cobertura de reservas (Sector bancario)	121.00%	128.95%	128.51%	205.12%	184.99%	145.19%
Suficiencia de reservas	1.89%	2.46%	2.80%	2.21%	2.66%	2.56%
<b>LÍQUIDEZ</b>						
Coeficiente de liquidez neta	29.22%	26.08%	26.71%	34.21%	32.26%	36.50%
Fondos disponibles / depósitos con el público	26.91%	24.97%	26.22%	25.20%	22.16%	22.83%
Fondos disponibles más inversiones / depósitos del público	36.90%	29.79%	36.00%	41.54%	38.07%	42.74%
<b>SOLVENCIA</b>						
Coeficiente patrimonial	13.99%	14.57%	14.93%	14.61%	14.77%	13.46%
Endeudamiento legal	11.21%	12.41%	12.09%	10.48%	11.09%	9.68%
Endeudamiento sobre activos	89.57%	88.65%	88.98%	90.34%	89.81%	90.72%
Apalancamiento patrimonial	8.59	7.81	8.08	9.35	8.82	9.77
<b>RENTABILIDAD</b>						
Margen de intermediación	57.59%	60.57%	60.67%	57.29%	58.40%	60.15%
Margen financiero	58.11%	61.01%	61.07%	57.64%	58.73%	61.73%
Margen financiero, neto de reservas	49.17%	49.60%	49.72%	45.49%	44.10%	51.07%
Margen operativo	14.85%	16.78%	17.57%	12.42%	11.91%	22.10%
Margen neto	9.57%	10.59%	11.93%	6.97%	6.31%	17.78%
Retorno patrimonial (PCR)	6.54%	7.24%	7.86%	4.28%	4.55%	10.51%
Retorno patrimonial (SSF)	6.54%	7.24%	7.86%	4.28%	3.98%	12.35%
Retorno sobre activos (PCR)	0.70%	0.82%	0.87%	0.41%	0.46%	0.98%
Retorno sobre activos (SSF)	0.70%	0.82%	0.87%	0.41%	0.41%	1.15%

*Fuente: Banco Hipotecario y 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.