

# FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 23 de octubre de 2023

Clasificación	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Emisor	EA+.sv	EA+.sv	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.
CIFSV (3,8,10,12,13 y 14) Con garantía hipotecaria	AA-.sv	AA-.sv	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
Perspectiva	Estable	Estable	

"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"

-----MM US\$ al 30.06.2023 -----		
ROAA: 4.3%	Activos: 1,042.6	Patrimonio: 626.7
ROAE: 7.3%	Utilidad: 29.6	Ingresos: 40.7

**Historia:** Emisor EA+ (23.07.01), ↓ EA (14.12.01), ↓ EA- (24.06.03), ↑EA (27.03.12), ↑EA+ (15.04.21) CIFSV (3, 8, 10, 12 y 13) AA- (23.07.01) ↓ A+ (14.12.01), CIFSV (14) A+ (30.06.02). CIFSV (3, 8, 10, 12, 13 y 14) ↓ A (24.06.03) ↑A+ (27.03.12), ↑AA- (15.04.21)

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020, 2021 y 2022; no auditados al 30 de junio de 2022 y 2023, así como información adicional proporcionada por la Entidad.

**Fundamento:** El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, dictaminó mantener la clasificación del Fondo Social para la Vivienda (FSV) en EA+.sv y la de sus instrumentos vigentes con garantía hipotecaria en AA-.sv con base en la evaluación efectuada al cierre del primer semestre de 2023.

En la clasificación del emisor y sus instrumentos se ha valorado: i) la elevada posición de solvencia de la Institución, ii) el volumen de provisiones constituidas, reflejando una sana política de reconocimiento anticipado de pérdidas; iii) el desempeño financiero en términos de rentabilidad y eficiencia; y iv) la adecuada liquidez y el perfil de vencimientos entre activos y pasivos financieros. En contraposición, se señalan los siguientes factores: i) los niveles de préstamos refinanciados y vencidos -vinculados al mercado poblacional que atiende el FSV-; y ii) la participación de los otros ingresos no operacionales en el resultado neto de la Entidad (producto de la recuperación de préstamos que al sanearse/castigarse se regresan al balance y vuelven a ser ingresos financieros por intereses de cartera).

El actual entorno económico ha sido considerado asimismo en el análisis por el Comité de Clasificación de Riesgo. La perspectiva de la calificación es Estable.

**Institución estratégica para la política de vivienda del Gobierno salvadoreño:** El FSV es una institución

financiera pública autónoma, especializada en hipotecas. En ese contexto, la entidad tiene gran importancia para el Estado por su condición de ejecutor de políticas públicas en beneficio de los trabajadores para atender problemas habitacionales.

**Estabilidad en el índice de mora y tendencia de cartera refinanciada:** Si bien se observa un leve incremento interanual en el saldo de vencidos, la expansión del crédito favorece la estabilidad del índice de mora que se ubicó en 2.9%. Por otra parte, la participación conjunta de los créditos refinanciados, reestructurados y vencidos en relación con la cartera total alcanza el 12.1% al cierre del primer semestre de 2023 (11.8% en junio de 2022) a la luz del incremento interanual en el saldo de refinanciados y reestructurados (US\$13.5 millones) Cabe precisar que las operaciones de crédito bajo la condición de refinanciamientos y reestructuraciones se encuentran 100% cubiertas por las reservas constituidas. Zumma Ratings prevé que la evolución en la calidad de los activos estará supeditada a la evolución de la economía; destacando la vulnerabilidad de su mercado objetivo ante eventos adversos (desempleo, desempeño económico, otras variables).

**Amplia cobertura de reservas:** El FSV registra un alto volumen de reservas en línea con sus prácticas conservadoras de reconocimiento anticipado de pérdidas. De esta forma, las reservas actuales garantizan una

cobertura sobre vencidos del 690.1% (551.1% en junio de 2022). De considerar únicamente las reservas para préstamos vencidos, la cobertura resulta de 343.89%. Al incorporar en la medición la participación de los préstamos refinanciados y reestructurados, la cobertura de reservas del FSV alcanza 167.2% (136.8% al cierre del primer semestre de 2022).

#### **Menor número y monto de facilidades crediticias determinan la evolución de la cartera en el primer semestre del año.**

En el primer semestre de 2023 se otorgaron 3,864 créditos por un valor de US\$82.6 millones, reflejando un menor desempeño de comparar con similar período de 2022 (4,162 créditos otorgados por un monto de US\$102.1 millones). El análisis determina que el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva ha sido el que ha crecido a un menor ritmo en 2023, valorando el aporte proveniente de otras líneas, particularmente de la comercialización de activos extraordinarios.

Cabe precisar que el FSV atiende un sector de la población que es poco atractivo para la banca comercial, ya que la institución se enfoca en financiar vivienda de interés social a la luz de su rol como ejecutor de políticas públicas en el sector. De esta manera, el FSV mantiene una posición preferencial en el financiamiento de vivienda para familias de estratos con bajos/medianos ingresos. En la búsqueda de incentivar la demanda de créditos, el FSV realizó en 2020, 2021 y 2022 las siguientes modificaciones a su política crediticia:

1. El techo de financiamiento de vivienda de interés social se modificó de US\$38,900 a US\$40,000. También, en viviendas de más de US\$40,000 hasta US\$150,000 se aplican tasas y primas diferenciadas.
2. El Programa “Vivienda en Altura” se incorpora de manera permanente y se creó el Programa de Crédito FSV – FONAVIPO, exclusivo para el sector informal.
3. Ampliación de US\$25,000 a US\$30,000 en el Programa Especial de Vivienda Nueva y reducción de la tasa al 4%, incluyendo modificaciones al Programa Casa Mujer. En el Programa Casa Joven, se amplió rango para la edad que antes era de 18-25 años a 18-29 años; durante el ejercicio 2022, se incrementó la edad del Programa hasta 35 años en el segmento de hasta US\$40.0 mil.

**Posición de Solvencia:** La generación y capitalización de resultados favorecen la flexibilidad financiera, respaldo, y capacidad de crecimiento de la Institución. Al 30 de junio de 2023, el FSV presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados por riesgo de 110.5%,

#### **Fortalezas**

1. Nivel de solvencia patrimonial.
2. Bajo nivel de competencia en el segmento atendido.
3. Política de constitución de reservas.

#### **Debilidades**

1. Morosidad.
2. Volumen de créditos reestructurados vigentes.

#### **Oportunidades**

1. Política Nacional de Vivienda que dinamice la oferta/demanda de vivienda de interés social.
2. Condiciones de mercado favorables para acceder a fondeo.

#### **Amenazas**

1. Desaceleración económica.
2. Tendencia de tasas de interés

Asimismo, la relación patrimonio / activos se ubicó en 60%, comparándose favorablemente con el promedio sector bancario. Zuma Ratings prevé que la solvencia de la entidad continuará elevada y en torno a los niveles actuales. Respecto de junio 2022, se señala el aumento en el superávit por revaluación de activo fijo (US\$3.2 millones).

#### **Posición de liquidez, calce de plazos y fondeo.**

La participación de los fondos disponibles e inversiones sube a 7.9% desde 6.1% en la estructura de balance del FSV. Ello, en virtud al aumento conjunto de US\$21.3 millones en el interanual, valorando el efecto del menor ritmo de expansión del crédito en el presente año.

Por otra parte, el FSV exhibe un adecuado perfil de vencimiento entre sus activos y obligaciones, registrando brechas positivas en todas las ventanas de tiempo, debiendo señalar que, en los últimos meses, la Entidad viene impulsando iniciativas encaminadas a diversificar las fuentes de financiamiento, principalmente con proveedores multilaterales. Ello, considerando la expansión en activos productivos y dada la menor expectativa de colocación de nuevas emisiones.

#### **Aceptables indicadores de rentabilidad y eficiencia, relevante participación de los otros ingresos no operativos:**

El FSV viene registrando en los últimos años un desempeño consistente en términos de generación de utilidades. Al 30 de junio de 2023 exhibe una utilidad de US\$29.6 millones (US\$25.8 millones en similar período de 2022).

El aporte de los otros ingresos no operacionales - producto de la recuperación de préstamos en cuentas de orden-, la no constitución de reservas para activos extraordinarios y la expansión en la base de ingresos han determinado el desempeño descrito.

Se ponderan como fortalezas la mayor utilidad financiera y los niveles de eficiencia y rentabilidad. En contraposición, se señala la relevante participación de los otros ingresos en el resultado neto de la Entidad (producto de la recuperación de préstamos que al ponerse nuevamente al día regresan al balance y vuelven a ser ingresos financieros por intereses de cartera).

