

Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Comité No. 123/2022

Informe con EEFF no auditados al 31 de marzo de 2022

Fecha de comité: 18 de julio de 2022

Periodicidad de actualización: Trimestral

Sector Financiero/ El Salvador

Equipo de Análisis

Gabriel Marín gmarin@ratingspcr.com	Delia Melo dmelo@ratingspcr.com	(503) 2266 – 9471
---	--	-------------------

Fecha de información Fecha de comité	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	dic-21 07/04/2021	mar-21 18/07/2022
Emisor	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA-	EAA	EAA
Acciones	Nivel 2						
Perspectivas	Estable	Estable	Positiva	Positiva	Positiva	Estable	Estable

Significado de la Clasificación

Emisor:

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

Acciones:

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

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

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

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

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://informes.ratingspcr.com>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva y las calificaciones vigentes".

Racionalidad

En Comité Ordinario de Clasificación de Riesgo, PCR decidió mantener la clasificación de riesgo a la **fortaleza financiera de Banco Hipotecario de El Salvador S.A.**, en “**EAA**” y “**Nivel 2**” para sus **acciones**, ambos con perspectiva “**Estable**”; con Estados Financieros no auditados al 31 de marzo de 2022. La clasificación se fundamenta en el crecimiento sostenido de los activos productivos de Banco Hipotecario, estimulados por la expansión de las inversiones financieras y de la cartera de créditos, los cuales estuvieron acompañados de una adecuada gestión de riesgos, cuyos rendimientos permitieron una mejora en los márgenes financieros e indicadores de rentabilidad. Por su parte, se consideran los holgados niveles de liquidez permitiendo el pago oportuno de sus obligaciones. Finalmente, se toma en cuenta la adecuada solvencia.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Incremento de la participación del mercado:** Banco Hipotecario se encuentra enfocado en el segmento empresarial, brindando atención personalizada a sus clientes, principalmente a las Pequeñas y Medianas empresas (PYMES) del sector comercio, servicio y transporte. A la fecha de análisis, por tamaño de activos, el banco se ubicó en la quinta posición respecto al sistema bancario comercial, mejorando su participación en el mercado al concentrar el 8.1% (marzo 2021: 6.81%), equivalente a un monto de US\$1,731.1 millones, como respuesta de sus planes de crecimiento para el 2022.
- **Crecimiento de la cartera de préstamos apoyado por créditos empresariales.** La cartera de créditos neta de Banco Hipotecario reportó un incremento interanual de 16.0% (+US\$140.9 millones), siendo superior al crecimiento evidenciado por el sistema de bancos comerciales (+7.9%). Lo anterior obedece al enfoque y estrategia del Banco, debido a que el 55.1% de la cartera de créditos está destinada para fines productivos, otorgados a Pequeñas y Medianas Empresas de diversas actividades económicas.
- **Calidad de cartera levemente afectada por deterioro de préstamos del sector agropecuario:** Al período de análisis, los préstamos en categoría¹ normal reflejan la mayor participación de 87.21%, evidenciando una reducción interanual de 0.99 puntos porcentuales (p.p.). Asimismo, los préstamos deficientes muestran una menor concentración al pasar de 4.9% a 4.1% a marzo 2022. Dicho comportamiento responde a una migración de préstamos hacia categorías de alto riesgo, catalogados en estado de pérdidas y dudosa recuperación, los cuales registraron un incremento de 0.47 y 0.48 p.p., respectivamente. Lo anterior generó un importante incremento de la cartera vencida de 22.54% (+US\$3.3 millones), explicado por el deterioro de la cartera agropecuaria, dejando como resultado un índice de vencimiento de 1.72%, ligeramente por encima del reportado en marzo 2021 (1.6%), pero por debajo del presentado por el sistema bancario (2.0%).
