

Fondo Social para la Vivienda

Factores Clave de Clasificación

Entorno Operativo con Tendencia Negativa: Las clasificaciones de Fondo Social para la Vivienda (FSV) están altamente influenciadas por el entorno operativo local que, de acuerdo con Fitch Ratings, tiene una tendencia negativa y está influenciado por la pandemia de coronavirus que afecta al sistema financiero en general.

Perfil de la Compañía Robusto: A pesar del entorno retador, el perfil de la compañía se mantuvo robusto y bien posicionado para mantenerse sin cambios significativos en el horizonte de la clasificación. La institución posee una participación de mercado de 32.2% de cartera de hipotecas en el sistema financiero de El Salvador a diciembre de 2020.

Controles de Riesgo Razonables: El apetito de riesgo de la institución considera los segmentos de clientes atendidos y su objetivo social. La institución posee un esquema de controles de riesgo que ha mostrado ser razonable y permitido mantener una cartera con un desempeño razonable dadas las limitaciones impuestas por el entorno operativo.

Indicadores de Mora Razonables: El indicador de mora mayor a 90 días de FSV mostró un incremento al cierre de 2020 hasta alcanzar 5.3% de la cartera total (diciembre 2019: 4.2%), el cual es uno de los indicadores más altos en su historial reciente. La entidad delimitó de manera temprana las ayudas o diferimientos para sus créditos en los primeros meses de la pandemia, lo cual abarcó a la totalidad del portafolio y, a diferencia del resto del sistema, bancario, a partir de julio de 2020, comenzó a mostrar la cartera con su deterioro real.

Niveles de Rentabilidad Robustos: La institución continúa destacando por su rentabilidad robusta. Al 31 de diciembre de 2020, el indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio fue de 3.7%, mientras que, al cierre de 2019, fue de 3.8%. La rentabilidad alta se sostiene a pesar del incremento de la mora, pues la entidad ya contaba con reservas crediticias amplias por lo cual el incremento en el costo de crédito no fue tan significativo.

Perfil de Fondo Estable: FSV tiene una estructura pasiva que representa una ventaja para su desempeño financiero, pues se conforma de emisiones de títulos, deuda con entidades financieras y el fondo de cotizaciones cerrado. Los pasivos sin pignoración representaron 45.9% del pasivo total al cierre de 2020, correspondiente casi en su totalidad al fondo cerrado de cotizaciones.

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 que ejerce el entorno operativo desafiante salvadoreño sobre FSV y su relación amplia con el soberano, cuya clasificación crediticia tiene una Perspectiva Negativa.

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

Reducciones en las clasificaciones podrían provenir de un deterioro significativo en el perfil financiero de FSV por los efectos de un entorno operativo. También, un deterioro de sus métricas de calidad de activos que derivara en un indicador de utilidad sobre activos promedio por debajo de 1.0% podría resultar en una baja en las clasificaciones.

Clasificaciones

Escala Nacional
Emisor, 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 \(Diciembre 2020\)](#)

Publicaciones Relacionadas

[El Salvador \(Mayo 2020\)](#)

Analistas

Mario Hernández
+503 2516 6614
mario.hernandez@fitchratings.com

Rolando Martínez
+503 2516 6619
rolando.martinez@fitchratings.com

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

Las clasificaciones de las emisiones de FSV están un *notch* (escalón) por encima de la de emisor de largo plazo, debido a que están respaldadas por cartera hipotecaria. En opinión de Fitch, estas emisiones garantizadas tienen una probabilidad de recuperación mayor que el resto de sus pasivos, al estar respaldadas en la cesión de préstamos hipotecarios por un monto equivalente a al menos 125% del valor emitido.

Características Principales de las Emisiones

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	120,000.0	25 años	Cartera hipotecaria	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

Nota: La información es al 31 de diciembre de 2020.
 Fuente: FSV.

Cambios Relevantes

Entorno Operativo Continúa Retador para la Banca en 2021

El desempeño financiero de las instituciones salvadoreñas está altamente influenciado por el entorno operativo (EO), el cual experimentó una contracción económica derivada de la pandemia causada por el coronavirus, con una caída del PIB real de 8% en 2020 y la expectativa de una recuperación moderada de 5% en 2021. Fitch cree que el EO para el sector bancario salvadoreño seguirá siendo desafiante en 2021, lo que podría impactar principalmente la calidad de activos y la rentabilidad de las entidades, debido al dinamismo bajo de negocios y al deterioro de la capacidad de pago de los deudores. Asimismo, la incertidumbre de la política económica, el déficit fiscal y las restricciones de financiamiento por parte del Gobierno podrían acrecentar los desafíos del EO para las instituciones financieras.

