

Fondo Social para la Vivienda

Factores Clave de Clasificación

Peso de Entorno en Perfil Crediticio Intrínseco: Las clasificaciones del Fondo Social para la Vivienda (FSV) se basan en su perfil crediticio intrínseco, y aunque está menos expuesto al soberano que sus pares, también está influenciado altamente por el entorno operativo (EO) de El Salvador. La evaluación del EO del sistema financiero salvadoreño está influenciada fuertemente por la clasificación soberana en escala internacional del país de 'CC'. Algunos de los factores clave del riesgo (FCR) emisor del soberano podrían incidir en las condiciones operativas de la industria financiera, incluyendo a FSV.

Perfil de Negocio Robusto: El perfil de negocio sigue robusto a pesar de los retos del EO y es un factor de importancia moderada en el fundamento de las clasificaciones. La institución otorga financiamiento, según sus objetivos, a un segmento de vivienda de ingresos medios y bajos que tradicionalmente es menos atractiva para la banca comercial, esto le permite a FSV consolidar su nivel de penetración y franquicia. Este perfil de negocio refleja su posición de mercado, líder de la industria en cartera hipotecaria, con una participación de 32.6% del monto total de cartera hipotecaria, y de 62.6% por número de hipotecas al cierre de 2022.

Calidad de Activos ha Mejorado: La calidad de activos de FSV mejoró de manera relevante desde 2021, a lo cual también contribuyeron aspectos como la atomización y el apoyo de garantías a su portafolio. Al cierre de 2022, los préstamos con mora superior a 90 días representaron 2.95% de la cartera total, inferior al promedio de 2018–2021 de 4.10%, mientras que los castigos representaron 2.8% adicional de la cartera (2021: 4.11%). Asimismo, la institución posee menos de 0.1% de exposición de capital en instrumentos soberanos en inversiones.

Rentabilidad Alta: Uno de los factores destacados del perfil financiero de FSV es su rentabilidad estructuralmente alta. Al cierre de 2022, el indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio fue de 4.0%, el cual es superior al promedio de 3.8% de los cierres anuales anteriores. La rentabilidad alta proviene de un fondeo de costo muy bajo, dada la estructura de poco apalancamiento y fondos de largo plazo que no devengan intereses. Además, refleja los beneficios fiscales de la entidad que está exenta del pago de impuestos; estos contribuyen a la generación mayor de utilidades y al fortalecimiento de su capitalización.

Capitalización Sólida: Al cierre de 2022, el apalancamiento tangible bajo de 0.7x es el elemento financiero más sobresaliente de la institución, con los niveles de capitalización más altos de la plaza local. La combinación del modelo negocio y naturaleza de FSV le permite una acumulación alta de capital a través de los años, lo cual hace que sea superior al resto de entidades, tanto no bancarias como bancarias de la plaza salvadoreña.

Estructura de Fondeo y Liquidez Estable: Su fondeo está determinado por su naturaleza y perfil de negocio. FSV se fondea principalmente con su propio capital, seguido por un fondo cerrado de cotizaciones, y por emisiones de deuda local de largo plazo. Lo anterior lo provee de una estabilidad y predictibilidad al movimiento de sus egresos de fondos. A diciembre de 2022, el pasivo no garantizado corresponde al fondeo de cotizaciones cerrado que representa 41.5% del pasivo financiero total (diciembre 2018: 44.0%); Fitch Ratings opina que esto le permite una capacidad buena de crecimiento futuro por medio de apalancamiento.

Sensibilidades de Clasificación

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

Clasificaciones

Escala Nacional
Nacional, Largo Plazo EAA–(slv)

Perspectivas
Nacional, Largo Plazo Estable

Metodologías Aplicables

Metodología de Calificación de Instituciones Financieras no Bancarias (Marzo 2022)

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 2020)

Publicaciones Relacionadas

Perspectiva de Fitch Ratings 2023: IFNB de Latinoamérica (Diciembre 2022)

Fitch Affirms El Salvador at 'CC' (Febrero 2023)

Analistas

Luis Guerrero
+503 2516 6618
luis.guerrero@fitchratings.com

Guillermo Marcenaro
+503 2516 6610
guillermo.marcenaro@fitchratings.com

Un alza en las clasificaciones nacionales del emisor y de emisiones es poco probable en el corto plazo debido a los riesgos que ejerce el EO salvadoreño, que tiene tendencia negativa sobre FSV y su relación amplia con el soberano.