- **Elevados niveles de cobertura ante la alta exposición al riesgo crediticio.** Durante los últimos cinco años, el Banco ha mostrado niveles de mora controlados respecto al sector bancario, no obstante, éstos se vieron presionados principalmente por el mayor deterioro de la cartera de préstamos agropecuaria. Ante la alta exposición al riesgo crediticio, la entidad incrementó sus provisiones para préstamos incobrables en 34.1% (+US\$7.4 millones), dejando como resultado una cobertura de reservas de 160.1% (marzo 2021: 146.3%), superior respecto al promedio reportado por el sector bancario (154.0%).
- **Márgenes financieros influenciados por mayores ingresos generados de las inversiones.** Al período de análisis, el margen de intermediación se posicionó en 58.2%², por encima del reportado en marzo 2021 (57.3%), debido al incremento en los ingresos financieros generado por los intereses de las inversiones financieras (+175.0%; US\$4.34 millones), y por la cartera de préstamos (+8.6%; US\$1.5 millones), los cuales fueron afectados por los costos financieros asociados a un mayor volumen de captación en depósitos a plazo. Adicionalmente, la evolución positiva de los ingresos financieros fue atenuada por el comportamiento de los costos por reservas de saneamiento, los cuales mostraron una expansión de 42.6% (US\$0.97 millones), incidiendo en una reducción del margen neto de reservas que pasó de 48.8%³ a 46.6% a marzo 2022. En cuanto a los gastos operativos, éstos registraron un incremento de 14.1% (US\$0.93 millones), derivado de mayores gastos generales; a pesar de dicha tendencia, el margen operacional se ubicó en 19.9%⁴, sin variaciones respecto a marzo 2021.
- **Resultados operativos impulsan la rentabilidad del Banco.** Al período de análisis, la utilidad neta reportó un crecimiento interanual de 45.5% (+US\$1.6 millones), estimulada por el comportamiento de los ingresos financieros, aunado a la mejora en la eficiencia operativa del Banco. Al considerar la utilidad de los últimos doce meses,⁵ esta reportó un incremento de 187.6% (US\$12.4 millones), favorecida por la tendencia positiva en los ingresos derivados de las inversiones financieras, lo que benefició a la rentabilidad del banco al presentar un índice de rentabilidad sobre activos (ROA) de 1.2% (marzo 2021: 1.0%) y un indicador de rentabilidad sobre patrimonio (ROE) de 13.2% (marzo 2021: 10.3%).
- **Banco Hipotecario muestra fortaleza en su liquidez.** A la fecha de análisis, el coeficiente de liquidez⁶ se ubicó en 42.8% (marzo 2021: 34.2%), motivado por un incremento en la captación de depósitos, que conllevó un mayor volumen en las inversiones financieras de la entidad. En ese sentido, el Banco cuenta con una posición favorable de liquidez para hacer frente a escenarios de estrés e incertidumbre. Es necesario mencionar que, se observa una mayor exposición al Riesgo Soberano debido a la alta concentración del portafolio (90.0%⁷) en emisiones estatales adquiridas en el sistema financiero local.
- **Solvencia mejora por crecimiento orgánico del patrimonio.** Al período de análisis, los activos ponderados por riesgo reportan una tasa de crecimiento de 11.0%, asociado al incremento de la cartera de préstamos e inversiones financieras. A pesar de lo anterior, la solvencia de la entidad mejoró al reportar un coeficiente patrimonial de 14.2%

1 NCB22- Cateda por categorías de riesgo: Normal (A), Con Problemas Potenciales (B), Deficientes (C), Dudosa Recuperación (D) y Pérdida (E).

