

INFORMACION DE HECHO RELEVANTE

No.	Nombre	Descripción
1	Denominación de la Entidad	Fondo Social para la Vivienda
2	Fecha de envío del Archivo de la Información	15 de mayo de 2025
3	Fecha de la Información del Hecho Relevante	15 de mayo de 2025
4	Título	COMUNICADO DE HECHOS RELEVANTES
5	Hecho Relevante	INFORME DE CLASIFICADORAS DE RIESGOS
6	Descripción	se dieron a conocer por medio del jefe de la Unidad de Riesgos, los informes de clasificación de riesgos con cifras al 31 de diciembre de 2024 de las empresas FITCH RATINGS CENTROAMERICA S.A. DE CV. y ZUMMA RATINGS S.A. DE C.V.
7	Valor	N/A



Licda. Ana Elizabeth Sanchez de Cuellar

OFICIAL DE HECHOS RELEVANTES

“La veracidad y la oportunidad de este comunicado de hechos relevantes es responsabilidad del Fondo Social para la Vivienda. ”

Fondo Social para la Vivienda

Factores Clave de Calificación

Participación Alta en Segmento Hipotecario: Las calificaciones nacionales de Fondo Social para la Vivienda (FSV) son impulsadas por su perfil crediticio individual (PCI), el cual refleja su perfil de negocios consolidado y una posición relevante en el mercado al ser la principal entidad financiera enfocada en el segmento hipotecario en El Salvador.

Perfil de Negocio Robusto: A diciembre de 2024, FSV generó un ingreso operativo neto de USD135.6 millones (promedio 2021-2024: USD121.6 millones). La compañía se enfoca en financiar el segmento de vivienda de ingresos medios y bajos que tradicionalmente es menos atractivo para la banca comercial. La evaluación de Fitch Ratings considera la posición líder de FSV en cartera hipotecaria, con una participación de 32.6% del monto total de cartera hipotecaria y de 63.4% por número de hipotecas al cierre de 2024.

Calidad de Activos Mejorada: La mejora en morosidad refleja el reforzamiento de las políticas y prácticas de cobro. A diciembre de 2024, los préstamos con mora superior a 90 días se redujeron hasta 1.9% de la cartera total (promedio 2021-2024: 2.6%), además contaban con cobertura de provisiones por 1,024.4%, mientras que los castigos representaron 2.5% adicional de la cartera. Asimismo, la institución posee menos de 0.1% de exposición de capital en instrumentos soberanos dentro de su portafolio de inversiones.

Rentabilidad Creciente: El indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio ha exhibido una tendencia creciente, reflejando 5.0% a diciembre de 2024 (promedio 2021-2024: 4.5%). La rentabilidad alta de la compañía proviene de un fondeo de costo muy bajo, dada la estructura de poco apalancamiento y fondos de largo plazo que no devengan intereses, lo cual se mantendrá en el futuro previsible al ser una condición estructural de su fondeo.

Capitalización Sólida: Históricamente, el apalancamiento tangible de la entidad ha sido bajo; a diciembre de 2024 es de 0.5x. Se favorece de la generación interna alta de capital y de la rentabilidad exenta del pago de impuestos, cualidades que se mantendrán en el largo plazo favoreciendo el fortalecimiento de su capitalización.

Estructura Estable de Fondeo y Liquidez: FSV se fondea principalmente con su capital, por un fondo cerrado de cotizaciones y por emisiones de deuda local de largo plazo. A diciembre de 2024, el pasivo no garantizado correspondió principalmente al fondeo de cotizaciones cerrado, lo cual representó 48.5% del pasivo financiero total (promedio 2021-2024: 53.9%), mientras que la cobertura de liquidez a pasivos de corto plazo fue alta (1.8x). La agencia opina que estos niveles permiten una capacidad buena de crecimiento futuro por medio de apalancamiento. Lo anterior provee a la entidad estabilidad y predictibilidad al movimiento de sus egresos de fondos.

Emisiones: Las calificaciones de las emisiones de FSV están un escalón (*notch*) superior a la calificación nacional de 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, ya que están respaldadas por la cesión de préstamos hipotecarios por un monto que equivale al menos a 125% del saldo del valor emitido.