La utilidad financiera mejora en US\$739 mil mientras que el margen se mantiene relativamente estable. Si bien la institución exhibe un buen nivel de eficiencia, los mayores gastos administrativos han determinado una desmejora en el indicador el cual pasa a 45.3% desde 40.9% en junio de 2022. Mientras que los índices de rentabilidad patrimonial y sobre activos se ubicaron en 7.3% y 4.3% respectivamente.

## ENTORNO ECONÓMICO

De acuerdo con información publicada por el Banco Central de Reserva (BCR), la economía salvadoreña creció un 3.0% en el segundo trimestre de 2023, presentando un ligero aumento con respecto al año anterior (2.5% a junio 2022). El desempeño económico estuvo asociado con la actividad en la construcción, electricidad y servicios profesionales; mientras que se señala la contracción en industria. Por otra parte, el Fondo Monetario Internacional (FMI) estima un crecimiento de 2.4% en 2023, mientras que el BCR proyecta una expansión del 2.6%.

Como variables que impulsarían la actividad económica en 2023 se mencionan el aporte de las remesas familiares, el sector turismo y algunos proyectos del sector público. Por otra parte, como factores que generan incertidumbre en el entorno se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, la presión en las finanzas públicas por los gastos y los vencimientos de deuda de mediano plazo, el impacto del prolongado periodo seco y bajas lluvias, el aumento en las tasas de interés de referencia internacionales y el menor ritmo de crecimiento económico en Estados Unidos.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (por ser una economía dolarizada); no obstante, el alza global de los precios determinó una escalada en el índice, a partir de 2022. Así, la variación anual del IPC cerró en 7.3% en diciembre 2022. Posteriormente, la inflación a nivel mundial ha disminuido durante el primer semestre de 2023, a medida que los bancos centrales han ajustado los tipos de interés y los precios de la energía presentaron algunas bajas. En ese contexto, el IPC de El Salvador cerró en 3.3% en julio 2023, similar al promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (3.1%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador presentó una contracción de 12.1%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción interanual del 10.3% al 31 de julio de 2023, asociado principalmente con la disminución en los sectores industria manufacturera, maquila y agricultura. Por su parte, el volumen de remesas familiares totalizó US\$4,711 millones a julio de 2023, reflejando un crecimiento del 6.6%. En opinión de Zumma Ratings, los flujos de envío de remesas familiares estarán condicionados a la evolución de la inflación y al nivel de desempleo hispano en Estados Unidos.

En relación con el sistema previsional, la Asamblea Legislativa aprobó una nueva Ley para las pensiones a finales de 2022, la cual entró en vigor a partir de enero de 2023. Dicha reforma incluyó, entre otros cambios, modificaciones en las condiciones de pagos de los nuevos Certificados de Financiamiento de Transición (CFT) para reducir los pagos a corto plazo del Gobierno.

En enero de 2023, el pago del principal e intereses de los

Eurobonos 2023 fue completado en los plazos pactados; incidiendo favorablemente en el riesgo país. No obstante, una mejora en la calificación del país dependerá de un acuerdo con el FMI, en el cual se facilite financiamiento en condiciones favorables; así como un plan de ajuste fiscal que contribuya a generar sostenibilidad en las finanzas públicas.

El nivel de endeudamiento de El Salvador persiste elevado; sin embargo, su importe registró una disminución contable a partir de abril de 2023 por el canje de CIP's, según la Ley Integral del Sistema de Pensiones. Adicionalmente, Zumma Ratings considera que el gasto por servicio de la deuda será importante en el mediano plazo para el soberano salvadoreño, principalmente por el vencimiento de LETES, CETES y Eurobonos; valorando el acceso del Gobierno al financiamiento externo. Al respecto, los Bancos Privados de El Salvador entregaron en agosto de 2023 una propuesta al Ministerio de Hacienda para la gestión de deuda local de corto plazo del Gobierno con el objetivo de mejorar el perfil de deuda y disminuir el riesgo país percibido por el mercado internacional, medida que fue aceptada por el Ministerio de Hacienda. Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador es CCC+ perspectiva estable por Standard & Poor's.

## ANÁLISIS DEL SECTOR

En términos de negocios, el sector bancario refleja una tasa de crecimiento interanual del 6.5% (9.1% en período junio 2021- junio 2022), equivalente en términos monetarios a US\$962 millones. Destaca la colocación en los sectores de consumo y comercio que de manera conjunta crecen en US\$679.9 millones en los últimos doce meses. En contraposición, otros destinos tradicionales crecen a un menor ritmo. Por estructura, vivienda y consumo representan el 50% del portafolio de créditos a junio de 2023, no reflejando variaciones respecto del año previo.

En opinión de Zumma Ratings, la dinámica de crecimiento en la generación de negocios del sector podría verse sensibilizada por la tendencia de la economía y las expectativas de inversión de los agentes económicos.

En términos de calidad de activos, el índice de mora mejora a 1.91% desde 1.98% en junio de 2022, mientras que la cobertura de reservas aumenta levemente a 149% (146.5% en junio de 2022); valorando el reconocimiento anticipado de pérdidas que ha realizado el sector. Los impactos generados por la contingencia sanitaria han implicado para ciertas instituciones continuar con la constitución de provisiones graduales a fin de cautelar el riesgo crediticio proveniente de operaciones en dicha condición. Cabe señalar que el nivel de mora actual es aún superior a los promedios previos a la pandemia que reflejaba la industria.

La diversificada estructura de fondeo continúa ponderándose como una fortaleza de la industria, mientras que el descalce de plazos y las concentraciones relevantes

en depositantes en algunas instituciones se señalan como factores de riesgo. La evolución de los pasivos de intermediación durante los últimos doce meses estuvo determinada por un aumento importante en los depósitos de clientes (+US\$645 millones), la menor exposición en líneas de crédito con bancos del exterior (percepción de riesgo país y evolución de tasas de referencia), así como por la baja colocación de tramos adicionales de emisiones en el mercado local.

Se estima que las condiciones del entorno global (incertidumbre sobre eventos en sistema financiero estadounidense, otros) y el mayor riesgo país, sensibilizarán el costo de fondeo y podrían generar cierta presión en la rentabilidad de la industria.

Con respecto a la liquidez del sistema, el elevado crecimiento de cartera ha conllevado a una ligera disminución en las métricas de liquidez. De esa forma, la participación de las disponibilidades y las inversiones sobre el total de activos pasó a 27.6% desde 29.2% en junio de 2022. A criterio de Zumma Ratings, la banca mantendría adecuados niveles de recursos para atender sus compromisos inmediatos.

La posición patrimonial del sector bancario continúa favorable, aunque presenta una ligera contracción de comparar con junio de 2022. En ese sentido, el índice de adecuación patrimonial, de acuerdo con la regulación local, se ubica en 14.68% a junio de 2023 (14.81% en similar período del año previo). El pago de dividendos en varios bancos durante el primer semestre de 2023, así como la expansión en los activos productivos han determinado de forma conjunta la tendencia descrita.

En otro aspecto, el sector bancario exhibe un incremento de US\$9.0 millones en la utilidad neta de comparar con junio de 2022. El mejor desempeño de los ingresos de intermediación y el menor efecto de los gastos no operacionales han determinado el resultado obtenido. Se continúa valorando el buen nivel de eficiencia operativa, así como la tendencia sostenida en la rentabilidad patrimonial y sobre activos de la industria. El ROAE cerró en 13.8% mientras que la capacidad de absorción de la carga operativa se ubicó en 58%.

## **ANTECEDENTES GENERALES**

El Fondo Social para la Vivienda es una institución de crédito autónoma, de Derecho Público, creada por Decreto Legislativo No. 328 del 17 de mayo de 1973. Nació como un programa de seguridad social en el que participan el Estado, patronos y los trabajadores, con el objeto de contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionando los medios adecuados para la adquisición de vivienda.

Los estados financieros del FSV han sido preparados de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contenidos en el Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado, Subsistema de

Contabilidad Gubernamental. Al 31 de diciembre de 2022, se emitió una opinión limpia sobre los estados financieros auditados de la entidad.

## **GOBIERNO CORPORATIVO**

El FSV cuenta con un sistema y políticas de gobierno corporativo acordes con su naturaleza jurídica y con autoridades de gobierno definidas por su ley de creación. Dicho sistema y políticas están definidos en su Instructivo de Gobierno Corporativo que detalla entre otros temas las responsabilidades de la Asamblea de Gobernadores y Junta Directiva, así como de la Administración Superior. Se incluyen asimismo disposiciones relacionadas a la Asamblea de Gobernadores, Consejo de Vigilancia, Junta Directiva, Funcionamiento de Junta Directiva, Comités de Junta Directiva y Transparencia de Información.

La autoridad máxima está representada por la Asamblea de Gobernadores, integrada por 13 miembros (9 propietarios y 4 suplentes) los cuales representan diferentes sectores: Ministerio de Vivienda, Ministro de Obras Públicas, Ministro de Trabajo y Previsión Social, Ministro de Hacienda, Ministro de Economía y representantes de los sectores patronal (2 propietarios y 2 suplentes) y laboral (2 propietarios y 2 suplentes). Cabe precisar que el Ministerio de la Vivienda es quien preside la misma.