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;
- un deterioro de las métricas de calidad de activos que deriven en un indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio inferior a 1.0% podría resultar en una baja en las clasificaciones;
- movimientos negativos en las clasificaciones de las emisiones estarían alineados con cambios en las clasificaciones de emisor de FSV.

Clasificaciones de Deuda

Tipo de Clasificación	Clasificación
Escala Nacional, Largo Plazo	
CIFSV3	AA(slv)
CIFSV8	AA(slv)
CIFSV10	AA(slv)
CIFSV12	AA(slv)
CIFSV13	AA(slv)
CIFSV14	AA(slv)

Fuente: Fitch Ratings

Emisiones

Las clasificaciones de las emisiones de FSV están un escalón (*notch*) superior al riesgo emisor de largo plazo debido a que están respaldados por cartera hipotecaria. Fitch opina que estas emisiones garantizadas tienen una probabilidad de recuperación mayor que la de los pasivos no garantizados al estar respaldadas por la cesión de préstamos hipotecarios por un monto que equivale al menos de 125% del saldo del valor emitido.

Características Principales de Emisiones

Denominación	Tipo de Instrumento Moneda	Monto Autorizado (USD miles)	Plazo	Garantía	Series
CIFSV3	Certificados De Inversión estadounidenses 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 estadounidenses 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 estadounidenses Dólares	22,857.1	25 años	Cartera Hipotecaria	A-D, B-D, C-D y D-D
CIFSV12	Certificados De Inversión estadounidenses 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 estadounidenses 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 estadounidenses Dólares	104,000.0	25 años	Cartera Hipotecaria	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12

Nota: Información al 31 de diciembre de 2022.

Fuente: FSV

Cambios Relevantes

Entorno Operativo de Instituciones Financieras Aún Retador

La evaluación de Fitch del EO para los bancos salvadoreños, el cual tiene una tendencia negativa, se encuentra influenciada altamente por la clasificación soberana en escala internacional del país, de 'CC'. El EO actual supone un desafío importante para las condiciones operativas de la industria financiera, debido a que algunos de los factores clave de riesgo emisor del soberano, como la posición de liquidez ajustada y el acceso al mercado extremadamente restringido, podrían plasmarse en limitaciones de liquidez y aumentos de los costos de financiamiento para las entidades financieras. Para el cierre de 2023, Fitch anticipa una desaceleración del PIB hasta 1.8% (cierre 2022: 2.5%), lo cual se trasladaría en un crecimiento crediticio más bajo que el de 2022 de 10.2%.

En 2022, el desempeño financiero de la banca se mantuvo relativamente resiliente. La calidad de préstamos permaneció estable, con una métrica de cartera vencida de 1.9%, acorde con el promedio de 2018 a 2021 de 1.8%, y a febrero de 2023 de 1.7%. La cobertura de reservas para pérdidas crediticias alcanzó 153.7%, lo cual brinda un colchón adicional ante deterioros potenciales. No obstante, Fitch considera que la exposición alta de los bancos a instrumentos de deuda soberana crea sensibilidad mayor a riesgos relacionados con el soberano. Asimismo, el dinamismo de la actividad de negocios que impulsó la expansión del crédito, junto con cargos por provisión de préstamos deteriorados menores, favoreció la rentabilidad del sistema bancario, al registrar una razón de utilidad operativa sobre activos ponderados por riesgo (APR) de 1.7%, frente al promedio de 1.2% de 2018 a 2021.

Fitch prevé que el indicador de capital regulatorio se conservará parecido al de 2022 de 14.8%, y que los niveles de liquidez, en términos de efectivo y equivalentes a activos totales, superarán ligeramente el registrado en 2022 de 13.6%. No obstante, la agencia considera que la razón de capital podría ser menor si se incluyera la valuación a precios de mercado de los instrumentos de deuda soberana. Fitch también incorpora en su análisis las presiones de liquidez que pudiera enfrentar el sistema, dados los riesgos asociados al mercado local ante las necesidades de financiamiento del soberano y la presión al alza en las tasas de interés locales. Además, al no existir prestamista de última instancia en El Salvador, la flexibilidad al acceso contingente a liquidez podría ser limitada durante eventos de estrés.