Para la evaluación del EO, Fitch considera el PIB per cápita de El Salvador y el índice de facilidad para hacer negocios del Banco Mundial, aunado a la clasificación soberana del país en escala internacional de 'B-' con Perspectiva Negativa. Esta última refleja el deterioro en los indicadores de sostenibilidad de la deuda, dada la ampliación del déficit fiscal, las restricciones de financiamiento en el mercado local y el acceso incierto a recursos externos, lo cual podría

influir en los costos de fondeo de los bancos y su exposición a la deuda soberana. Además, la agencia pondera el marco regulatorio salvadoreño más rezagado respecto al de otros países de Centroamérica, al mostrar una adopción parcial de las recomendaciones de Basilea, mientras que los estándares contables difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Normativas Aprobadas para Manejo de Cartera con Medidas Temporales de Alivio

Recientemente, el banco central aprobó nuevas normas para la cartera crediticia afectada por la pandemia. En estas se establecen los plazos para la debida documentación de dichos créditos, la reanudación del conteo de días de mora a partir del 14 de marzo de 2021, con excepción de los préstamos de vivienda a partir del 1 de enero de 2022, así como la gradualidad en la constitución de reservas a realizar mensualmente para los préstamos deteriorados en los que se aplicaron las normas temporales de alivio. En esta gradualidad, hay una diferenciación en el plazo máximo de acuerdo al tipo de crédito: 24 meses para empresas grandes, sin incluir turismo (36 meses incluyendo turismo), 48 meses para micro, pequeñas y medianas empresas, autoempleo y consumo, así como 60 meses para préstamos de vivienda.

En opinión de Fitch, estas normativas, en conjunto con las extendidas hasta mediados de 2021, relacionadas con el incentivo para el otorgamiento de créditos con un descuento en el cálculo del requerimiento de la reserva de liquidez, podrían aminorar el efecto en los resultados de las instituciones financieras por la gradualidad en la constitución de reservas para los préstamos afectados. Por otro lado, el reinicio del conteo de días de mora se podría reflejar en una afectación mayor en la calidad de cartera de las entidades con modelos de negocio menos diversificados y con portafolios de créditos con exposiciones importantes en los sectores más impactados. No obstante, desde 2020, las entidades tomaron medidas prudenciales, tales como fortalecer sus equipos de cobranza e incrementar las reservas crediticias voluntarias, así como cuidar su liquidez, lo cual podría ayudar a mitigar en cierto grado las presiones en su desempeño financiero.

Resumen de la Compañía y Factores de Evaluación Cualitativa

Perfil de la Compañía

A pesar del retador entorno de 2020 a raíz de la pandemia de coronavirus, el perfil de la compañía se mantuvo robusto y bien posicionado para mantenerse sin cambios significativos en el horizonte de la clasificación. La institución poseía una participación de mercado de 32.2% de cartera de hipotecas en el sistema financiero de El Salvador a diciembre de 2020. La franquicia de la entidad se fundamenta en su modelo de negocio que se enfoca en segmentos de mercado de vivienda popular, los cuales no son atendidos por la banca comercial, siendo la entidad el proveedor principal del país en este producto. La oferta principal sigue siendo la adquisición de vivienda usada, seguido de vivienda nueva y adquisición de activos extraordinarios.

La institución posee una estructura organizacional simple de entidad financiera que no ha sufrido cambios. También cuenta con una infraestructura liviana de canales de servicio respecto a su tamaño y, durante el último año, se apalancó de su infraestructura informática para continuar ofreciendo sus servicios y reducir el impacto en la colocación crediticia de la pandemia.

Administración y Estrategia

La estructura gerencial y operativa de FSV se mantuvo sin cambios durante 2020 y se prevé estabilidad para 2021. La administración posee amplia experiencia y conocimiento del negocio de financiamiento de vivienda con la gerencia clave, mostrando una estabilidad alta en sus posiciones y roles. En cuanto al gobierno corporativo, la institución tiene un marco de gestión considerado razonable para una institución estatal y el cual se apoya en atribuciones y limitaciones que su ley de origen impone. La buena capacidad de gestión se evidencia en la consecución de metas financieras a través de los años. Dada la contingencia por la pandemia en 2020, la limitación principal de logro de objetivos fue el crecimiento de cartera, lo cual Fitch esperaba y es evidente a nivel de sistema financiero; no obstante, la capacidad de obtención de resultados fue bastante buena y resaltó respecto de la plaza salvadoreña.