Por su parte, la Junta Directiva del FSV está integrada por un presidente, 4 directores propietarios y sus respectivos suplentes, los cuales provienen de los sectores público, patronal y laboral.

## **GESTION Y ADMINISTRACION DE RIESGO**

El FSV tiene un conjunto de políticas, procedimientos y manuales para cada una de las áreas involucradas en la identificación, medición, control y mitigación, así como el monitoreo y comunicación de los distintos tipos de riesgos a los que se encuentran expuestas las operaciones (crédito, operacional, reputacional, mercado y liquidez, lavado de dinero, activos y financiamiento al terrorismo); además, se encuentra implementando la gestión de seguridad de la información, de acuerdo a buenas prácticas y a la normativa supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero. La gestión de riesgos es fortalecida por el sistema de Gestión de la Calidad certificado bajo la norma ISO 9001:2015, el cual es sometido a auditorías de seguimiento anualmente y de recertificación cada tres años.

La Junta Directiva, Administración Superior y Plana Gerencial ejercen un control adecuado sobre los riesgos antes citados, a través de comités de apoyo y de la Unidad de Riesgos, con lo cual se asegura una adecuada gestión y garantiza que la toma de decisiones sea congruente con los riesgos identificados.

Con la vigencia de la Ley Bitcoin, FSV aceptará pagos de deudores en bitcoins (BTC) y solicitará a los bancos

colectores, el servicio para convertir el pago de BTC a USD al tipo de cambio establecido, mitigando el riesgo cambiario.

## ANÁLISIS DE RIESGO

Respecto de junio 2022, los activos del FSV exhiben un incremento del 4.2%, equivalente en términos monetarios a US\$42.2 millones. La evolución de la estructura financiera estuvo determinada por la expansión en cartera, la mayor posición de liquidez, el vencimiento y repago de títulos valores, la devolución de depósitos por cotizaciones, el aumento en financiamientos recibidos, así como por el fortalecimiento patrimonial acorde con la generación interna de capital.

### Gestión de Negocios

El análisis de los últimos cinco períodos semestrales analizados (primer semestre de cada año) indica que el de 2023 ha sido el segundo de mejor desempeño en términos de expansión crediticia, habiéndose financiado 3,864 créditos por un valor de US\$82.6 millones versus 4,162 créditos por un valor de US\$102.1 millones en el primer semestre de 2022.

Cabe precisar que el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva ha venido reflejando una mayor participación en los últimos años; en línea con la mayor disponibilidad de proyectos de vivienda, sumándose también los cambios en la política crediticia del FSV. Así, el número de créditos otorgados en 2023 para vivienda nueva representan el 37.9% de los financiamientos otorgados frente al 23.4% que se materializó en 2019.

En sintonía con el enfoque de negocio de la Institución (productos hipotecarios), el monto global de los créditos para la adquisición de vivienda nueva y usada concentran el 62% de las facilidades crediticias otorgadas (84.1% en 2022). Mientras que, en los créditos para otras líneas, destaca el financiamiento para la adquisición de activos extraordinarios y refinanciamientos.

Es de señalar que el FSV atiende un sector de la población que es poco atractivo para la banca comercial, ya que la institución se enfoca en financiar vivienda de interés social en virtud de su rol como ejecutor de políticas públicas en el sector. En ese sentido, el FSV mantiene una posición preferencial en el financiamiento de vivienda para familias de estratos con bajos/medianos ingresos. En la búsqueda de incentivar la demanda de créditos, el FSV realizó en 2020, 2021 y 2022 las siguientes modificaciones a su política crediticia:

- El techo de financiamiento de vivienda de interés social se modificó de US\$38,900 a US\$40,000. También, en viviendas de más de US\$40,000 hasta US\$150,000 se aplican tasas y primas diferenciadas.
- El Programa “Vivienda en Altura” se incorpora de manera permanente y se creó el Programa de Crédito FSV – FONAVIPO, exclusivo para el sector informal.
- Ampliación de US\$25,000 a US\$30,000 en el

Programa Especial de Vivienda Nueva y reducción de la tasa al 4%, incluyendo modificaciones al Programa Casa Mujer. En el Programa Casa Joven, se amplió rango para la edad que antes era de 18-25 años a 18-29 años; durante el ejercicio 2022, se incrementó la edad del Programa hasta 35 años en el segmento de hasta US\$40.0 mil

Un aspecto a considerar es que el FSV realizó una reducción focalizada en tasas de interés y primas en algunas líneas de negocios en septiembre de 2019 y febrero de 2021. Esto para permitir que un mayor número de personas acceda a créditos de vivienda. Entre los productos que se beneficiaron de estos ajustes se mencionan: vivienda nueva de hasta US\$30 mil al 4.0% de interés y 0% de prima (por un monto de US\$15.0 millones por año); vivienda de interés social hasta US\$40.0 mil; Programa Casa Mujer; Programa Casa Joven (ampliación en rango de edad como requisito); entre otros.

### Calidad de Activos

La calidad de activos del FSV ha mantenido históricamente una vinculación estrecha con su modelo de negocio, segmento objetivo (estratos de bajos ingresos) y ciclo económico. Si bien se observa un leve aumento en el saldo de vencidos respecto de junio 2022 (US\$2.4 millones), el índice de mora se ubicó en 2.9% y se mantiene sin variación en virtud a la expansión interanual del crédito.

Cabe señalar que luego del reinicio del conteo de días mora en julio de 2020, el índice de vencidos alcanzó su punto más alto en octubre de ese año; iniciándose a partir de entonces una tendencia a la baja. En otro aspecto, la participación conjunta de los créditos refinanciados, reestructurados y vencidos con relación a la cartera total alcanza el 12.1% al cierre del primer semestre de 2023 (11.8% en junio de 2022). El aumento anual en el saldo de cartera refinanciada / reestructurada (+US\$13.5 millones) ha determinado la tendencia de la relación indicada.

Cabe señalar que las operaciones de crédito bajo la condición de refinanciamientos y reestructuraciones se encuentran 100% cubiertas por las reservas constituidas. Zumma Ratings prevé que la evolución en la calidad de los activos estará supeditada a la evolución de la economía; destacando la vulnerabilidad de su mercado objetivo ante eventos adversos (desempleo, desempeño económico, otras variables).

El FSV registra un alto volumen de reservas en línea con sus prácticas conservadoras de reconocimiento anticipado de pérdidas; previéndose que la institución no tendrá un impacto en términos de constitución de provisiones adicionales (graduales) por la contingencia sanitaria. Cabe precisar que, en marzo 2023, la entidad modificó su política de reservas, estableciendo una cobertura máxima del 325% (antes era del 275% con una banda de fluctuación  $\pm 30\%$ ) sobre los créditos vencidos y primas de seguros, sin incluir intereses de esa cartera (antes si se consideraban en el cálculo).

De esta forma, las reservas actuales garantizan una cobertura sobre vencidos del 690.1% (551% al 30 de junio de 2022). De considerar únicamente las reservas para préstamos vencidos, la cobertura resulta de 343.89%. De incorporar la participación de los préstamos refinanciados y reestructurados, la cobertura de reservas del FSV alcanza 167.2% (136.8% en junio de 2022). Cabe destacar que la entidad cuenta con garantías hipotecarias sobre los préstamos otorgados que constituyen mitigantes ante el riesgo de crédito.

Por otra parte, la nula exposición patrimonial respecto de los activos no productivos refleja la suficiencia de reservas sobre bienes recibidos en pago y créditos vencidos. Finalmente, el número de viviendas para la venta (activos extraordinarios) totalizaron 3,575 unidades habitacionales (4,779 en junio 2022), de las cuales algunas se encuentran habitadas.

## **Fondeo y Liquidez**

### ***Fondeo***

La amortización de algunos tramos de emisiones, la devolución programada de cotizaciones, así como el aumento en las líneas de crédito con instituciones financieras (principalmente BID); han determinado de manera conjunta la evolución de los pasivos financieros de la Institución en los últimos doce meses. La estructura de fondeo indica que el principal componente son los depósitos de ex afiliados por cotizaciones (41%), siguiendo en ese orden los préstamos con entidades financieras (32%) y las emisiones de instrumentos de largo plazo (27%). Paulatinamente, el fondeo interno / externo ha tomado relevancia en los pasivos, desplazando a las emisiones.

El fondeo con instituciones financieras se fundamenta en recursos provistos por el BCIE (2 líneas de US\$53.7 millones y US\$50.0 millones), BANDESAL (línea de US\$50 millones) y Banco Interamericano de Desarrollo (US\$50 millones). De los financiamientos acumulados recibidos hasta el 30 de junio de 2023 (US\$126.3 millones), el 74.3% corresponde a recursos BCIE, siguiendo en ese orden BANDESAL (13.8%) y BID (11.9%).

