

# Fondo Social para la Vivienda

## Factores Clave de Clasificación

**Influencia Alta del Entorno:** Las clasificaciones del Fondo Social para la Vivienda (FSV) se fundamentan en el perfil crediticio intrínseco de la institución, el cual se encuentra altamente influenciado por el entorno operativo salvadoreño que, en opinión de Fitch Ratings, impone presiones al perfil financiero del FSV, dada la desaceleración económica provocada por la emergencia sanitaria internacional. Fitch espera que el deterioro de las condiciones operativas debido a la pandemia por coronavirus presione la calidad de los activos e influya sobre las ganancias del FSV debido al crecimiento menor de los préstamos y el probable aumento en los costos crediticios a mediano plazo.

**Perfil de Compañía Robusto:** La clasificación y la Perspectiva Estable también están influenciadas altamente por el perfil de la compañía cuya Ley de Creación y modelo de negocio le permiten contar con un nivel robusto de capitalización y un riesgo bajo de refinanciamiento que le permitirán absorber los impactos de corto plazo de los deterioros esperados en la calidad de activos y en rentabilidad. El FSV es la institución líder en hipotecas en El Salvador y tiene un rol de política relevante.

**Capitalización Robusta:** La capitalización es la fortaleza financiera principal de la institución y factor principal que sustenta la Perspectiva Estable sobre las clasificaciones. FSV posee un indicador de apalancamiento tangible (deuda total a patrimonio tangible) consistentemente menor de 1 vez (x), lo cual destaca en el segmento de entidades financieras no bancarias. Fitch considera que, al contar con un recurso amplio de capital y niveles holgados de reservas de crédito, el FSV se encuentra bien posicionado para poder hacer frente a deterioros de cartera y potenciales pérdidas crediticias en el corto plazo.

**Apetito de Riesgo Acorde:** El apetito de riesgo es acorde con el modelo de negocio de atención a segmentos de riesgo relativo mayor; es decir, individuos con ingresos bajos. A pesar de la crisis y entorno retador, la entidad no ha efectuado cambios significativos en las políticas de otorgamiento con excepción de ampliaciones en los tramos de segmentos de cartera por monto que, en opinión de la agencia, no representan un cambio en el apetito de riesgo.

**Deterioro Mayor que Pares:** Los niveles de mora de FSV se mantienen controlados pese al entorno operativo deteriorado. A junio de 2020, el indicador de cartera en mora fue de 2.4% de la cartera total; disminuyó de manera temporal producto de las medidas de alivio, para luego alcanzar 4.6% a agosto de 2020 (diciembre 2019: 4.2%). En parte, esta fue ayudada por las medidas de alivio impulsadas por los reguladores que permitió el diferimiento de pago durante marzo y junio de 2020 y el de no registrar contablemente incumplimientos.

**Rentabilidad Continuará Destacable:** El FSV sostiene una rentabilidad buena. A junio de 2020, el indicador de rentabilidad principal de Fitch (utilidad antes de impuestos sobre activos promedio) fue de 4.7%, por lo que destaca respecto a la plaza local. No obstante, el entorno adverso hace prever una reducción de la rentabilidad, aunque Fitch estima que se mantendrá superior a 2% y compara aún por encima del promedio de la plaza.

## Sensibilidades de Clasificación

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de clasificación positiva/alza:

- un alza en las clasificaciones es poco probable en el corto plazo debido a los riesgos crecientes que ejerce entorno operativo desafiante salvadoreño sobre FSV y su relación amplia con el soberano, el cual tiene una calidad crediticia en Perspectiva Negativa.