2 Utilidad de intermediación/Ingresos de operaciones de intermediación

3 Utilidad financiera neta de reservas/(Ingresos de operaciones de intermediación + Ingresos de otras operaciones)

4 Utilidad operacional/(Ingresos de operaciones de intermediación + Ingresos de otras operaciones)

5 Utilidad anualizada: utilidad a marzo 2022 + utilidad diciembre 2021 – utilidad marzo 2021

6 Coeficiente de Liquidez (sin depósitos ISSS): 48.8%

7 Emisiones Estatales: CETES: 47.2%, LETES: 30.6%, BONOS Y EUROBONOS: 12.2%

(marzo 2021: 14.0%), como resultado de una mayor generación de utilidades en los últimos doce meses que permitió fortalecer el fondo patrimonial. Finalmente, el coeficiente de endeudamiento mostró una reducción al pasar de 10.4% a 9.4% a marzo 2022, debido al crecimiento de los pasivos, derivado de la mayor captación de depósitos. Cabe precisar que el Banco ha cumplido con los requerimientos legales mínimos⁸ para ambos indicadores.

Factores Clave de Clasificación

Factores que podrían llevar a un incremento en la clasificación:

- Crecimiento sostenido de la cartera de créditos y diversificación, así como un comportamiento estable en los indicadores de calidad de esta.
- Incremento en los niveles de rentabilidad, que derive un fortalecimiento en la solvencia del Banco.
- Liderazgo en el mercado de los principales segmentos atendidos.

Factores que podrían llevar a una reducción en la clasificación:

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

Metodología Utilizada

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

Información Utilizada para la Clasificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros Auditados correspondientes de diciembre 2017 a diciembre de 2021 y Estados Financieros no auditados al 31 de marzo 2022 y su comparativo 2021.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera de préstamos, vigente y vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, cartera de crédito por departamento, actividad económica, concentración, detalle de castigos realizados y análisis de cosecha.
- **Riesgo de Mercado y Liquidez:** Estructura de financiamiento, detalle de principales depositantes, brechas de liquidez, diversificación de fuentes de fondeo.
- **Riesgo de Solvencia:** Coeficiente patrimonial y endeudamiento legal.
- **Riesgo Operativo:** Política para gestión de riesgo operacional.

Limitaciones

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

Limitaciones potenciales: PCR continuará dando seguimiento a la evolución de la morosidad de la cartera COVID, así como al plan de constitución de reservas de estos créditos, considerando el porcentaje que estos representan respecto a la cartera total (17.3%). Por su parte, se mantendrá en revisión el comportamiento de las inversiones financieras y de los depósitos claves del Banco monitoreando el riesgo de mercado y riesgo de liquidez.

Hechos de importancia de Banco Hipotecario

- En febrero de 2022, mediante Junta de Accionistas, acuerdan lo siguiente:
 - a) Decretar pago de dividendos de acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2020 y 2021, equivalente al 6% de su valor nominal, o US\$0.36 por acción, que corresponde a la suma de US\$177.7 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - b) Decretar pago de dividendos de acciones comunes, provenientes de las utilidades del ejercicio 2021, a US\$0.13 por acción, que corresponde a la suma de US\$1,559.0 miles estableciéndose la fecha de pago a partir del 04 de abril de 2022.
 - c) Aprobación del aumento del capital social, por medio de la capitalización de utilidades a través del incremento del valor nominal de las acciones comunes de US\$6.00 a US\$8.00 cada una, tomando un valor de US\$17,461.8 miles correspondiente a las utilidades al cierre del ejercicio 2021, después del pago de dividendos, manteniéndose la participación accionaria y el número de acciones emitidas.
- En marzo 2022, se inauguró la Agencia Plaza Mundo Apopa. La superintendencia Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras, notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha agencia en carta con fecha 01 de marzo de 2022.