La ampliación de los montos aprobados con los proveedores actuales de fondos y la búsqueda de nuevas fuentes de financiamiento es un aspecto clave en la gestión del FSV considerando la expansión que viene mostrando el crédito. Por otra parte, las emisiones de certificados de inversión a largo plazo incorporan los certificados CDVIFSV, emitidos para las AFP's, sin garantía hipotecaria y a una tasa del 3%. Es importante destacar que, con la reforma a la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones de octubre de 2017, el FSV no cuenta con los beneficios contemplados en la anterior Ley: emisiones sin calificación, tasa preferencial, no inscripción en Bolsa, obligatoriedad de las AFP's de comprar estos títulos, entre otros.

### ***Liquidez***

En relación con la administración de la liquidez, los vencimientos programados de pasivos y la elevada disponibilidad de recursos propios benefician la gestión de tesorería de la entidad. Asimismo, el FSV exhibe un adecuado calce de plazo entre sus activos y obligaciones, registrando brechas positivas en todas las ventanas de tiempo. Cabe precisar que el FSV tiene la política de mantener fondos disponibles hasta por cuatro meses de obligaciones más un mes de inversión en cartera hipotecaria, favoreciendo su gestión de la liquidez.

La participación de los fondos disponibles e inversiones sube a 7.9% desde 6.1% en la estructura de balance del FSV. Ello, en virtud al aumento conjunto de US\$21.3 millones en el interanual, valorando el efecto del menor ritmo de expansión del crédito en el presente año. Al cierre del primer semestre de 2023, las inversiones se integran principalmente por depósitos en bancos comerciales, un banco estatal, bancos cooperativos y LETES.

### **Evolución de Resultados**

La Institución viene registrando en los últimos años un desempeño consistente en términos de generación de utilidades. Al 30 de junio de 2023 exhibe una utilidad de US\$29.6 millones (US\$25.8 millones en similar período de 2022). El aporte de los otros ingresos no operacionales - producto de la recuperación de préstamos en cuentas de orden-, la no constitución de reservas para activos extraordinarios y la expansión en la base de ingresos han determinado el desempeño descrito.

Se ponderan como fortalezas la mayor utilidad financiera y los niveles de eficiencia y rentabilidad. En contraposición, se señala la relevante participación de los otros ingresos en el resultado neto de la Entidad (producto de la recuperación de préstamos que al ponerse nuevamente al día regresan al balance y vuelven a ser ingresos financieros por intereses de cartera).

Considerando la mayor base de activos productivos, los ingresos reflejan un incremento del 3.1% equivalente a US\$1.2 millones mientras que los costos financieros exhiben un aumento del 3.5%. Al respecto, la evolución de las tasas internacionales de referencia y su efecto en el costo de fondeo es una variable que continuará siendo monitoreada por la Administración. En esa dinámica, la utilidad financiera mejora en US\$739 mil mientras que el margen se mantiene relativamente estable.

Si bien la institución exhibe un buen nivel de eficiencia, los mayores gastos administrativos (los gastos de saneamiento de servicios básicos e impuestos municipales de los activos extraordinarios para la venta son específicamente los que elevan temporalmente los gastos) han determinado una desmejora en el indicador el cual pasa a 45.3% desde 40.9% en junio de 2022. Mientras que los índices de rentabilidad patrimonial y sobre activos se ubicaron en 7.3% y 4.3% respectivamente

**Solvencia**

La generación y capitalización de resultados favorecen la flexibilidad financiera, respaldo, y capacidad de crecimiento de la Institución. Al 30 de junio de 2023, el FSV presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados por riesgo de 110.5%, Asimismo, la relación

patrimonio / activos se ubicó en 60%, comparándose favorablemente con el promedio sector bancario. En perspectiva, Zumma Ratings prevé que la solvencia de la entidad continuará elevada y en torno a los niveles actuales.

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**  
**BALANCE GENERAL**  
**(MILES DE DÓLARES)**

	DIC.20		DIC.21		JUN.22		DIC.22		JUN.23	
		%		%		%		%		%
Disponibilidades	30,547	3.2%	40,178	4.2%	55,425	5.5%	64,436	6.4%	61,807	5.9%
Anticipos de fondos	5,834	0.6%	7,012	0.7%	6,569	0.7%	6,421	0.6%	7,326	0.7%
<b>Total de Inversiones</b>	<b>65,294</b>	<b>6.8%</b>	<b>30,005</b>	<b>3.1%</b>	<b>6,733</b>	<b>0.7%</b>	<b>7,218</b>	<b>0.7%</b>	<b>21,605</b>	<b>2.1%</b>
Inversiones temporales	64,899	6.8%	29,663	3.1%	6,388	0.6%	6,888	0.7%	21,282	2.0%
Inversiones permanentes	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Inversiones en existencias	394	0.0%	342	0.0%	345	0.0%	330	0.0%	323	0.0%
<b>Préstamos Vigentes</b>	<b>920,213</b>	<b>96.1%</b>	<b>999,767</b>	<b>103.7%</b>	<b>1,059,727</b>	<b>105.9%</b>	<b>1,096,520</b>	<b>108.1%</b>	<b>1,134,945</b>	<b>108.9%</b>
Préstamos hipotecarios	909,577	95%	986,889	102%	1,045,736	105%	1,076,000	106%	1,114,380	107%
Préstamos personales, ent. públicas	357	0.0%	302	0.0%	319	0.0%	343	0.0%	315	0.0%
Intereses Corrientes	10,280	1.1%	12,576	1.3%	13,672	1.4%	20,177	2.0%	20,251	1.9%
Préstamos Vencidos	51,617	5.4%	32,137	3.3%	31,983	3.2%	33,377	3.3%	34,383	3.3%
<b>Préstamos Brutos</b>	<b>971,831</b>	<b>102%</b>	<b>1,031,904</b>	<b>107%</b>	<b>1,091,710</b>	<b>109%</b>	<b>1,129,897</b>	<b>111%</b>	<b>1,169,328</b>	<b>112%</b>
Menos:										
Reserva de saneamiento	131,076	13.7%	159,329	16.5%	176,258	17.6%	212,775	21.0%	237,281	22.8%
<b>Préstamos Netos de reservas</b>	<b>840,755</b>	<b>87.8%</b>	<b>872,575</b>	<b>90.5%</b>	<b>915,452</b>	<b>91.5%</b>	<b>917,122</b>	<b>90.4%</b>	<b>932,048</b>	<b>89.4%</b>
Activo fijo neto	12,287	1.3%	11,736	1.2%	12,214	1.2%	15,659	1.5%	15,057	1.4%
Otros activos	2,353	0.2%	2,308	0.2%	4,019	0.4%	3,369	0.3%	4,807	0.5%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>957,070</b>	<b>100%</b>	<b>963,813</b>	<b>100%</b>	<b>1,000,411</b>	<b>100%</b>	<b>1,014,225</b>	<b>100%</b>	<b>1,042,648</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVOS</b>										
Depósitos de afiliados	189,259	19.8%	179,125	18.6%	173,372	17.3%	169,163	16.7%	161,677	15.5%
<b>Total de depósitos</b>	<b>189,259</b>	<b>19.8%</b>	<b>179,125</b>	<b>18.6%</b>	<b>173,372</b>	<b>17.3%</b>	<b>169,163</b>	<b>16.7%</b>	<b>161,677</b>	<b>15.5%</b>
Títulos Valores	154,396	16.1%	136,390	14.2%	127,643	12.8%	118,384	11.7%	109,636	10.5%
Financiamiento Interno y Externo	77,239	8.1%	77,147	8.0%	103,079	10.3%	112,250	11.1%	126,369	12.1%
Cuentas por pagar	16,231	1.7%	15,235	1.6%	14,574	1.5%	17,364	1.7%	18,291	1.8%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>437,125</b>	<b>45.7%</b>	<b>407,897</b>	<b>42.3%</b>	<b>418,667</b>	<b>41.8%</b>	<b>417,161</b>	<b>41.1%</b>	<b>415,974</b>	<b>39.9%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>										
Aporte	6,635	0.7%	6,635	0.7%	6,635	0.7%	6,635	0.7%	6,635	0.6%
Superávit por reevaluación	5,712	0.6%	5,712	0.6%	5,711	0.6%	8,897	0.9%	8,897	0.9%
Reservas	472,016	49.3%	505,584	52.5%	543,562	54.3%	541,455	53.4%	581,526	55.8%
Resultado del Ejercicio	35,582	3.7%	37,986	3.9%	25,835	2.6%	40,077	4.0%	29,617	2.8%
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>519,946</b>	<b>54.3%</b>	<b>555,916</b>	<b>57.7%</b>	<b>581,743</b>	<b>58.2%</b>	<b>597,064</b>	<b>58.9%</b>	<b>626,675</b>	<b>60.1%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>957,070</b>	<b>100%</b>	<b>963,813</b>	<b>100%</b>	<b>1,000,411</b>	<b>100%</b>	<b>1,014,225</b>	<b>100%</b>	<b>1,042,648</b>	<b>100%</b>