## Clasificaciones

Escala Nacional  
**Nacional, Largo Plazo** EAA-(slv)

## Perspectivas

Nacional, Largo Plazo Estable

## Metodologías Aplicables

Metodología de Instituciones Financieras No Bancarias (Septiembre 2019);

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Junio 2020)

## Publicaciones Relacionadas

El Salvador (Mayo, 2020)

## Información Financiera

### Fondo Social para la Vivienda

(USD millones)	30 Jun 2020	31 Dic 2019
Total de Activos	964.1	949.8
Patrimonio Tangible	n.a.	692.0

n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

## Analistas

Mario Hernández

+503 2516 6614

[mario.hernandez@fitchratings.com](mailto:mario.hernandez@fitchratings.com)

Rolando Martínez

+503 2516 6619

[rolando.martinez@fitchratings.com](mailto:rolando.martinez@fitchratings.com)

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de clasificación negativa/baja:

- reducciones en las clasificaciones podrían provenir de un deterioro en el perfil financiero del FSV por los efectos de un entorno operativo más desafiante. Un deterioro de sus métricas de calidad de activos que deriven en un indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio por debajo de 1.0%, podrían presionar las clasificaciones a la baja.

## Clasificaciones de Deuda

Tipo de Clasificación	Clasificación
CIFSV3	AA(slv)
CIFSV8	AA(slv)
CIFSV10	AA(slv)
CIFSV12	AA(slv)
CIFSV13	AA(slv)
CIFSV14	AA(slv)

Fuente: Fitch Ratings

## Cambios Relevantes

### Entorno Operativo

El desempeño financiero de las instituciones financieras salvadoreñas está altamente influenciado por la contracción económica causada por la crisis internacional de salud. Fitch estima que este ambiente impactará principalmente la calidad de activos y la rentabilidad de las instituciones, debido al crecimiento menor de los préstamos y el deterioro en la capacidad de pago de los deudores, factores que aumentarán los costos crediticios en el corto plazo. No obstante, aún existe incertidumbre respecto a la magnitud que los efectos negativos tendrán en el desempeño financiero de las entidades, ya que se han mitigado actualmente por la aplicación de medidas de alivio establecidas por el Gobierno y el banco central.

En la evaluación del entorno operativo, Fitch considera el PIB per cápita de El Salvador y el índice de facilidad para hacer negocios del Banco Mundial, además de la clasificación soberana del país en escala internacional de 'B-' con Perspectiva Negativa. Esta última refleja el deterioro en las métricas de sostenibilidad de la deuda, como resultado de la ampliación del déficit fiscal y la contracción económica, así como por las restricciones de financiamiento en el mercado local y el acceso incierto a recursos externos. Asimismo, la agencia pondera el marco regulatorio salvadoreño más rezagado en comparación con el de otros países en la región, dado que las recomendaciones de Basilea han sido adoptadas parcialmente, mientras que los estándares contables difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera.

### Prórroga de Medidas Regulatorias Temporales Diferirá el Efecto de la Crisis hasta 2021

Recientemente, se extendió hasta marzo de 2021 la vigencia de las normas de alivio de carácter temporal para el otorgamiento de créditos, el tratamiento de los préstamos afectados por la crisis por el coronavirus, así como para el cálculo del requerimiento de liquidez. En opinión de Fitch, esto diferirá el impacto de la crisis en la calidad de cartera y los resultados de las instituciones hasta mediados de 2021; no obstante, las entidades están tomando medidas prudenciales, tales como incrementar reservas crediticias voluntarias y su coeficiente de liquidez.

Entre los principales puntos de las normas de alivio está la flexibilización en la modificación de las condiciones de los préstamos a personas y empresas afectadas directamente por la coyuntura, en materia de tasas de interés, plazos, períodos de gracia, manteniendo la misma categoría de riesgo regulatorio. Además, para estimular a las entidades a otorgar un número mayor de créditos productivos y/o de vivienda, se estableció como incentivo el descuento de 25% en el cálculo de su requerimiento de liquidez. También, a fin de que las instituciones

podieran disponer de mayores recursos para enfrentar la crisis, se publicó una medida para la reducción temporal de los porcentajes de constitución de reserva de liquidez.