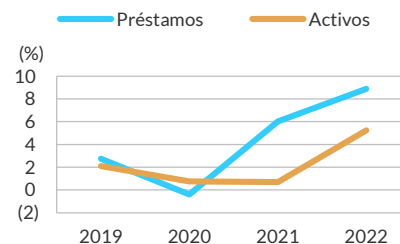
Resumen de la Compañía y Factores de Evaluación Cualitativa

Perfil de Negocio

El perfil de negocio de FSV es considerado robusto, fundamentado en su posición de mercado, siendo líder de la industria en cartera hipotecaria con una participación de 62.6% por número de hipotecas y 32.6% por montos de cartera hipotecaria, ambos al cierre de 2022, conservando su posición líder a pesar de los ciclos y el EO retador experimentado en años recientes. Por su parte, el modelo de negocio por su parte está definido por su origen y propósito de creación que es el fomento de la adquisición de vivienda para aquellos sectores de medianos a bajos ingresos, que cuentan con menor acceso o que son menos atractivos para la banca comercial. En este sentido, la colocación de cartera se concentra en clientes con ingresos iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos.

Dada su función social de reducir el déficit habitacional, la institución otorga créditos a personas con ingresos iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos, enfocándose principalmente en asalariados, con un límite de otorgamiento de hasta USD150 miles. No obstante, su enfoque son las viviendas de interés social que han definido hasta un límite de USD40 miles. En los últimos años, ganó relevancia con programas dirigidos a jóvenes (hasta 35 años), mujeres y espera que en un futuro el programa de vivienda en altura (financiamiento de apartamentos) gane relevancia.

Crecimientos: Préstamos, Depósitos y Activos



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Administración y Estrategia

La entidad exhibió una estabilidad en sus puestos administrativos a lo largo de los años evaluados, aunque dada su naturaleza pública los cargos de junta directiva y presidencia son renovados con los cambios de Gobierno de turno, de acuerdo con lo establecido en la ley. Fitch opina que la administración de la FSV goza de una experiencia amplia en sus funciones y en el mercado meta, favoreciendo la consecución de sus objetivos estratégicos, además de la estabilidad en sus directrices estratégicas principales.

La capacidad administrativa de la institución se evidencia en un desempeño estable a través de los ciclos, siendo predecible y que está alineada a los objetivos con los que fue creada. Los objetivos de 2023 son conservar el crecimiento alineado con el del año anterior y seguir fortaleciendo la gestión de cobro. En cuanto al gobierno corporativo, la entidad cuenta con un marco de gestión que es considerado razonable para una institución estatal y que es apoyado por la atribuciones y limitaciones que su ley de origen impone.

Dada la naturaleza estatal e historia de gestión de instituciones de créditos por parte del Estado, el gobierno corporativo podría considerarse vulnerable y susceptible a desviaciones respecto a su rol. Sin embargo, la Ley de Creación: Ley de Fondo Social para la Vivienda (FSV) permitió que la institución no se desvíe de los objetivos con los que fue creada y los riesgos de desviación de objetivos no se materializaron a través de administraciones diferentes.

Apetito de Riesgo

Fitch opina que el perfil de riesgo de la institución está diseñado acorde al modelo de negocio enfocado en atender segmentos de ingresos menores y que son menos atractivos para la banca comercial, lo cual implica naturalmente una tolerancia mayor al riesgo. FSV, en este contexto, ha fortalecido un área clave como la gestión de cobros que permitió en un año revertir el alza de mora alcanzado hace unos años durante la pandemia (2019-2021). En cuanto al riesgo de mercado, la exposición principal es la tasa de interés ya que, si bien la institución otorga su portafolio a tasa variable, en la práctica es poco probable que sea ajustada dado su enfoque social. No obstante, los riesgos de impacto en resultados por volatilidad son mitigados por el apalancamiento bajo y el costo de fondeo bajo.