**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS**  
**(MILES DE DÓLARES)**

	DIC.20		DIC.21		JUN.22		DIC.22		JUN.23	
		%		%		%		%		%
<b>Ingresos Financieros</b>	<b>72,884</b>	<b>100%</b>	<b>77,808</b>	<b>100%</b>	<b>39,537</b>	<b>100%</b>	<b>79,967</b>	<b>100%</b>	<b>40,749</b>	<b>100%</b>
Intereses por préstamos	69,072	95%	74,379	96%	38,624	98%	77,969	98%	39,249	96%
Intereses sobre depósitos	3,732	5%	3,306	4%	854	2%	1,877	2%	1,442	4%
Intereses por títulos valores	80	0%	123	0%	59	0%	121	0%	58	0%
<b>Gastos Financieros</b>	<b>12,805</b>	<b>18%</b>	<b>11,396</b>	<b>15%</b>	<b>5,599</b>	<b>14%</b>	<b>11,589</b>	<b>14%</b>	<b>6,073</b>	<b>15%</b>
Intereses y comisiones sobre préstamos	4,359	6%	3,907	5%	2,066	5%	4,646	6%	2,807	7%
Intereses y comisiones sobre títulos	7,145	10%	6,021	8%	2,871	7%	5,619	7%	2,592	6%
Intereses sobre depósitos de cotizaciones	859	1%	823	1%	387	1%	772	1%	360	1%
Otros gastos financieros	442	1%	645	1%	275	1%	552	1%	314	1%
<b>UTILIDAD FINANCIERA</b>	<b>60,079</b>	<b>82%</b>	<b>66,412</b>	<b>85%</b>	<b>33,938</b>	<b>86%</b>	<b>68,379</b>	<b>86%</b>	<b>34,676</b>	<b>85%</b>
Saneamiento de Préstamos	32,303	44%	43,832	56%	14,074	36%	47,108	59%	17,246	42%
Saneamiento de Activos Extraordinarios	1,727	2%	7,079	9%	3,368	9%	917	1%	0	0%
<b>UTILIDAD F. NETA DE PROVISIONES</b>	<b>26,049</b>	<b>36%</b>	<b>15,501</b>	<b>20%</b>	<b>16,496</b>	<b>42%</b>	<b>20,354</b>	<b>25%</b>	<b>17,430</b>	<b>43%</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>22,398</b>	<b>31%</b>	<b>26,922</b>	<b>35%</b>	<b>13,876</b>	<b>35%</b>	<b>30,126</b>	<b>38%</b>	<b>15,693</b>	<b>39%</b>
Salarios y otras remuneraciones	13,544	19%	13,667	18%	7,272	18%	15,121	19%	7,863	19%
Gastos en bienes de consumo y servicios	4,769	7%	9,201	12%	4,401	11%	10,392	13%	5,656	14%
Depreciación y amortización	4,034	6%	3,991	5%	2,170	5%	4,229	5%	2,146	5%
Otros gastos	51	0%	63	0%	33	0%	384	0%	28	0%
<b>RESULTADO DE OPERACIÓN</b>	<b>3,651</b>	<b>5%</b>	<b>-11,421</b>	<b>-15%</b>	<b>2,620</b>	<b>7%</b>	<b>-9,772</b>	<b>-12%</b>	<b>1,737</b>	<b>4%</b>
Otros Ingresos (gastos) neto	31,931	44%	49,407	63%	23,215	59%	49,849	62%	27,880	68%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	<b>35,582</b>	<b>49%</b>	<b>37,986</b>	<b>49%</b>	<b>25,835</b>	<b>65%</b>	<b>40,077</b>	<b>50%</b>	<b>29,617</b>	<b>73%</b>

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

INDICADORES FINANCIEROS	DIC.20	DIC.21	JUN.22	DIC.22	JUN.23
<b>Capital</b>					
Pasivo / patrimonio	0.84	0.73	0.72	0.70	0.66
Patrimonio / Activos	0.54	0.58	0.58	0.59	0.60
Pasivo / activo	0.46	0.42	0.42	0.41	0.40
Patrimonio / Préstamos brutos	53.5%	53.9%	53.3%	52.8%	53.6%
Patrimonio / Prestamos vencidos	1007.3%	1729.8%	1818.9%	1788.8%	1822.6%
<b>LIQUIDEZ</b>					
Disponible / Activos	0.10	0.07	0.06	0.07	0.08
Disponible / Depósitos de afiliados	0.50	0.39	0.36	0.42	0.51
Préstamos netos / Depósitos	4.44	4.87	5.28	5.42	5.76
Liquidez / obligaciones financieras	0.41	0.33	0.27	0.31	0.35
<b>RENTABILIDAD</b>					
ROAE	6.9%	7.1%	7.2%	7.0%	7.3%
ROAA	3.7%	4.0%	4.1%	4.1%	4.3%
Margen financiero	82.4%	85.4%	85.8%	85.5%	85.1%
Utilidad neta / Ingresos financieros	48.8%	48.8%	65.3%	50.1%	72.7%
Rendimiento de Activos	6.8%	7.1%	6.9%	6.7%	6.5%
Costo de la Deuda	3.0%	2.9%	2.8%	2.9%	3.1%
Margen	3.8%	4.2%	4.1%	3.8%	3.5%
Gasto Administrativo / activo	2.3%	2.8%	2.8%	3.0%	3.0%
Eficiencia operativa	37.3%	40.5%	40.9%	44.1%	45.3%
<b>CALIDAD DE ACTIVOS</b>					
(Vencidos-Reservas ) / Patrimonio	-15.3%	-22.9%	-24.8%	-30.0%	-32.4%
<b>Refinanciados y Reestructurados Vigentes</b>	<b>72,106</b>	<b>87,289</b>	<b>96,845</b>	<b>101,538</b>	<b>107,514</b>
<b>Refinanciados y Reestructurados Vencidos</b>	<b>12,159</b>	<b>9,524</b>	<b>9,087</b>	<b>11,336</b>	<b>11,904</b>
Morosidad	5.3%	3.1%	2.9%	2.95%	2.9%
Vencidos + Ref + Reestr / Cartera	12.7%	11.6%	11.8%	11.9%	12.1%
Reservas / Préstamos Vencidos	253.9%	495.8%	551.1%	637.5%	690.1%
Reservas / Vencidos + Refinanc. + Reestruct.	105.9%	133.4%	136.8%	157.7%	167.2%
Cartera Vencida	51,617	32,137	31,983	33,377	34,383
Inmovilización del patrimonio	-15.3%	-22.9%	-24.8%	-30.0%	-32.4%