## Resumen de la Compañía y Factores de Evaluación Cualitativa

### Perfil de Compañía Estable

El perfil de compañía de la institución continúa robusto debido a los beneficios que le provee su ley de creación referentes a la acumulación de excedentes, exención de impuestos, así como contar con fondeo estable en su historial. El FSV tiene el objetivo de reducir el déficit habitacional de los segmentos con menor poder adquisitivo en El Salvador y que son menos atendidos por la banca comercial del país. En este sentido, la compañía posee el liderazgo en hipotecas dentro del sistema financiero salvadoreño con una participación de mercado cercana a 31%, enfocando su cartera en la cartera hipotecaria a segmentos de personas con ingresos iguales o menores de cuatro salarios mínimos (aproximadamente USD1.2 miles).

La institución sostiene su modelo de negocio a pesar del entorno más restrictivo y en deterioro, y dada su función social y poder de mercado, la institución podría mantener un dinamismo de negocio mayor que el de sus competidores en el segmento de vivienda, puesto que es la opción principal de financiamiento para su segmento de clientes. La institución posee una estructura organizativa sencilla y solo ha presentado un cambio en 2020 al nombrar como presidente de la Asamblea de Gobernadores al titular del Ministerio de Vivienda como preparación a posiblemente tener una participación más activa en la política de vivienda del Estado.

### Administración Competente

La administración del FSV no tiene cambios relevantes en medio de los retos que la pandemia por coronavirus, salvo el nombramiento del nuevo Director Ejecutivo y directores de la Asamblea de Gobernadores acorde con el gobierno que tomó posesión en 2019. El equipo gerencial es estable. Este cuenta con experiencia amplia en la institución y capacidad buena de gestión. La ejecución de objetivos estratégicos es el elemento que mayor impacto podría tener en 2020 producto del entorno que no limitará alcanzar metas de rentabilidad y crecimiento en toda la economía. La gobernanza del fondo está en los siguientes comités de gestión: auditoría, riesgos, ejecutivo, créditos, seguimiento de cartera morosa, y prevención de lavado de dinero y activos.

Los comités de riesgo y auditoría requieren al menos de la participación de cuatro directores de Junta Directiva, a fin de garantizar el involucramiento del máximo órgano de gestión del FSV. Por su parte, dentro de las principales metas estratégicas que mantiene la institución está la mayor eficiencia de los procesos operativos, para lo cual la inversión en tecnología se vuelve de importancia.

### Apetito de Riesgo Acorde a Modelo de Negocio

En 2020, el apetito de riesgo continuó siendo acorde con el modelo de negocio del FSV, atendiendo segmentos de mayor riesgo relativo. Con la entrada de la nueva administración en 2019 no se presentaron cambios significativos en el manejo de los riesgos y los estándares de colocación de la institución y cambios a futuro son poco probables en el corto plazo considerando que el enfoque de atención de FSV será administrar la contracción económica.

El crecimiento modesto de años anteriores debería mantenerse en 2020 incluso siendo inferior al de 2019 como es de esperarse producto de la contingencia actual, al igual que para el resto de entidades del sistema financiero al verse reducida la demanda de vivienda y por las medidas de contención que decida tomar la entidad para enfrentar el esperado aumento en deterioro en la segunda mitad del año. No obstante, la colocación crediticia, aunque menor que en años previos, compara por encima de sus pares de la plaza salvadoreña, lo cual es parte de un apetito de riesgo mayor y un fin social de atención al déficit de vivienda.

## Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes

### Indicadores de Deterioro con Potencial de Aumento

Los niveles de mora de la institución se han mantenido controlados gracias a las medidas de alivio impulsadas por los reguladores. A junio de 2020, el indicador de cartera en mora fue de 2.4% de la cartera total, disminuyó de manera temporal producto de las medidas de alivio, para

luego alcanzar 4.6% a agosto de 2020 (diciembre 2019: 4.2%). El fondo aplicó a toda su cartera el diferimiento de pago durante marzo a junio de 2020, siendo julio de 2020 el primer mes en que se obtuvo una recuperación del ritmo de pago superior a 80% de la cartera, mientras que a agosto de 2020 se obtuvieron niveles de recuperación cercanas a la que se tenía previo a la pandemia. En opinión de Fitch, si bien los segmentos de bajos ingresos como los que atiende el FSV son más propensos al deterioro, la cartera de vivienda posee un incentivo mayor de pago por su naturaleza, lo cual beneficia el comportamiento de la calidad crediticia bajo la contingencia actual.

En septiembre de 2020 fueron dictadas nuevas medidas de alivio por parte del Banco Central de Reserva que deberán durar hasta inicios de 2021. Esto será aplicado en una base de caso por caso y permitirá a la entidad no mostrar un incremento sustancial de mora al cierre del año 2020. No obstante, la agencia prevé que una vez finalizada las medidas de diferimiento, la mora refleje la nueva calidad de cartera acorde a un entorno deteriorado. De manera favorable, la entidad cuenta con reservas amplias (junio 2020: 572%) para hacer frente al posible incremento de deterioro.

Por otra parte, acorde a la orientación al detalle de la cartera, las concentraciones son bajas, al representar los 20 mayores deudores 2.8% de la cartera total o 5.3% del patrimonio total. Los castigos de la institución se han mantenido bajos al representar 2.4% (anualizado) de la cartera bruta a junio de 2020. Históricamente, el nivel de castigos ha sido de entre 4% y 5%. La cartera reestructurada se mantiene sin cambios relevantes al representar 9.4% de la cartera total al cierre del primer semestre de 2020. Los activos líquidos están formados casi en su totalidad por depósitos en bancos locales y solo un pequeño saldo de USD2 millones colocados en Letras del Tesoro Nacional (Letes).

### Rentabilidad Destacando y con Perspectivas de Presión en el Corto Plazo

FSV ha logrado destacar con su rentabilidad buena con indicadores altos de ingresos sobre activos promedio. A junio de 2020, el indicador de rentabilidad principal de Fitch (utilidad antes de impuestos sobre activos promedio) fue de 4.7%, destacando respecto a la plaza local; no obstante, este indicador aún no muestra los efectos del deterioro de cartera. Los factores que influyen son el costo bajo de fondeo, y la institución se beneficia también del nivel alto de recuperación de cartera. El FSV tiene una infraestructura liviana respecto a sus operaciones, lo cual beneficia la última línea del estado de resultados.

No obstante, el entorno adverso hace prever una leve caída de la rentabilidad que podría estar por debajo del nivel de rentabilidad de 2018 y 2019, pero aun así se prevé que el indicador supere 2%, lo cual aún compararía superior al promedio de la plaza. Aun así, este panorama es compartido con el resto del sistema, aunque la institución posee un colchón más amplio de utilidades que el resto. En opinión de la agencia, la rentabilidad de FSV no se vería tan impactada por la constitución de reservas dado los colchones amplios con los que cuenta.

Por su parte, el margen de interés neto de la institución es de 7.5% con cifras a junio de 2020, y no se prevén cambios en el futuro inmediato. El margen se favorece de la estructura pasiva de la institución. La diversificación de ingresos es baja, al representar los ingresos diferentes de intereses únicamente 3% de los ingresos brutos; estos están relacionados principalmente con comisiones por préstamos. La carga por constitución de reservas en 2020 ha sido baja beneficiada por las medidas de alivio; a junio de 2020, estas representaron 14.8% de las utilidades operativas antes de reservas.