⁸ Coeficiente patrimonial mínimo: 12.0%; Coeficiente de endeudamiento mínimo: 7.0%

Estados Financieros Auditados

COMPONENTE	BALANCE GENERAL (US\$ MILLONES)					
	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	mar-21	mar-22
FONDOS DISPONIBLES	183.29	208.98	266.87	248.02	148.18	286.69
ADQUISICIONES TEMPORALES	-	1.48	6.22	4.49	10.37	1.00
INVERSIONES FINANCIERAS	35.33	77.95	173.03	362.78	293.83	389.33
CARTERA DE PRÉSTAMOS	742.87	790.73	882.92	993.29	882.83	1,023.78
PRÉSTAMOS VIGENTES	749.50	801.12	889.14	1,004.92	889.69	1,034.68
PRÉSTAMOS VENCIDOS	12.13	12.41	13.77	15.21	14.81	18.15
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE PRÉSTAMOS	(18.76)	(22.80)	(19.99)	(26.83)	(21.67)	(29.05)
OTROS ACTIVOS	10.10	11.21	15.64	14.19	41.35	14.44
ACTIVO FIJO	16.82	16.61	17.00	16.22	16.69	15.84
TOTAL ACTIVOS	988.40	1,106.95	1,361.67	1,638.98	1,393.25	1,731.08
DEPÓSITOS	733.91	797.00	1,059.10	1,339.79	1,093.72	1,418.20
DEPÓSITOS EN CUENTA CORRIENTE	170.36	194.77	274.04	385.25	261.25	394.99
DEPÓSITOS DE AHORRO	185.28	201.56	249.92	305.98	254.32	306.03
DEPÓSITOS A PLAZO	-	400.67	535.14	648.56	578.14	717.18
PRÉSTAMOS	120.18	127.01	117.41	96.09	111.15	106.96
OBLIGACIONES A LA VISTA	3.68	29.03	35.86	32.40	31.95	32.64
TÍTULOS DE EMISIÓN PROPIA	-	-	-	-	-	-
DOCUMENTOS TRANSADOS	-	13.51	-	-	-	-
OTROS PASIVOS	18.44	18.45	17.78	20.62	21.43	20.08
TOTAL PASIVOS	876.20	985.00	1,230.15	1,488.90	1,258.25	1,577.87
CAPITAL SOCIAL PAGADO	45.03	45.03	73.43	73.43	73.43	73.43
RESERVAS DE CAPITAL	43.60	50.02	32.23	31.04	28.79	31.04
RESULTADOS POR APLICAR	6.53	7.82	0.03	19.22	3.49	22.50
PATRIMONIO RESTRINGIDO	17.03	19.09	25.83	26.38	29.29	32.15
TOTAL PATRIMONIO	112.19	121.95	131.52	150.08	135.00	153.21
PASIVO + PATRIMONIO	988.40	1,106.95	1,361.67	1,638.98	1,393.25	1,731.08

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

COMPONENTE	ESTADO DE RESULTADOS (US\$ MILLONES)					
	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	mar-21	mar-22
INGRESOS DE OPERACIONES DE INTERMEDIACIÓN	73.80	77.21	77.60	97.66	21.26	27.41
CAPTACIÓN DE RECURSOS	29.10	30.37	33.14	38.75	9.08	11.47
UTILIDAD DE INTERMEDIACIÓN	44.70	46.84	44.46	58.90	12.17	15.94
INGRESOS DE OTRAS OPERACIONES	2.90	3.11	3.08	6.52	1.61	0.87
COSTOS DE OTRAS OPERACIONES	0.81	0.91	1.03	1.40	0.35	0.40
UTILIDAD FINANCIERA	46.80	49.05	46.51	64.03	13.44	16.42
SANEAMIENTO DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	8.75	9.04	9.77	11.03	2.26	3.22
CASTIGOS DE ACTIVOS DE INTERMEDIACIÓN	-	0.08	0.04	0.09	0.01	0.02
UTILIDAD FINANCIERA, NETA DE RESERVAS	38.05	39.93	36.70	52.91	11.17	13.18
GASTOS DE OPERACIÓN	25.18	25.82	26.68	32.11	6.61	7.55
GASTOS DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	14.37	15.40	15.21	16.49	3.76	4.00
GASTOS GENERALES	9.09	8.72	9.87	13.77	2.41	3.00
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIONES	1.71	1.70	1.60	1.85	0.44	0.55
UTILIDAD DE OPERACIÓN	12.87	14.11	10.02	20.81	4.56	5.64
INGRESOS NO OPERACIONALES	2.82	3.32	1.73	3.73	0.61	1.05
GASTOS NO OPERACIONALES	1.97	1.78	2.29	2.04	0.60	0.54
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	13.72	15.65	9.46	22.50	4.57	6.15
IMPUESTOS DIRECTOS	4.99	5.39	3.40	5.01	1.10	1.11
CONTRIBUCIONES ESPECIALES	0.61	0.68	0.43	-	-	-
UTILIDAD NETA	8.12	9.58	5.63	17.49	3.46	5.04