**MONTO Y SALDOS DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 30 DE JUNIO DE 2023 (MILES DE US\$)**

Denominación	Serie	Monto autorizado	Monto vigente	Fecha de colocación	Tasa	Plazo original	Garantía
CIFSV-3	A	\$32,000	\$229	14/9/1998	6.44%	25 años	Hipotecaria
	B		\$160	14/10/1998	5.80%		Hipotecaria
	C		\$133	16/11/1998	5.94%		Hipotecaria
	D		\$105	14/12/1998	6.44%		Hipotecaria
	E		\$187	15/1/1999	5.80%		Hipotecaria
	F		\$183	12/2/1999	6.06%		Hipotecaria
	G		\$105	12/3/1999	6.44%		Hipotecaria
	H		\$178	16/4/1999	5.80%		Hipotecaria
CIFSV-8	A	\$34,286	\$297	15/6/1999	6.44%	25 años	Hipotecaria
	B		\$411	14/7/1999	5.80%		Hipotecaria
	C		\$91	19/8/1999	5.94%		Hipotecaria
	D		\$366	16/9/1999	6.44%		Hipotecaria
	E		\$457	14/10/1999	5.80%		Hipotecaria
	F		\$366	14/12/1999	6.44%		Hipotecaria
	G		\$457	14/1/2000	5.80%		Hipotecaria
CIFSV-10	A	\$22,857	\$549	14/4/2000	5.80%	25 años	Hipotecaria
	B		\$366	16/5/2000	5.94%		Hipotecaria
	C		\$457	14/6/2000	6.44%		Hipotecaria
	D		\$686	14/7/2000	5.80%		Hipotecaria
CIFSV-12	A	\$82,286	\$1,371	3/10/2000	5.80%	25 años	Hipotecaria
	B		\$411	15/11/2000	5.94%		Hipotecaria
	C		\$411	14/12/2000	6.44%		Hipotecaria
	D		\$823	15/1/2001	5.80%		Hipotecaria
	E		\$822	15/2/2001	5.94%		Hipotecaria
	F		\$827	16/3/2001	6.44%		Hipotecaria
	G		\$827	24/4/2001	5.98%		Hipotecaria
	H		\$827	18/5/2001	5.94%		Hipotecaria
	I		\$827	15/6/2001	6.44%		Hipotecaria
	J		\$1,102	13/7/2001	5.80%		Hipotecaria
	K		\$634	24/8/2001	6.14%		Hipotecaria
	L		\$634	21/9/2001	6.29%		Hipotecaria
	M		\$634	12/10/2001	5.80%		Hipotecaria
	N		\$634	16/11/2001	5.94%		Hipotecaria
CIFSV-13	A	\$100,000	\$1,920	14/12/2001	6.44%	25 años	Hipotecaria
	B		\$1,280	18/1/2002	6.28%		Hipotecaria
	C		\$1,280	14/2/2002	6.06%		Hipotecaria
	D		\$1,280	14/3/2002	6.44%		Hipotecaria
	E		\$1,440	12/4/2002	5.80%		Hipotecaria
	F		\$1,440	15/5/2002	5.94%		Hipotecaria
	G		\$1,440	14/6/2002	6.44%		Hipotecaria
	H		\$1,800	12/7/2002	5.80%		Hipotecaria
	I		\$1,800	16/8/2002	5.94%		Hipotecaria
	J		\$800	13/9/2002	6.44%		Hipotecaria
	K		\$1,600	16/10/2002	5.80%		Hipotecaria
	L		\$1,400	15/11/2002	5.94%		Hipotecaria
	CIFSV-14		TRAMO 1	\$120,000	\$1,600		13/12/2002
TRAMO 2		\$1,600	14/2/2003		6.06%	Hipotecaria	
TRAMO 3		\$1,600	11/4/2003		5.80%	Hipotecaria	
TRAMO 4		\$2,160	11/7/2003		5.80%	Hipotecaria	
TRAMO 5		\$2,160	22/8/2003		6.14%	Hipotecaria	
TRAMO 6		\$2,160	12/9/2003		6.44%	Hipotecaria	
TRAMO 7		\$2,160	12/12/2003		6.44%	Hipotecaria	
TRAMO 8		\$2,160	27/2/2004		6.14%	Hipotecaria	
TRAMO 9		\$1,920	2/4/2004		5.75%	Hipotecaria	
TRAMO 10		\$2,160	28/5/2004		6.14%	Hipotecaria	
TRAMO 11		\$2,520	2/7/2004		5.75%	Hipotecaria	
TRAMO 12		\$2,520	30/7/2004		5.98%	Hipotecaria	
CDVISFV01	TRAMO 1	\$22,500	\$3,446	26/2/2013	3.00%	25 años	Sin Garantía
	TRAMO 2		\$3,532	28/5/2013	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 3		\$3,792	27/9/2013	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 4		\$3,165	19/12/2013	3.00%		Sin Garantía
CDVISFV02	TRAMO 1	\$24,800	\$3,947	28/3/2014	3.00%	25 años	Sin Garantía
	TRAMO 2		\$4,261	30/7/2014	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 3		\$4,279	28/11/2014	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 4		\$4,131	28/4/2015	3.00%		Sin Garantía
CDVISFV03	TRAMO 1	\$27,500	\$4,697	29/9/2015	3.00%	25 años	Sin Garantía
	TRAMO 2		\$4,876	26/4/2016	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 3		\$5,312	31/10/2016	3.00%		Sin Garantía
	TRAMO 4		\$5,433	28/3/2017	3.00%		Sin Garantía
<b>Total</b>		<b>\$466,229</b>	<b>\$109,636</b>				

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 públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings Clasificadora de Riesgo S.A. (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro sitio web [www.zummaratings.com](http://www.zummaratings.com).

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.

Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias 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 Zumma Ratings 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 calificada 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 Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings 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 Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una entidad supervisada por la Superintendencia del Sistema Financiero y además sujeta al cumplimiento de la Ley contra el Lavado de Dinero y Activos; en tal sentido, Zumma Ratings podrá solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de conozca a su cliente para la realización de una debida Diligencia.

Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o transmitida por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.

# Fondo Social para la Vivienda

## Factores Clave de Clasificación

**Perfil de Negocio Robusto:** El perfil de negocio sigue robusto a pesar de los retos del entorno operativo (EO). Lo anterior le permite al Fondo Social para la Vivienda (FSV) exhibir un ingreso operativo neto (no anualizado) de USD37 millones a junio de 2023 y USD60 millones (promedio anual 2019–2022). 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 27.1% del monto total de cartera hipotecaria, y de 55.3% por número de hipotecas al 1S23.

**Calidad de Activos Estable:** Fitch Ratings opina que la calidad de activos de FSV se apoya en el reforzamiento de las políticas y prácticas de cobro, las cuales han sido fundamentales para la mejora en la calidad de cartera. A junio de 2023, los préstamos con mora superior a 90 días se mantenían en 2.9% de la cartera total (promedio 2019–2022: 3.9%), además de contar con cobertura de provisiones por 680.4%, mientras que los castigos representaron 3.4% adicional de la cartera. Asimismo, la institución posee menos de 0.1% de exposición de capital en instrumentos soberanos en inversiones.

**Rentabilidad Alta:** La rentabilidad de FSV es alta, ya que el indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio fue de 3.90% (promedio de cuatro años), y 5.8% a junio de 2023. La rentabilidad proviene de un fondeo de costo muy bajo, dada la estructura de poco apalancamiento y fondos de largo plazo que no devengan intereses.

**Capitalización Sólida:** El apalancamiento tangible bajo de 0.6x a junio de 2023 se favorece del perfil de negocio con objetivo social, ya que la entidad está exenta del pago de impuestos. Esto le permite la acumulación constante de capital.

**Estructura de Fondeo y Liquidez Estable:** El fondeo de la institución está determinado por su naturaleza y perfil de compañía. FSV cuenta con un balance que se fondea principalmente con su propio capital, seguido por un fondo cerrado de cotizaciones y por emisiones de deuda local de largo plazo. A junio de 2023, el pasivo no garantizado corresponde al fondeo de cotizaciones cerrado y a los títulos adquiridos por las administradoras de fondos de pensiones (AFP) previo a la última reforma, que representa 52.1% del pasivo financiero total, mientras que la cobertura de liquidez a pasivos de corto plazo fue de 2.1x. Fitch opina que estos niveles le permiten a la entidad una capacidad buena de crecimiento futuro por medio de apalancamiento. Lo anterior provee a FSV de una estabilidad y predictibilidad al movimiento de sus egresos de fondos.

## Sensibilidades de Clasificación

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

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 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;

### Clasificaciones

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

**Perspectivas**  
Nacional, Largo Plazo Estable

### Metodologías Aplicables

[Metodología de Calificación de Instituciones Financieras no Bancarias \(Julio 2023\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(Diciembre 2020\)](#)

### Publicaciones Relacionadas

[Fitch Takes Rating Actions on El Salvador Following Local Law Securities Debt Exchange \(Mayo 2023\)](#)

### Analistas

Luis Guerrero  
+503 2516 6618  
[luis.guerrero@fitchratings.com](mailto:luis.guerrero@fitchratings.com)

Guillermo Marcenaro  
+503 2516 6610  
[guillermo.marcenaro@fitchratings.com](mailto:guillermo.marcenaro@fitchratings.com)

- un deterioro importante de las métricas de calidad de activos que deriven en un indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio inferior a 1.0%, además de un deterioro relevante en la capitalización de la entidad 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 del 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 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	Dólares estadounidenses	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 estadounidenses	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 estadounidenses	22,857.1	25 años	Cartera Hipotecaria	A-D, B-D, C-D y D-D
CIFSV12	Certificados De Inversión	Dólares estadounidenses	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 estadounidenses	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 estadounidenses	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 2023.

Fuente: FSV

## Cambios Relevantes

De acuerdo con la “Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias”, Fitch determinó el EO de riesgo sectorial (EORS) de El Salvador en ‘CCC+’. Este es el más bajo entre el techo de la categoría de la evaluación de riesgo sectorial (ERS) para el segmento de administradoras de fondos de pensiones (AFP), de ‘aa’, y el EO implícito de El Salvador, basado en el índice de riesgo operacional y el PIB per cápita, los cuales fueron de 24.4% y USD5.5 miles, respectivamente, a julio de 2023. La clasificación soberana en escala internacional [CCC+] influye negativamente en la evaluación del EORS.