### Capital, Principal Fortaleza del Perfil Financiero

La capitalización continúa como la fortaleza financiera principal de FSV con un indicador de deuda de largo plazo a patrimonio tangible que consistentemente ha sido de alrededor de 0.6x, siendo un indicador destacado en el segmento de instituciones financieras no bancarias. Al incluir la deuda por los programas de emisión, este indicador se incrementa a 0.9x, que sigue siendo un nivel de apalancamiento bajo. Al contar con este amplio recurso de capital, la institución se encuentra bien posicionada para poder hacer frente a deterioros de cartera y pérdidas del balance, aunque este no es el escenario base de Fitch. Los indicadores altos de capital deberán continuar robustos en el horizonte de la clasificación considerando un bajo crecimiento crediticio esperado y que su marco legal establece la no repartición de utilidades a otras instancias del sector público.

## Fondeo Estable

FSV cuenta con una estructura pasiva que posee un nivel moderado de pignoración (43.2% de pasivos sin garantía respecto de la deuda total a junio de 2020), contando con fuentes estables y de largo plazo que le permiten una estabilidad alta y costo bajo, incluso ante el estrés que provocaría el ciclo negativo de la economía, comparando favorablemente respecto de entidades que poseen fuentes de depósitos que al ser de corto plazo podrían ser más volátiles bajo las circunstancias actuales.

En este sentido, el pasivo financiero está conformado principalmente por emisiones de deuda (% del fondeo total) y un fondo de pensiones cerrado (% del fondeo total), el cual únicamente disminuirá al momento de retiro y/o fallecimiento de los cotizantes. Por otra parte, FSV posee una flexibilidad financiera limitada al contar solo con dos proveedores institucionales de fondos que representan 12.9% del pasivo total. Actualmente la entidad se encuentra en el proceso de contratar dos créditos con fondeadores multilaterales, lo cual mejoraría la flexibilidad financiera a futuro.

La liquidez es razonable y consistente con las políticas internas que requieren disponibilidades mínimas de cuatro meses de egresos de efectivo. A junio de 2020, los activos líquidos representan 22.5% del pasivo financiero de la institución, considerándose un nivel adecuado, tomando en cuenta la naturaleza del pasivo que posee un programa definido de egresos; en el corto plazo no se tienen programados salidas de efectivo significativas. En opinión de Fitch, la estructura pasiva y de liquidez deberá ser estable para FSV en la medida que la estrategia y apetito de riesgo se mantengan sin variaciones significativas. La estructura pasiva de largo plazo y el apalancamiento bajo favorecen un calce de plazos que no muestra brechas relevantes en las bandas menores a un año.

## Clasificación de Deuda

Las clasificaciones de las emisiones de FSV superan en un nivel (*notch*) a las del emisor, debido a que poseen como garantía cartera hipotecaria al menos 125% del monto vigente de cada emisión clasificada en categoría A, de acuerdo con la normativa local. En opinión de Fitch, estas garantías permiten a los deudores una probabilidad mayor de recuperación.

## Características Principales de Emisiones<sup>a</sup>

Denominación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado (miles)	Plazo	Garantía	Series
CIFSV3	Certificados de inversión	Dólares	32,000.0	25 años	Cartera hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D, G-D y H-D
CIFSV8	Certificados de inversión	Dólares	34,285.7	25 años	Cartera hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D y G-D
CIFSV10	Certificados de inversión	Dólares	22,857.1	25 años	Cartera hipotecaria	A-D, B-D, C-D y D-D
CIFSV12	Certificados de inversión	Dólares	82,276.9	25 años	Cartera hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D, G-D, H-D, I-D, J-D, K-D, L-D, M-D y N-D
CIFSV13	Certificados de inversión	Dólares	100,000.0	25 años	Cartera hipotecaria	A-D, B-D, C-D, D-D, E-D, F-D, G-D, H-D, I-D, J-D, K-D y L-D
CIFSV14	Certificados de inversión	Dólares	104,000.0	25 años	Cartera hipotecaria	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

Nota: Información al 30 de junio de 2020.

Fuente: FSV.