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

DETALLE	INDICADORES FINANCIEROS					
	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	mar-21	mar-22
CALIDAD DE CARTERA						
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS	5.06%	6.82%	10.99%	12.98%	11.93%	16.40%
VARIACIÓN EN PRÉSTAMOS (SECTOR)	5.56%	5.02%	1.82%	6.29%	5.03%	7.38%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO	1.59%	1.53%	1.52%	1.49%	1.6%	1.7%
ÍNDICE DE VENCIMIENTO (SECTOR)	1.90%	1.76%	2.27%	1.89%	2.41%	1.96%
COBERTURA DE RESERVAS	154.65%	183.70%	145.19%	176.47%	146.3%	160.09%
COBERTURA DE RESERVAS (SECTOR)	128.95%	128.51%	159.06%	161.93%	145.19%	154.00%
SUFICIENCIA DE RESERVAS	2.46%	2.80%	2.21%	2.63%	2.56%	2.76%
LIQUIDEZ						
COEFICIENTE DE LIQUIDEZ NETA	26.66%	27.30%	35.38%	41.21%	34.2%	42.8%
FONDOS DISPONIBLES / DEPÓSITOS CON EL PÚBLICO	24.97%	26.22%	25.20%	18.51%	13.55%	20.22%
FONDOS DISPONIBLES MÁS INVERSIONES / DEPÓSITOS DEL PÚBLICO	29.79%	36.00%	41.54%	45.59%	40.41%	47.67%
SOLVENCIA						
COEFICIENTE PATRIMONIAL	14.57%	14.93%	14.61%	13.75%	14.0%	14.18%
ENDEUDAMIENTO LEGAL	12.41%	12.09%	10.48%	9.43%	10.4%	9.44%
ENDEUDAMIENTO SOBRE ACTIVOS	88.65%	88.98%	90.34%	90.84%	90.31%	91.15%
APALANCAMIENTO PATRIMONIAL	7.81	8.08	9.35	9.92	9.32	10.30
RENTABILIDAD						
MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	60.57%	60.67%	57.29%	60.32%	57.26%	58.17%
MARGEN FINANCIERO	61.01%	61.07%	57.64%	61.46%	58.76%	58.05%
MARGEN FINANCIERO, NETO DE RESERVAS	49.60%	49.72%	45.49%	50.79%	48.84%	46.61%
MARGEN OPERATIVO	16.78%	17.57%	12.42%	19.97%	19.93%	19.93%
MARGEN NETO	10.59%	11.93%	6.97%	16.79%	15.15%	17.82%
RETORNO PATRIMONIAL (PCR)	7.24%	7.86%	4.28%	11.66%	4.91%	12.45%
RETORNO PATRIMONIAL (SSF)	7.24%	7.86%	4.28%	11.66%	10.3%	13.2%
RETORNO SOBRE ACTIVOS (PCR)	0.82%	0.87%	0.41%	1.07%	0.48%	1.10%

RETORNO SOBRE ACTIVOS (SSF)	0.82%	0.87%	0.41%	1.07%	1.0%	1.2%
EFICIENCIA						
CAPACIDAD ABSORC. GTO. ADMI. (SSF)	56.32%	55.13%	60.02%	54.51%	51.96%	47.32%

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.