Los controles de la entidad son suficientes para el tipo de cartera que maneja, a pesar que no compara al nivel de las instituciones de tamaño mayor en la banca comercial que tienen el apoyo y conocimiento de los grupos regionales a los cuales pertenecen. La mejora en la gestión de cobro, especialmente en el cobro preventivo fue el fundamento principal de la recuperación y mejora de los indicadores de mora.

Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes

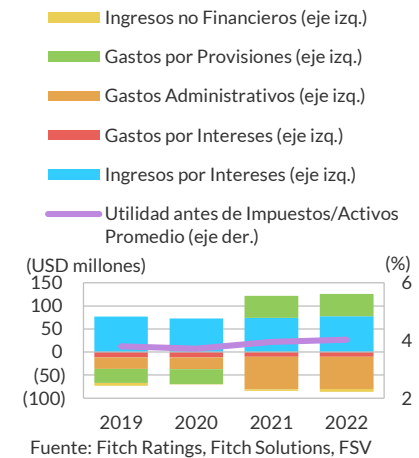
Calidad de Activos

La calidad de sus activos de FSV mejoró de forma relevante desde el ejercicio de 2021, reduciendo significativamente su cartera vencida. Al cierre de 2022, los préstamos con mora superior a 90 días presentaron 2.95% de la cartera total, mostrando un nivel similar al alcanzado al cierre de 2021 (3.1%), mientras que en períodos anteriores estaban en niveles en el rango de 4% a 5%. Los castigos representaron 2.8% adicional de la cartera. El reforzamiento de las políticas y prácticas de cobro fueron fundamentales para la mejora en la calidad. Las coberturas de la institución son un factor destacado del perfil del portafolio crediticio, con una cobertura amplia de 627.2% a diciembre de 2022, lo que además se complementa por un nivel natural alto de garantías hipotecarias que posee su cartera. Las concentraciones son estructuralmente bajas al representar los 20 mayores deudores menos del 1% de la cartera total.

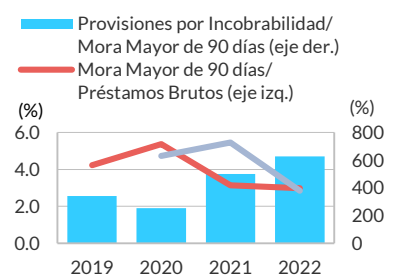
Ganancias y Rentabilidad

Uno de los factores destacados del perfil financiero de FSV es su rentabilidad alta. A diciembre de 2022, el indicador de utilidad antes de impuestos a activos promedio fue de 4.0%, comparando levemente superior al promedio de 3.8% de los cierres anuales anteriores. La institución no paga impuestos dado su naturaleza y fin social. La rentabilidad alta proviene de un fondeo de muy bajo costo, dado la estructura de apalancamiento bajo y fondos de largo plazo que no devengan intereses; lo anterior compensa los márgenes bajos que suelen generar las

Rentabilidad antes de Impuestos



Calidad de Activos



carteras hipotecarias. Durante 2023, las perspectivas de potenciales alzas en tasas de interés se prevé que tengan poco impacto en el margen de la institución dada la estructura del balance mencionada, la cual le permite absorber en buena medida los movimientos de tasas. Fitch espera que los indicadores robustos de rentabilidad sean superiores a 4% en el horizonte de la clasificación.

Capitalización y Apalancamiento

El apalancamiento bajo es el elemento financiero más sobresaliente de FSV, con los niveles de capitalización más altos de la plaza local. La combinación del modelo negocio y naturaleza de la institución le permite una acumulación alta de capital a través de los años, lo cual le permite contar con un apalancamiento bajo, destacando respecto del resto de entidades, tanto no bancarias como bancarias de la plaza salvadoreña. A diciembre de 2022, el indicador de deuda a patrimonio tangible fue de 0.7x, mostrando fluctuaciones leves durante los ejercicios evaluados, pero la agencia opina que la robustez del capital se mantendrá en el mediano plazo. Los fundamentos son la generación alta de resultados y la no distribución de dividendos. No se prevén cambios en la posición de capital de FSV en el mediano plazo.