La influencia alta de la clasificación soberana se debe a que algunos de sus factores clave, como la posición de liquidez externa aún ajustada, el acceso al mercado restringido y la dependencia alta a deuda de corto plazo, podrían presionar la liquidez del sistema financiero en momentos adversos, así como aumentar los costos de fondeo. Además, al no existir prestamista de última instancia en el país, la flexibilidad al acceso contingente a la liquidez podría ser limitada durante eventos de estrés. Fitch considera que el recientemente anunciado reperfilamiento de plazos de la deuda soberana en tenencia de la banca tendrá un impacto limitado, debido a que la agencia ya consideraba dichos instrumentos como no líquidos, dada su reinversión constante.

Fitch subió la clasificación de largo plazo de El Salvador a ‘CCC+’ el 5 de mayo de 2023. Para más información, consulte el comunicado “[Fitch Takes Rating Actions on El Salvador Following Local Law Securities Debt Exchange](#)”, disponible en [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

## Resumen de la Compañía y Factores de Evaluación Cualitativa

### Perfil de Negocio Robusto

El perfil de negocio del FSV es considerado robusto, fundamentado en su posición de mercado, siendo la institución líder de la industria en cartera hipotecaria con una participación de 55.3% por número de hipotecas y de 27.1% por montos de cartera hipotecaria, ambos al 1S23; manteniendo su posición líder a pesar de los ciclos y el EO retador experimentado en años recientes. El modelo de negocio por su parte está definido por su origen y propósito de creación, el cual es el fomento de la adquisición de vivienda para aquellos sectores de medianos a bajos ingresos que cuentan con acceso menor 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, ha ganado relevancia en programas dirigidos a jóvenes (hasta 35 años), mujeres y esperan a futuro que programas de apartamentos ganen relevancia.

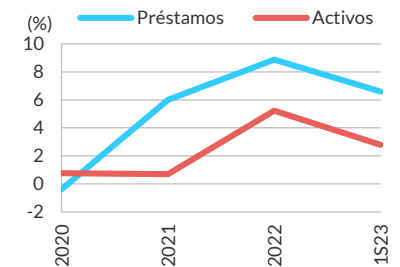
### Administración y Estrategia

La entidad ha exhibido una estabilidad en sus puestos administrativos a lo largo de los años evaluados, aunque dada la naturaleza pública de la institución, 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 FSV goza de una experiencia amplia en sus funciones y en el mercado meta, favoreciendo la consecución de objetivos estratégicos de la entidad, 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 se mantiene alineada a los objetivos con los que la institución fue creada. Los objetivos de 2023 son mantener un 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.

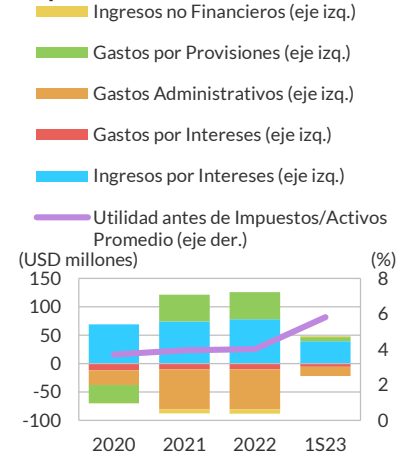
Dada la naturaleza estatal e historia de gestión de instituciones de créditos por parte del Estado, el gobierno corporativo podría considerarse vulnerable y susceptible a desviaciones respecto a su rol. Sin embargo, la Ley de Creación del fondo ha permitido que FSV no se desvíe de los

## Crecimientos: Préstamos, Depósitos y Activos



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

## Rentabilidad antes de Impuestos



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

objetivos con que fue creada y los riesgos de desviación de objetivos no se han materializado a través de administraciones diferentes, ni en momentos de estrés en el entorno económico.

## Perfil de Riesgos

La agencia 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. La entidad en este contexto ha fortalecido un área clave como la gestión de cobros que ha permitido en un año revertir el pico de mora alcanzado hace unos años durante la pandemia. No obstante, los riesgos de impacto en resultados por volatilidad de tasas de interés son mitigados por el apalancamiento bajo y el costo de fondeo bajo.

Los controles de FSV son suficientes para el tipo de cartera que maneja. La mejora en la gestión de cobro, especialmente en el cobro preventivo ha sido el fundamento principal de la recuperación y mejora de los indicadores de mora.

## Indicadores Financieros Clave – Desarrollos Recientes

### Calidad de Activos Estable

La calidad de activos de FSV ha mejorado de manera relevante desde el ejercicio de 2021, reduciendo significativamente su cartera vencida. Al 1S23, los préstamos con mora superior a 90 días presentaron 2.9% de la cartera total, mostrando niveles similares desde 2021, mientras que en períodos anteriores se mantenían niveles superiores. Por otro lado, los castigos representaron 3.4% adicional de la cartera a junio de 2023 (2022: 2.8%). El reforzamiento de las políticas y prácticas de cobro han sido fundamentales para la mejora en la calidad. Las coberturas de reservas de la institución son un factor destacado del perfil del portafolio crediticio, con una cobertura amplia de 680.4% a junio de 2023, lo cual además se complementa por un nivel natural alto de garantías hipotecarias que posee su cartera. Las concentraciones son estructuralmente inmateriales al representar los 20 mayores deudores el 0.2% de la cartera total.

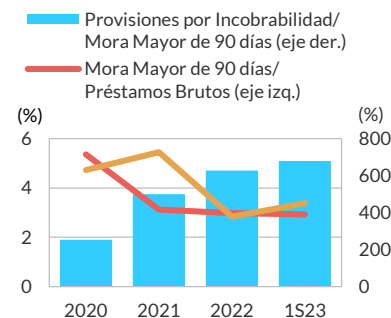
### Rentabilidad Alta

Uno de los factores destacados del perfil financiero de FSV es su rentabilidad alta. Al junio de 2023, el indicador de utilidad antes de impuestos a activos promedio se mantuvo creciente al llegar hasta 5.8%, comparando muy superior al promedio de 3.9% de los cierres anuales anteriores. La institución no paga impuestos dada su naturaleza estatal y fin social. La rentabilidad alta proviene de un fondeo estable de largo plazo y de muy bajo costo, dada la estructura de apalancamiento bajo y fondos de largo plazo que no devengan intereses. Lo anterior compensa los márgenes bajos que suelen generar las carteras hipotecarias. Las perspectivas de alzas potenciales en tasas de interés durante 2023 se prevé que tengan poco impacto en el margen de la institución dada la estructura del balance ya mencionada, la cual le permite absorber en buena medida los movimientos de tasas de interés en el mercado. Fitch espera que los indicadores robustos de rentabilidad se mantengan alrededor de 5% en el horizonte de la clasificación.

### Capitalización Sólida

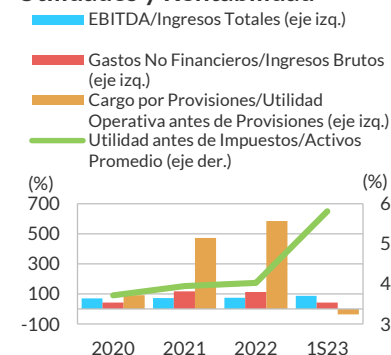
El apalancamiento bajo es el elemento financiero más sobresaliente de la institución, con los niveles de capitalización más altos de la plaza local. La combinación de modelo negocio y naturaleza de la institución le permite una acumulación alta de capital a través de los años, lo cual le permite contar con un apalancamiento bajo, destacando respecto del resto de entidades tanto no bancarias como bancarias de la plaza salvadoreña. A junio de 2023, el indicador de deuda a patrimonio tangible fue de 0.6x, mostrando fluctuaciones leves durante los ejercicios evaluados, pero Fitch opina que la robustez del capital de la entidad 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 del FSV en el mediano plazo.

### Calidad de Activos



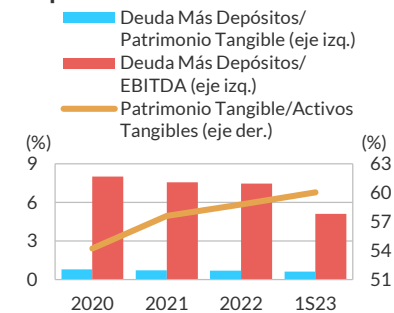
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

### Utilidades y Rentabilidad



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

### Capitalización



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV



## Estructura de Fondeo y Liquidez Estable

El fondeo de la institución está determinado por su naturaleza y perfil de compañía. FSV cuenta con un balance que se fondea principalmente con su propio capital seguido por un fondo cerrado de cotizaciones y por último emisiones de deuda local de largo plazo. Lo anterior provee a la entidad de una estabilidad alta y predictibilidad en el movimiento de sus egresos de fondos.

Si bien el nivel de pasivos no garantizados muestra un comportamiento decreciente debido al vencimiento de estos recursos, aun se considera favorable y provee de una flexibilidad financiera amplia a la entidad. Asimismo, la naturaleza de largo plazo le permite mantener una cobertura de liquidez de 2.1x respecto a sus vencimientos de corto plazo, nivel que se ha fortalecido a través de los años evaluados. A través de los años, la institución ha aumentado el monto y número de fondeadores al por mayor.