Calificaciones

Escala Nacional

Calificaciones Nacionales de Largo Plazo	EAA-(slv)
Calificaciones Nacionales de Corto Plazo	F1+(slv)

Perspectivas

Calificaciones Nacionales de Largo Plazo	Estable
--	---------

Metodologías Aplicables

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

[Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias \(Marzo 2024\)](#)

Publicaciones Relacionadas

[El Salvador \(Enero 2025\)](#)

Analistas

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

Guillermo Marcenaro
+52 81 4161 7130
guillermo.marcenaro@fitchratings.com

Sensibilidades de Calificación

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

- un deterioro significativo en el perfil financiero de FSV, específicamente un deterioro importante de las métricas de calidad de activos que derive en un indicador de utilidad antes de impuestos sobre activos promedio inferior a 1%;
- un deterioro relevante en la capitalización de la entidad;
- movimientos negativos en las calificaciones de las emisiones estarían alineados con cambios en las calificaciones de FSV.

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

- un alza en las calificaciones nacionales del emisor y de emisiones es poco probable en el corto plazo por la relación que guarda dentro de la escala nacional, y estaría asociada a un fortalecimiento de las condiciones económicas del país.

Cambios Relevantes

Entorno Operativo de Riesgo Sectorial (EORS) de Instituciones Financieras (IF)

De acuerdo con la "Metodología de Calificación de Instituciones Financieras No Bancarias", Fitch determinó el EORS de El Salvador en 'b-'. Este es el más bajo entre el techo de la categoría de la evaluación de riesgo sectorial (ERS) para el segmento de compañías financieras y de arrendamiento, de 'bbb', así como el entorno operativo (EO) implícito de El Salvador, el cual se basa en el índice de riesgo operacional y el PIB per cápita, los cuales fueron de 21.6% y USD5.5 miles, respectivamente, a enero de 2025.

Este EORS está alineado a la calificación de El Salvador en escala internacional de 'B-', con Perspectiva Estable, lo cual podría resultar en un mayor acceso y mejores condiciones de financiación para el sistema financiero, lo cual le otorga, hasta cierto punto, más flexibilidad financiera. Asimismo, la reducción ligera en los desafíos del gobierno durante el último año podría mitigar los posibles impactos en el perfil crediticio y financiero del sistema bancario local.

Mejora en Calificación Soberana de El Salvador

El pasado 7 de enero de 2025 Fitch mejoró la Calificación Soberana en escala Internacional (IDR: *issuer default rating*) en Moneda Extranjera a 'B-' desde 'CCC+'. La Perspectiva de la calificación es Estable. La mejora de la calificación de El Salvador refleja la reducción de las necesidades de financiamiento y el alivio de las restricciones de financiamiento, respaldados por la recuperación del acceso al mercado y el programa del FMI anunciado recientemente. Fitch espera que el programa apoye la implementación de medidas de consolidación fiscal que, junto con la reducción de la deuda pendiente a corto plazo con los bancos nacionales y la recompra de deuda externa, debido a las operaciones de gestión de pasivos del año pasado, deberían reducir las necesidades de financiamiento. Una consolidación exitosa también podría aumentar la confianza de los inversores en la sostenibilidad de la deuda de El Salvador y permitir más emisiones.

Factores Cualitativos Clave

Perfil de Negocio Robusto

Fitch considera que el perfil de negocio del FSV es robusto, fundamentado en su posición de mercado, siendo la entidad líder de la industria en cartera hipotecaria con una participación creciente en el mercado, alcanzando 63.4% por número de hipotecas y de 32.6% por montos de cartera hipotecaria, ambos al cierre de 2024; manteniendo su posición líder a pesar de los ciclos y el entorno operativo (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, el FSV 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 Enfocada en su Modelo de Negocios

La entidad ha mostrado 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 FSV goza de una experiencia amplia en sus funciones y en mercado meta, favoreciendo la consecución de objetivos estratégicos de la entidad, además de la estabilidad en sus directrices estratégicas principales.