Fondeo y Liquidez

El fondeo de la entidad está determinado por su naturaleza y perfil de la compañía. FSV cuenta con un balance que se fondea principalmente con su capital propio seguido por un fondo cerrado de cotizaciones y por último emisiones de deuda local de largo plazo. Lo anterior lo provee de una estabilidad alta y predictibilidad en el movimiento de sus egresos de fondos. El pasivo no garantizado corresponde al fondeo de cotizaciones cerrado y este representa 41.5% del pasivo financiero total al cierre de 2022, lo cual la agencia opina que permite una capacidad buena de crecimiento futuro por medio del apalancamiento. Si bien este nivel muestra un comportamiento decreciente (diciembre18: 44.0%) debido al vencimiento de estos recursos, todavía se considera favorable y provee de una flexibilidad financiera amplia a la entidad.

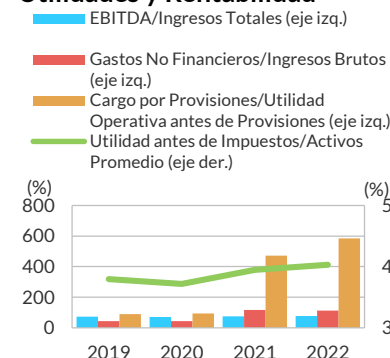
Clasificaciones en Escala de Fitch

La clasificación de riesgo vigente en escala de Fitch se detalla 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)'.

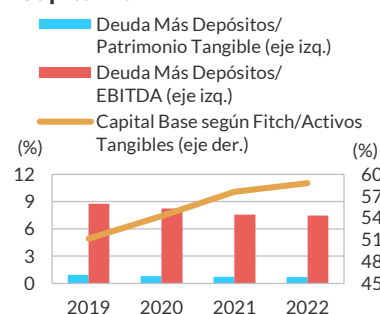
Las escalas de clasificación regulatorias utilizadas en El Salvador son las establecidas en la Ley del Mercado de Valores y en las Normas Técnicas Sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de Riesgo. Conforme a lo anterior, las clasificaciones empleadas por Fitch se modifican de la siguiente 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>.

Utilidades y Rentabilidad



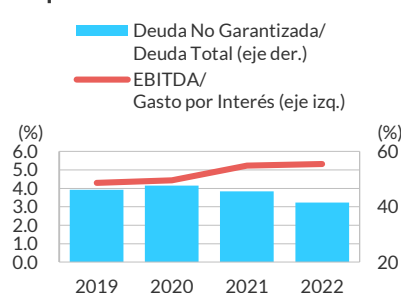
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Capitalización



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Liquidez



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Estado de Resultados

	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020	31 dic 2019
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	USD miles	USD miles	USD miles	USD miles
	Auditado - Sin Salvedades (Párrafo de Énfasis)	Auditado - Sin Salvedades (Párrafo de Énfasis)	Auditado - Sin Salvedades (Párrafo de Énfasis)	Auditado - Sin Salvedades
Ingresos				
Ingresos por Arrendamientos Operativos y Financieros Netos de Depreciación	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos Brutos por Intereses, Arrendamiento y Dividendos	77,967.4	77,807.9	72,883.6	76,912.8
Total de Gastos por Intereses	10,265.2	9,928.1	11,503.9	11,880.4
Ingreso Neto por Intereses	67,702.2	67,879.8	61,379.7	65,032.4
Total de Ingresos Operativos Distintos de Intereses	(7,966.4)	(7,377.9)	(628.7)	(6,435.1)
Gastos				
Total de Gastos No Financieros	69,926.8	70,526.4	25,967.5	24,886.4
Utilidad Operativa antes de Provisiones	(8,191.0)	(10,024.6)	34,783.5	33,710.9
Cargo por Provisiones	n.a.	n.a.	32,303.0	30,215.5
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	(47,802.4)	(47,309.6)	0.0	0.0
Utilidad Operativa	39,611.3	37,285.1	2,480.5	3,495.4
Utilidad antes de Impuestos	40,077.0	37,985.5	35,582.4	35,520.9
Utilidad Neta	40,077.0	37,985.5	35,582.4	35,520.9
Utilidad Integral según Fitch	40,077.0	37,985.5	35,582.4	35,520.9
Nota: EBITDA	54,571.5	51,904.9	51,120.3	51,036.3
Tipo de Cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1