Apetito de Riesgo

El apetito de riesgo de la institución se alineado con los segmentos atendidos y objetivo social. No ha cambiado significativamente en el último año. La institución efectuó modificaciones a sus

políticas de colocación crediticia, acordes con su objetivo social, para continuar facilitando la adquisición de vivienda a pesar de un entorno más restrictivo. En opinión de la agencia, estas modificaciones no incrementan de manera material el ya alto apetito de riesgo, ya que están más enfocadas en montos de prima y tasa, y no hacia flexibilización de capacidad de pagos o comprobación de ingresos. La institución posee un esquema de controles de riesgo que ha mostrado ser razonable y permitido mantener una cartera con un razonable desempeño, dadas las limitaciones por el entorno operativo en 2020. Entre los cambios más relevantes, hubo un reforzamiento de la gestión de cobros, cuyos beneficios se observan en los primeros meses de 2021.

El crecimiento, como era de esperarse, se mantuvo estancado en 2020 previendo que será modesto para 2021. Los riesgos de mercado, por su parte, se mantienen sin cambios relevantes y mitigados en buena medida por una estructura de balance menos sensible a variaciones de tasa de interés, dado el bajo apalancamiento.

Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes

Calidad de Activos

Como fue previsto, la mora de la institución mostró un incremento al cierre de 2020 hasta alcanzar 5.3% de la cartera total (diciembre 2019: 4.2%), uno de los indicadores más altos en su historial reciente. La entidad delimitó de manera temprana las ayudas o diferimientos para sus créditos en los primeros meses del inicio de la pandemia, lo cual abarcó a la totalidad del portafolio y, a partir de julio de 2020, comenzó a mostrar la cartera con su deterioro real a diferencia del resto del sistema, lo cual no hace comparable la evolución de la calidad crediticia del fondo y los competidores en la banca comercial. En opinión de la agencia, la cartera ha mostrado un buen desempeño, considerando su naturaleza y el impacto del entorno; además de los indicadores de calidad, este buen desempeño se evidenció en la rápida recuperación de las cuotas de préstamos posterior a la finalización de las medidas de alivio.

Producto de las medidas de refuerzo mencionadas, la mora se redujo de manera relevante al inicio de 2021, hasta alcanzar 2.6% en febrero de 2021. Si bien es probable que la mora pueda tener algún incremento en el resto del año, el escenario base de la agencia es de mostrar niveles inferiores a los que se obtuvieron en 2020.

La cobertura de préstamos se mantiene alta, al representar 254% de los préstamos vencidos a diciembre de 2020. Los préstamos castigados netos en 2020 representaron 4.8% de la cartera, sin incremento significativo respecto a 2019 (4.2%), mientras que la cartera reestructurada y refinanciada representó 8.8% de la cartera total, en línea respecto de períodos anteriores. Dada la naturaleza al detalle y bajo monto del préstamo promedio de vivienda, la institución tiene una concentración de deudores baja, al representar los 20 mayores menos de 0.3% de la cartera total y 0.5% del patrimonio.

Ganancias y Rentabilidad

La institución destaca con su rentabilidad robusta, a pesar del entorno retador. Al 31 de diciembre de 2020, el indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio fue de 3.7%, mientras que, al cierre de 2019, fue de 3.8%. El fundamento que ha permitido mantener la rentabilidad alta a pesar del aumento en deterioro es que la entidad ya contaba con reservas amplias, por lo que el incremento en el costo de créditos no fue tan significativo como para afectar la generación de utilidades. Por otra parte, el fundamento de la alta rentabilidad es la estructura pasiva de bajo costo con que cuenta la institución, la cual le permite contar con un margen de interés alto, a pesar de ser una cartera hipotecaria. A diciembre, el margen de la institución fue de 7.3%.

Dadas las nuevas condiciones de tasas más favorables para nuevos créditos el margen debería reducirse, aunque no de manera significativa. Fitch prevé que la entidad continúe mostrando un alto indicador de rentabilidad por encima del 3% para 2021. Por otra parte, la institución cuenta con una baja diversificación de ingresos y una eficiencia operativa razonable, al considerar que los gastos operativos representan 55.1% de los ingresos brutos.