## Clasificaciones en Escala de Fitch

Las clasificaciones de riesgo vigentes en escala de Fitch se detallan a continuación:

- clasificación de largo plazo: 'AA-(slv)', Perspectiva Estable;
- clasificación de corto plazo: 'F1+(slv)';
- clasificación de CIFS3: 'AA(slv)';
- clasificación de CIFS8: 'AA(slv)';
- clasificación de CIFS10: 'AA(slv)';
- clasificación de CIFS12: 'AA(slv)';
- clasificación de CIFS13: 'AA(slv)';
- clasificación de CIFS14: 'AA(slv)'.

Las escalas de clasificación regulatorias utilizadas en El Salvador son las establecidas en la Ley del Mercado de Valores y en las Normas Técnicas Sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo. Conforme a lo anterior, las clasificaciones empleadas por Fitch se modifican de la siguiente manera: a las de riesgo emisor de largo plazo se les agrega el prefijo E y a las de títulos de deuda de corto plazo se les modifica la escala a una que va de N-1 a N-5. El sufijo (slv) indica que se trata de una clasificación nacional en El Salvador. Las definiciones de las clasificaciones se encuentran disponibles en <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america>

Estado de Resultados

	30 Jun 2020	31 Dic 2019	31 Dic 2018	31 Dic 2017
	6 meses - Interino	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	USD miles	USD miles	USD miles	USD miles
	Revisado - Sin Salvedades (Párrafo de Énfasis)	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por Arrendamientos Operativos y Financieros Netos de Depreciación	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos Brutos por Intereses, Arrendamiento y Dividendos	38,868.4	76,912.8	75,612.9	74,369.2
Total de Gastos por Intereses	5,889.5	n.a.	11,496.0	12,260.8
Ingreso Neto por Intereses	32,978.9	76,912.8	64,116.9	62,108.4
Total de Ingresos Operativos Distintos de Intereses	1,096.3	7,296.3	-0.6	-591.1
<b>Gastos</b>				
Total de Gastos No Financieros	10,807.6	53,114.4	25,128.4	23,373.0
Utilidad Operativa antes de Provisiones	23,267.5	31,094.6	38,987.8	38,144.4
Cargo por Provisiones	8,406.8	30,215.5	25,955.1	26,233.5
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Operativa	14,860.7	879.1	13,032.8	11,910.9
Utilidad antes de Impuestos	22,499.3	35,520.9	34,459.3	33,375.9
Utilidad Neta	22,499.3	35,520.9	34,459.3	33,375.9
Utilidad Integral según Fitch	22,499.3	35,520.9	34,459.3	33,375.9
Nota: EBITDA	30,335.9	39,155.9	45,955.3	45,636.6
Tipo de Cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1

n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

**Balance General**

	30 Jun 2020	31 Dic 2019	31 Dic 2018	31 Dic 2017
	6 meses - Interino	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	USD miles	USD miles	USD miles	USD miles
<b>Activos</b>				
<b>Préstamos y Arrendamientos</b>				
Préstamos Brutos	963,499.3	965,417.0	939,742.9	946,096.8
Préstamos Netos	831,177.2	826,390.8	814,223.3	821,642.1
Arrendamientos Operativos, Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Inversión en Financiamiento Directo y Arrendamiento Capitalizable, Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos y Arrendamientos Brutos	963,499.3	965,417.0	939,742.9	946,096.8
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	132,322.1	139,026.2	125,519.6	124,454.7
Préstamos y Arrendamientos Netos	831,177.2	826,390.8	814,223.3	821,642.1
Otros Activos Productivos	12,062.3	12,514.9	0.0	n.a.
Total de Activos Productivos	908,708.8	899,490.7	898,156.3	864,542.5
Total de Activos	964,081.7	949,811.7	930,340.5	897,104.8
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
<b>Deuda y Depósitos</b>				
Total de Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Depósitos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo de Corto Plazo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo de Largo Plazo	273,065.3	273,885.2	257,864.8	254,504.8
Total de Deuda y Depósitos	273,065.3	273,885.2	257,864.8	254,504.8
Total de Pasivos que Devengan Intereses	436,720.3	446,287.5	460,512.2	462,919.6
Total de Pasivos	455,082.6	463,144.7	477,336.5	476,528.6
Total de Patrimonio	508,999.1	486,667.0	453,004.0	420,576.2
Total de Patrimonio Menos Intereses Minoritarios	508,999.1	486,667.0	453,004.0	420,576.2
Total de Pasivos y Patrimonio	964,081.7	949,811.7	930,340.5	897,104.8
Tipo de Cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1