n.a. – No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Balance General

	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020	31 dic 2019
	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	1,109,732.2	1,019,347.3	961,554.3	965,417.0
Préstamos Netos	902,081.9	859,999.3	830,475.1	826,390.8
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	1,109,732.2	1,019,347.3	961,554.3	965,417.0
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	207,650.4	159,347.9	131,079.3	139,026.2
Préstamos y Arrendamientos Netos	902,081.9	859,999.3	830,475.1	826,390.8
Otros Activos Productivos	15,225.9	13,970.8	11,696.9	12,514.9
Total de Activos Productivos	925,264.1	903,633.0	907,071.3	899,490.7
Total de Activos	1,014,224.5	963,813.3	957,070.3	949,811.7
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	407,429.8	392,661.9	420,893.6	446,287.5
Total de Deuda y Depósitos	407,429.8	392,661.9	420,893.6	446,287.5
Total de Pasivos que Devengan Intereses	407,429.8	392,661.9	420,893.6	446,287.5
Total de Pasivos	417,159.5	407,896.9	437,124.7	463,144.7
Total de Patrimonio	597,065.0	555,916.4	519,945.7	486,667.0
Total de Patrimonio Menos Intereses Minoritarios	597,065.0	555,916.4	519,945.7	486,667.0
Total de Pasivos y Patrimonio	1,014,224.5	963,813.3	957,070.3	949,811.7
Tipo de Cambio	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1	USD1 = USD1

n.a. – No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Resumen Analítico

	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020	31 dic 2019
	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	3.0	3.1	5.4	4.2
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Brutos (Interanual)	8.9	6.0	(0.4)	2.7
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Vencidos	627.2	499.7	253.9	341.2
Indicador de Préstamos Vencidos sobre Capital	(30.4)	(23.8)	(15.8)	(21.0)
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Brutos Promedio	2.8	5.5	4.7	n.a.
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo /Valor Depreciado de los Activos Vendidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)				
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	4.0	3.9	3.7	3.8
EBITDA/Ingresos Totales	75.8	73.7	70.7	72.4
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	97.1	100.1	35.9	35.3
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	6.9	7.0	7.0	7.5
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	583.6	471.9	92.9	89.6
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	5.9	5.7	5.6	5.2
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Utilidad Neta Reportada	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicadores de Capitalización y Apalancamiento				
Deuda Más Depósitos/Patrimonio Tangible	0.7	0.7	0.8	0.9
Deuda Más Depósitos/EBITDA	7.5	7.6	8.2	8.7
Capital Base según Fitch/Activos Tangibles	58.8	57.6	54.2	51.2
Deuda Más Fondeo fuera del Balance/Capital Base según Fitch	0.7	0.7	0.8	0.9
Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura				
Deuda No Garantizada/Deuda Total	41.5	45.6	47.6	46.2
Deuda No Garantizada/Total de Pasivos que Devengan Intereses	41.5	45.6	47.6	46.2
EBITDA/Gasto por Interés	5.3	5.2	4.4	4.3
Liquidez a Corto Plazo ^a	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Liquidez A Corto Plazo (Incl. EBITDA) ^b	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
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.

^a Activos líquidos (efectivo no restringido + inversiones líquidas) + líneas de crédito comprometidas no utilizadas/financiación a corto plazo (con vencimiento en 12 meses).

^b Activos líquidos (efectivo no restringido + inversiones líquidas) + líneas comprometidas no dispuestas + EBITDA/Financiación a corto plazo (con vencimiento en 12 meses).

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: 28/marzo/2023

NÚMERO DE SESIÓN: SLV_015_2023

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

--AUDITADA: 31/diciembre/2022;

--NO AUDITADA: N.A.

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CLASIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

--Clasificación de Emisor de largo plazo 'EAA-(slv)'; Perspectiva Estable.

--Clasificación de Programas de Emisión: '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 Clasificación 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 Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones siguiendo este enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de clasificación de Fitch para cada escala de clasificación y categorías de clasificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Clasificación. Las clasificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad clasificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de clasificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

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 USD 1,000 a USD 750,000 (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 USD 10,000 y USD 1,500,000 (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.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Clasificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; *Nationally Recognized Statistical Rating Organization*). Aunque ciertas subsidiarias de clasificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir clasificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las clasificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de clasificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

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".

Derechos de autor © 2023 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.