FSV posee una capacidad buena de generación de recursos propios mediante la recuperación normal de las operaciones de crédito, lo cual fue evidenciado en el período pasado de pandemia que permitió a la institución a recuperar rápidamente su desempeño. Por su parte, la liquidez de la entidad es buena considerando la naturaleza del pasivo con el cual opera la institución, al representar los activos líquidos 9.1% de los activos productivos al cierre de 2022.

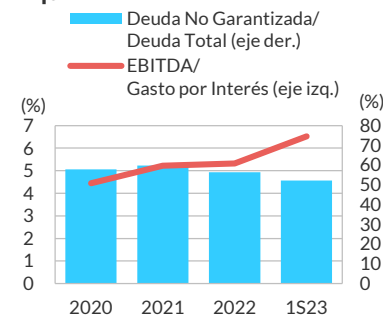
## Clasificaciones en Escala de Fitch

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>.

## Liquidez



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

Estado de Resultados

	30 jun 2023 6 meses - Interino (USD miles) No divulgado	31 dic 2022 Cierre de año (USD miles) Auditado - Sin Salvedades (Párrafo de Énfasis)	31 dic 2021 Cierre de año (USD miles) Auditado - Sin Salvedades (Párrafo de Énfasis)	31 dic 2020 Cierre de año (USD miles) Auditado - Sin Salvedades (Párrafo de Énfasis)
<b>Ingresos</b>				
Ingresos Netos por Arrendamientos Operativos y Rentas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos por Intereses sobre Préstamos	39,248.9	77,969.0	74,379.3	69,072.0
Otros Ingresos por Intereses	1,500.1	1,998.4	3,428.6	3,811.6
Ingresos por Arrendamientos Financieros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos Operativos Brutos Totales	42,341.3	72,001.0	70,430.0	72,254.9
Gastos por Intereses Totales	5,759.1	10,265.2	9,928.1	11,503.9
Ingresos Operativos Netos Totales	36,582.2	61,735.8	60,501.9	60,751.1
Nota: Ingreso Neto por Intereses	34,990.0	69,702.2	67,879.8	61,379.7
<b>Gastos</b>				
Total de Gastos Operativos	16,006.5	69,926.8	70,526.4	25,967.5
Utilidad Operativa antes de Provisiones	20,575.7	-8,191.0	-10,024.6	34,783.5
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos	-7,383.8	n.a.	n.a.	32,303.0
Cargo por Provisiones para Títulos de Valores y Otros Préstamos	n.a.	-47,802.4	-47,309.6	0.0
Utilidad Operativa	27,959.5	39,611.3	37,285.1	2,480.5
Utilidad antes de Impuestos	29,616.5	40,077.0	37,985.5	35,582.4
Utilidad Neta	29,616.5	40,077.0	37,985.5	35,582.4
Utilidad Integral según Fitch	29,616.5	40,077.0	37,985.5	35,582.4
EBITDA Ajustado	37,521.9	54,571.5	51,904.9	51,120.3
<b>Estado de Resultados de los Últimos 12 Meses (UDM)</b>				
Ingresos Operativos Brutos Totales (UDM)	73,244.5	72,001.0	70,430.0	72,254.9
Depreciación de Activos en Renta y Arrendamiento (UDM)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancias Netas sobre Préstamos y Activos Arrendados Vendidos (UDM)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos por Intereses (UDM)	11,087.2	10,265.2	9,928.1	11,503.9
Ingreso Neto por Intereses (UDM)	70,092.5	69,702.2	67,879.8	61,379.7
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos (UDM)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad antes de Impuestos (UMD)	43,858.4	40,077.0	37,985.5	35,582.4
EBITDA Ajustado (UDM)	59,151.6	54,571.5	51,904.9	51,120.3
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 2023	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020
	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 y Arrendamientos Financieros	1,149,077.9	1,109,732.2	1,019,347.3	961,554.3
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos, Arrendamientos y Cuentas por Cobrar	232,139.1	207,650.4	159,347.9	131,079.3
Préstamos y Arrendamientos Netos	916,938.8	902,081.9	859,999.3	830,475.1
Arrendamiento Operativo Neto y Activos en Alquiler	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Activos Productivos	917,261.8	910,038.2	889,662.3	895,374.4
Total de Activos	1,042,648.7	1,014,224.5	963,813.3	957,070.3
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
<b>Deuda y Depósitos</b>				
Total de Depósitos de Clientes	0.0	0.0	0.0	0.0
Total de Fondeo de Corto Plazo	40,224.8	49,765.2	34,578.8	34,337.6
Total de Fondeo de Largo Plazo	346,456.1	358,598.0	358,083.1	375,976.6
Deuda Subordinada de Largo Plazo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda por Préstamos Totales	386,680.8	408,363.2	392,661.9	410,314.2
Total de Deuda y Depósitos	386,680.8	408,363.2	392,661.9	410,314.2
Total de Pasivos	415,973.7	417,159.5	407,896.9	437,124.7
Capital Total Excl. Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	626,675.0	597,065.0	555,916.4	519,945.7
Total de Patrimonio	626,675.0	597,065.0	555,916.4	519,945.7
Total de Pasivos y Patrimonio	1,042,648.7	1,014,224.5	963,813.3	957,070.3
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 2023	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020
	6 meses - Interino	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
<b>Indicadores de Calidad de Activos (%)</b>				
Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos	2.9	3.0	3.1	5.4
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos (interanual)	6.6	8.9	6.0	-0.4
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos	680.4	627.2	499.7	253.9
Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Capital Tangible	-31.6	-29.3	-23.0	-15.3
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos Promedio	3.4	2.8	5.5	4.7
Pérdida o Ganancia en Valor Residual/Valor en Libros de los Activos Vendidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)</b>				
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	5.8	4.0	3.9	3.7
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio (UDM)	4.3	4.1	4.0	3.7
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales	88.6	75.8	73.7	70.7
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales (UDM)	80.8	75.8	73.7	70.7
Gastos Operativos/Ingresos Netos Totales	43.8	113.3	116.6	42.7
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	9.8	6.9	7.0	7.0
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	-35.9	583.6	471.9	92.9
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida o Ganancia por Valor Residual/Utilidad antes de Impuestos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Indicadores de Capitalización y Apalancamiento</b>				
Deuda y Depósitos/Patrimonio Tangible (x)	0.6	0.7	0.7	0.8
Deuda y Depósitos/EBITDA Ajustado (x)	5.1	7.5	7.6	8.0
Deuda y Depósitos/EBITDA Ajustado (UDM) (x)	6.5	7.5	7.6	8.0
Patrimonio Tangible/Activos Tangibles	60.1	58.8	57.6	54.2
(Utilidad Neta - Dividendos - Recompra de Acciones)/Patrimonio Inicial	n.a.	7.2	7.3	7.3
<b>Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura</b>				
Deuda No Garantizada/Total de Deuda y Depósitos	52.1	56.4	59.7	57.8
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (x)	6.5	5.3	5.2	4.4
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (UDM) (x)	5.3	5.3	5.2	4.4
(Activos Líquidos + Líneas Comprometidas no Dispuestas)/Fondeo de Corto Plazo (x)	2.1	1.4	2.0	2.8
(Activos Líquidos + Líneas Comprometidas no Dispuestas + EBITDA Ajustado)/Fondeo de Corto Plazo (x)	3.9	2.5	3.5	4.3
Deuda y Depósitos de Corto Plazo/Total de Deuda y Depósitos	10.4	12.2	8.8	8.4
Activos sin Gravamen/Deuda No Garantizada (x)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividendos/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a. - No aplica. x - Veces. UDM - Últimos 12 meses.  
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

## Información Regulatoria

NOMBRE EMISOR O SOCIEDAD ADMINISTRADORA: Fondo Social para la Vivienda

FECHA DEL CONSEJO DE CLASIFICACIÓN: 06/octubre/2023

NÚMERO DE SESIÓN: SLV\_2023\_65

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

--AUDITADA: 31/diciembre/2022;

--NO AUDITADA: 30/junio/2023.

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.”

## ESTADO DE LA SOLICITUD Y PARTICIPACIÓN

Para obtener información sobre el estado de solicitud de las clasificaciones incluidas en este informe, consulte el estado de solicitud que figura en la página de resumen de la entidad correspondiente en el sitio web de Fitch Ratings.

Para obtener información sobre el estado de participación en el proceso de clasificación de un emisor incluido en este informe, consulte el comentario de acción de clasificación más reciente del emisor correspondiente, disponible en el sitio web de Fitch Ratings.

## AVISO LEGAL Y DIVULGACIÓN

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](http://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 ESMAs 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 afirmo 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.