Capitalización y Apalancamiento

La principal fortaleza financiera de la institución continúa siendo la capitalización robusta, explicada por el apalancamiento bajo de la entidad. A diciembre de 2020, la deuda del fondo

representó 0.5x el capital tangible de la institución, siendo un indicador que destaca respecto de la plaza tanto en entidades bancarias como no bancarias; al incluir la deuda de los programas de emisión, el indicador incrementa al 0.8x, pero este continúa destacando. En opinión de la agencia, la institución posee una alta capacidad para absorber pérdidas de su balance. Previendo que la estructura pasiva no muestre cambios significativos en 2021 la capitalización debería mantenerse robusta en el horizonte de la clasificación. Por su parte, el indicador de la institución a diciembre de 2020 fue de 98.8% (mínimo requerido: 12%).

Fondeo y Liquidez

FSV tiene una estructura muy particular de su pasivo, el cual, a su vez, representa una ventaja para el desempeño financiero. La estructura pasiva se encuentra conformada por emisiones de títulos, deuda con entidades financieras y el fondo de cotizaciones cerrado. Los pasivos sin pignoración representan 45.9% al cierre de 2021 y estas casi en su totalidad por el fondo cerrado de cotizaciones, lo cual en opinión de la agencia es un nivel de pignoración aceptable para la capacidad de endeudamiento de la institución. No obstante, en opinión de Fitch la flexibilidad financiera de la institución es inferior que otras entidades financieras no bancarias al contar con pocos proveedores de fondeo al por mayor. De manera favorable, la institución se encuentra negociando la ampliación de fuentes de fondos con multilaterales y gestiones en el mercado de valores para obtener fondos por lo menos a 5 años de plazo. Esto se sustenta en la aún alta capacidad que posee el balance, dada la aún baja pignoración de la cartera como colateral, al considerar un portafolio de más de USD500 millones que puede ser utilizado como colateral. Además, la estructura pasiva es compensada por el nivel alto de capital que fondea buena parte de la operación.

De manera favorable, el pasivo de la institución posee una alta estabilidad y permite un calce plazos razonable y que incluso compara favorablemente respecto de la mayoría de entidades de la plaza que recurren mayormente al fondeo de corto plazo.

La liquidez es razonable y se mantiene acorde a las políticas internas que establecen un requerimiento de disponibilidades de al menos cuatro meses de egresos de efectivo. Al mes de diciembre de 2020, los activos líquidos representan 22.7% del pasivo financiero con costo de FSV, considerándose un nivel adecuado tomando en cuenta la naturaleza del pasivo que posee un programa definido de egresos. 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.

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

	31 dic 2020		31 dic 2019		31 dic 2018		31 dic 2017	
	Cierre de año		Cierre de año		Cierre de año		Cierre de año	
	USD miles		USD miles		USD miles		USD miles	
	No auditado	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades	Auditado - Sin Salvedades
Ingresos								
Ingresos por Arrendamientos Operativos y Financieros Netos de Depreciación	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos Brutos por Intereses, Arrendamiento y Dividendos	72,885.2	76,912.8	76,912.8	76,912.8	75,612.9	75,612.9	74,369.2	74,369.2
Total de Gastos por Intereses	8,285.9	n.a.	n.a.	n.a.	11,496.0	11,496.0	12,260.8	12,260.8
Ingreso Neto por Intereses	64,599.4	76,912.8	76,912.8	76,912.8	64,116.9	64,116.9	62,108.4	62,108.4
Total de Ingresos Operativos Distintos de Intereses	33,751.5	7,296.3	7,296.3	7,296.3	-0.6	-0.6	-591.1	-591.1
Gastos								
Total de Gastos No Financieros	58,777.7	53,114.4	53,114.4	53,114.4	25,128.4	25,128.4	23,373.0	23,373.0
Utilidad Operativa antes de Provisiones	39,573.2	31,094.6	31,094.6	31,094.6	38,987.8	38,987.8	38,144.4	38,144.4
Cargo por Provisiones	32,303.0	30,215.5	30,215.5	30,215.5	25,955.1	25,955.1	26,233.5	26,233.5
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Operativa	7,270.2	879.1	879.1	879.1	13,032.8	13,032.8	11,910.9	11,910.9
Utilidad antes de Impuestos	35,582.4	35,520.9	35,520.9	35,520.9	34,459.3	34,459.3	33,375.9	33,375.9
Utilidad Neta	35,582.4	35,520.9	35,520.9	35,520.9	34,459.3	34,459.3	33,375.9	33,375.9
Utilidad Integral según Fitch	35,582.4	35,520.9	35,520.9	35,520.9	34,459.3	34,459.3	33,375.9	33,375.9
Nota: EBITDA	47,902.3	39,155.9	39,155.9	39,155.9	45,955.3	45,955.3	45,636.6	45,636.6
Tipo de Cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Balance General