La capacidad administrativa del FSV se refleja en un desempeño estable a través de los ciclos, siendo predecible y que se mantiene alineada a los objetivos con los que la entidad fue creada. Los objetivos al cierre de 2024 fueron de mantener un crecimiento alineado con el del año anterior, con una colocación de 6,235 créditos por USD138 millones, los cuales fueron superados con un cumplimiento de 101.4% y 119.3% a diciembre 2024 respectivamente; además de seguir fortaleciendo la gestión de cobro. En cuanto al gobierno corporativo, el FSV cuenta con un marco de gestión que es considerado razonable para una institución estatal y que es apoyado por las atribuciones y limitaciones que su ley de origen impone. La Ley de Creación del fondo ha permitido que FSV no se desvíe de los 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 EO.

Perfil de Riesgos Moderado

La agencia opina que el perfil de riesgo del FSV 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. En este contexto, la entidad ha fortalecido un área clave como la gestión de cobros que ha permitido revertir el pico de mora alcanzado hace unos años. No obstante, los riesgos de impacto en resultados por volatilidad de tasas de interés se mitigan 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.

Perfil Financiero

Calidad de Activos Favorable

La calidad de activos de FSV ha mejorado de manera relevante desde el ejercicio de 2021, reduciendo significativamente su cartera vencida. Al cierre de 2024, los préstamos con mora superior a 90 días presentaron 1.9% de la cartera total, mostrando niveles decrecientes durante los ejercicios evaluados, ya que en los periodos anteriores se mantenían niveles superiores. Por otro lado, los castigos representaron un bajo 2.5% adicional de la cartera a diciembre de 2024 (2023: 3.2%). El reforzamiento de las políticas y prácticas de cobro han sido fundamentales para la mejora en la calidad. Las coberturas de reservas de la entidad son un factor destacado del perfil del portafolio crediticio, con una cobertura amplia de 1,024.4% al cierre de 2024, 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 Sólida

Uno de los factores destacados del perfil financiero de FSV es su rentabilidad alta y creciente. Al cierre de 2024, el indicador de utilidad antes de impuestos a activos promedio se mantuvo creciente al llegar hasta 5.0%, comparando muy superior al promedio de 4.5% de los últimos cuatro años (2021-2024). 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 2025 se prevé que tengan poco impacto en el margen de la entidad 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 calificación.

Apalancamiento Estructuralmente Bajo Basado en Capitalización Sólida

El apalancamiento bajo es el elemento financiero más sobresaliente del FSV, 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 otras entidades, tanto no bancarias como bancarias de la plaza salvadoreña. A diciembre de 2024, el indicador de deuda a patrimonio tangible fue de 0.5x, mostrando fortalecimientos durante los ejercicios evaluados, por lo que 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. Fitch no prevé cambios en la posición de capital del FSV en el mediano plazo.

Estructura de Fondeo y Liquidez Sólida

El fondeo del FSV 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 1.8x respecto a sus vencimientos de corto plazo, nivel que se ha fortalecido a través de los años evaluados. A través de los años, la entidad ha aumentado el monto y numero de fondeadores institucionales.

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 recuperar rápidamente su desempeño. Por su parte, la liquidez de la entidad es buena considerando la naturaleza del pasivo con el cual opera, al representar los activos líquidos 8.5% de los activos productivos al cierre de 2024.

Calificaciones de Deuda

Calificaciones de Deuda: Fondo Social para la Vivienda

Nivel de Calificación	Calificación
Deuda Sénior con Garantía, Nacional de Largo Plazo	AA(slv)

Fuente: Fitch Ratings

Calificaciones de Deuda

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

Fuente: Fitch Ratings

Al 31 de diciembre de 2024, la entidad presentaba emisiones garantizadas vigentes por un saldo de USD36.6 millones. Las calificaciones de las emisiones de FSV asignadas por Fitch están un escalón (*notch*) superior a la calificación de emisor de largo plazo de la entidad, debido a que tienen respaldo de la cartera hipotecaria. La agencia opina que estas emisiones garantizadas tienen una probabilidad de recuperación mayor que la de los pasivos no garantizados, por estar respaldados por la cesión de préstamos hipotecarios por un monto que equivale al menos a 125% del saldo del valor emitido.