n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Resumen Analítico

	30 Jun 2020	31 Dic 2019	31 Dic 2018	31 Dic 2017
	6 meses - Interino	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
<b>Indicadores de Calidad de Activos (%)</b>				
Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Brutos	2.4	4.2	3.8	3.9
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Brutos (interanual)	1.6	2.7	-0.7	1.0
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Vencidos	572.2	341.2	349.0	336.8
Indicador de Préstamos Vencidos sobre Capital	n.a.	-21.0	-20.5	-21.8
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Brutos Promedio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo /Valor Depreciado de los Activos Vendidos	-43.6	-42.0	-42.6	n.a.
<b>Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)</b>				
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	4.7	3.8	3.7	3.8
EBITDA/Ingresos Totales	75.6	46.5	60.8	61.9
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	27.3	63.1	33.2	31.7
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	9.1	7.5	7.9	8.3
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	36.1	97.2	66.6	68.8
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	4.9	4.3	0.0	0.0
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Utilidad Neta Reportada	-0.2	-0.1	-0.1	n.a.
<b>Indicadores de Capitalización y Apalancamiento</b>				
Deuda Más Depósitos/Patrimonio Tangible	0.5	0.6	0.6	0.6
Deuda Más Depósitos/EBITDA	4.5	7.0	5.6	5.6
Capital Base según Fitch/Activos Tangibles	52.6	51.2	48.7	46.8
Deuda Más Fondeo fuera del Balance/Capital Base según Fitch	0.5	0.6	0.6	0.6
<b>Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura</b>				
Deuda No Garantizada/Deuda Total	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda No Garantizada/Total de Pasivos que Devengan Intereses	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
EBITDA/Gasto por Interés	5.2	n.a.	4.0	3.7
Deuda de Corto Plazo/Fondeo Total	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos sin Gravamen/Deuda No Garantizada	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividendos en Efectivo Pagados y Declarados/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

## Información Regulatoria

NOMBRE EMISOR O SOCIEDAD ADMINISTRADORA: Fondo Social para la Vivienda

FECHA DEL CONSEJO DE CLASIFICACIÓN: 9/octubre/2020

NÚMERO DE SESIÓN:107-2020

FECHA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA EN QUE SE BASÓ LA CLASIFICACIÓN:

--AUDITADA: 31/diciembre/2019;

--NO AUDITADA: 30/junio/2020.

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CLASIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

--Emisor: 'EAA-(slv)', Perspectiva Estable;

--Programas de emisiones: 'AA(slv)'.

LINK SIGNIFICADO DE LA CLASIFICACIÓN: Las definiciones de clasificación de El Salvador las pueden encontrar en el sitio <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america> bajo el apartado de "Definiciones de Calificación de El Salvador".

Se aclara que cuando en los documentos que sustentan la clasificación (RAC/Reporte) se alude a calificación debe entenderse incluido el término clasificación.

“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.”

Las clasificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor clasificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

TODAS LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CLASIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). LAS CLASIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CLASIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CLASIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2020 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus clasificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión clasificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus clasificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las clasificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las clasificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una clasificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una clasificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las clasificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una clasificación o un informe. La clasificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una clasificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las clasificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las clasificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las clasificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las clasificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch clasificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una clasificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer clasificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de clasificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".