	31 dic 2020	31 dic 2019	31 dic 2018	31 dic 2017
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	USD miles	USD miles	USD miles	USD miles
Activos				
Préstamos y Arrendamientos				
Préstamos Brutos	961,554.3	965,417.0	939,742.9	946,096.8
Préstamos Netos	830,475.1	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	961,554.3	965,417.0	939,742.9	946,096.8
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	131,079.3	139,026.2	125,519.6	124,454.7
Préstamos y Arrendamientos Netos	830,475.1	826,390.8	814,223.3	821,642.1
Otros Activos Productivos	11,696.9	12,514.9	0.0	n.a.
Total de Activos Productivos	907,071.3	899,490.7	898,156.3	864,542.5
Total de Activos	957,070.3	949,811.7	930,340.5	897,104.8
Pasivos y Patrimonio				
Deuda y Depósitos				
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	266,497.4	273,885.2	257,864.8	254,504.8
Total de Deuda y Depósitos	266,497.4	273,885.2	257,864.8	254,504.8
Total de Pasivos que Devengan Intereses	420,893.6	446,287.5	460,512.2	462,919.6
Total de Pasivos	437,124.7	463,144.7	477,336.5	476,528.6
Total de Patrimonio	519,945.7	486,667.0	453,004.0	420,576.2
Total de Patrimonio Menos Intereses Minoritarios	519,945.7	486,667.0	453,004.0	420,576.2
Total de Pasivos y Patrimonio	957,070.3	949,811.7	930,340.5	897,104.8
Tipo de Cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Resumen Analítico

	31 dic 2020	31 dic 2019	31 dic 2018	31 dic 2017
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
Indicadores de Calidad de Activos (%)				
Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Brutos	5.4	4.2	3.8	3.9
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Brutos (interanual)	-0.4	2.7	-0.7	1.0
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Vencidos	253.9	341.2	349.0	336.8
Indicador de Préstamos Vencidos sobre Capital	-15.8	-21.0	-20.5	-21.8
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Brutos Promedio	4.7	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Valor Depreciado de los Activos Vendidos	-39.8	-42.0	-42.6	n.a.
Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)				
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	3.7	3.8	3.7	3.8
EBITDA/Ingresos Totales	70.7	46.5	60.8	61.9
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	77.4	63.1	33.2	31.7
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	7.0	7.5	7.9	8.3
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	48.9	97.2	66.6	68.8
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	5.6	4.3	0.0	0.0
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Utilidad Neta Reportada	-0.1	-0.1	-0.1	n.a.
Indicadores de Capitalización y Apalancamiento				
Deuda Más Depósitos/Patrimonio Tangible	0.5	0.6	0.6	0.6
Deuda Más Depósitos/EBITDA	5.2	7.0	5.6	5.6
Capital Base según Fitch/Activos Tangibles	54.2	51.2	48.7	46.8
Deuda Más Fondeo fuera del Balance/Capital Base según Fitch	0.5	0.6	0.6	0.6
Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura				
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	4.4	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.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Información Regulatoria

NOMBRE EMISOR O SOCIEDAD ADMINISTRADORA: Fondo Social para la Vivienda

FECHA DEL CONSEJO DE CLASIFICACIÓN: 17/marzo/2021

NÚMERO DE SESIÓN: 013-2021

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

--AUDITADA: 31/diciembre/2020;

--NO AUDITADA: N.A.

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CLASIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

--Emisor: 'EAA-(slv)';

--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".

CONVERSIÓN DE CLASIFICACIÓN PRIVADA A PÚBLICA: N. A.

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. 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 PARA EL CUAL EL ANALISTA LÍDER TENGA SEDE EN UNA COMPAÑÍA DE FITCH RATINGS REGISTRADA ANTE ESMO O FCA (O UNA SUCURSAL DE DICHA COMPAÑÍA) SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH RATINGS.

Derechos de autor © 2021 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 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".