Características Principales de Emisiones

Denominación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado (USD miles)	Plazo (años)	Garantía	Series
CIFSV8	Certificados de inversión	Dólares estadounidenses	34,285.7	25	Cartera hipotecaria	G-D
CIFSV10	Certificados de inversión	Dólares estadounidenses	22,857.1	25	Cartera hipotecaria	A-D, B-D, C-D y D-D
CIFSV12	Certificados de inversión	Dólares estadounidenses	82,276.9	25	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	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	Cartera hipotecaria	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12
Nota: Información al 31 de diciembre de 2024. Fuente: Fitch Ratings, FSV						

Resumen de Información Financiera e Indicadores Clave

	31 dic 2024	31 dic 2023	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)
Ingresos					
Ingresos Netos por Arrendamientos Operativos y Rentas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos por Intereses sobre Préstamos y Rentas	81,819.6	79,995.0	77,969.0	74,379.3	69,072.0
Ingresos por Arrendamientos Financieros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos Operativos Brutos Totales	147,303.6	146,451.3	119,027.1	117,352.3	72,254.9
Gastos por Intereses	12,181.0	11,972.7	10,265.2	9,928.1	11,503.9
Ingresos Operativos Netos Totales	135,598.0	134,478.5	108,761.9	107,424.1	60,751.1
Nota: Ingreso Neto por Intereses	72,553.6	71,143.4	69,702.2	67,879.8	61,379.7
Total Ingresos Operativos No Provenientes de Intereses	21,663.1	16,814.9	-7,966.4	-7,377.9	-628.7
Gastos					
Total de Gastos Operativos	30,721.4	44,348.4	22,050.8	26,307.0	25,967.5
Utilidad Operativa antes de Provisiones	104,401.2	90,130.1	86,711.1	81,117.2	34,783.5
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos	34,445.6	42,034.6	47,099.8	43,832.1	32,303.0
Cargo por Provisiones para Títulos de Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Operativa	69,945.6	48,095.5	39,611.3	37,285.1	2,480.5
Utilidad antes de Impuestos	54,024.2	53,106.6	40,077.0	37,985.5	35,582.4
Utilidad Neta	54,024.2	53,106.6	40,077.0	37,985.5	35,582.4
Utilidad Integral según Fitch	54,024.2	53,106.6	40,077.0	37,985.5	35,582.4
EBITDA Ajustado	70,929.3	69,489.9	54,571.5	51,904.9	51,120.3
Estado de Resultados de los Últimos 12 Meses (UDM)					
Ingresos Operativos Brutos Totales	147,714.3	97,524.2	72,001.0	70,430.0	72,254.9
Depreciación de Activos de Arrendamiento y Rentas (UDM)	n.a.	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.	n.a.
Gastos por Intereses (UDM)	12,116.3	11,972.4	10,265.2	9,928.1	11,503.9
Ingreso Neto por Intereses (UDM)	72,618.3	71,143.7	69,702.2	67,879.8	61,379.7
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos (UDM)	34,445.6	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad antes de Impuestos (UDM)	54,024.2	53,106.6	40,077.0	37,985.5	35,582.4
EBITDA Ajustado (UDM)	70,929.3	69,489.9	54,571.5	51,904.9	51,120.3

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

	31 dic 2024	31 dic 2023	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020
	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año	Cierre de año
	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)	(USD miles)
Activos					
Préstamos y Arrendamientos					
Préstamos Brutos y Arrendamientos Financieros	1,292,452.8	1,218,374.7	1,109,732.2	1,019,347.3	961,554.3
Reservas para Pérdidas Crediticias para Cuentas por Cobrar y Préstamos	257,517.1	265,940.2	207,650.4	159,347.9	131,079.3
Arrendamiento Operativo Neto y Activos en Alquiler	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos por Arrendamiento Financiero	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos Generadores de Intereses	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Activos Productivos	1,046,597.9	963,260.9	910,038.2	889,662.3	895,374.4
Activos Totales	1,150,070.4	1,058,695.6	1,014,224.5	963,813.3	957,070.3
Pasivos y Patrimonio					
Deuda y Depósitos					
Total de Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo de Corto Plazo	42,390.5	41,754.7	49,765.2	34,578.8	34,337.6
Total de Fondeo de Largo Plazo	325,926.6	339,705.3	358,598.0	358,083.1	375,976.6
Deuda Subordinada de Largo Plazo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deuda por Préstamos Totales	368,317.1	381,460.0	408,363.2	392,661.9	410,314.2
Total de Deuda y Depósitos	368,317.1	381,460.0	408,363.2	392,661.9	410,314.2
Pasivos Totales	396,488.6	410,139.7	417,159.5	407,896.9	437,124.7
Capital Total (Excluyendo Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio)	753,581.8	648,555.8	597,065.0	555,916.4	519,945.7
Total de Patrimonio	753,581.8	648,555.8	597,065.0	555,916.4	519,945.7
Total de Pasivos y Patrimonio	1,150,070.4	1,058,695.6	1,014,224.5	963,813.3	957,070.3
Saldos Promedio de los Últimos 12 Meses (UDM)					
Activos Promedio (UDM)	1,104,383.0	1,036,460.0	989,018.9	960,441.8	953,441.0
Activos Productivos Promedio (UDM)	988,990.7	928,705.2	899,850.2	892,518.3	891,175.1
Patrimonio Promedio (UDM)	701,068.8	622,810.4	576,490.7	537,931.0	503,306.3
Préstamos Brutos y Arrendamientos Financieros Promedio (UDM)	1,239,475.1	1,156,109.1	1,064,539.7	990,450.8	963,485.7

n.a. - No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, FSV

	31 dic 2024	31 dic 2023	31 dic 2022	31 dic 2021	31 dic 2020
	Cierre de año	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	1.9	2.4	3.0	3.1	5.4
Crecimiento de Préstamos y Arrendamientos Brutos (interanual)	6.1	9.8	8.9	6.0	-0.4
Reservas para Pérdidas Crediticias para Préstamos y Arrendamientos Vencidos/Préstamos y Arrendamientos Vencidos	1,024.3	917.4	627.2	499.7	253.9
Préstamos y Arrendamientos Financieros Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Capital Tangible	-31.2	-37.1	-29.3	-23.0	-15.3
Cargo por Provisiones para Préstamos y Arrendamientos/Préstamos y Arrendamientos Financieros Brutos Promedio (%)	2.7	3.6	4.4	4.5	3.3
Castigos Netos/Préstamos y Arrendamientos Brutos Promedio	2.5	3.2	3.8	5.5	4.7
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.	n.a.
Indicadores de Ganancias y Rentabilidad (%)					
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio	5.0	5.1	4.0	3.9	3.7
Utilidad antes de Impuestos/Activos Promedio (UDM)	4.9	5.1	4.1	4.0	3.7
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales (%)	48.0	47.4	45.8	44.2	70.7
EBITDA Ajustado/Ingresos Totales (%) (UDM)	48.0	71.3	75.8	44.2	70.7
Gastos de Operación/Ingresos Netos Totales	23.0	33.0	20.3	24.5	42.7
Utilidad antes de Impuestos/Patrimonio Promedio	7.9	8.5	6.9	7.0	7.0
Cargos por Provisiones/Utilidad Operativa antes de Provisiones	33.0	46.6	54.3	54.0	92.9
Gasto por Depreciación/Ingresos Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pérdida o Ganancia por Venta de Residuales de Vehículos y Equipo/Utilidad antes de Impuestos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicadores de Capitalización y Apalancamiento					
Deuda Más Depósitos/Patrimonio Tangible	0.5	0.6	0.7	0.7	0.8
Deuda Más Depósitos/EBITDA Ajustado (x)	5.2	5.5	7.5	7.6	8.0
Deuda Más Depósitos/EBITDA Ajustado (UDM) (x)	5.2	5.5	7.5	7.6	8.0
Deuda Corporativa/EBITDA Ajustado (x)	5.2	5.5	7.5	7.6	8.0
Patrimonio Tangible/Activos Tangibles	65.2	60.9	58.8	57.6	54.2
(Utilidad Neta - Dividendos - Recompra de Acciones)/Patrimonio Inicial	8.3	8.9	7.2	7.3	7.3
Indicadores de Fondeo, Liquidez y Cobertura					
Deuda No Garantizada/Deuda Total Más Depósitos	48.5	51.2	56.4	59.7	57.8
EBITDA Ajustado/ Gasto por interés + Dividendos Preferentes (x)	5.9	5.8	5.3	5.2	4.4
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (x)	5.9	5.8	5.3	5.2	4.4
EBITDA Ajustado/Gasto por Interés (x) (UDM)	5.9	5.8	5.3	5.2	4.4
(Activos Líquidos + Líneas Comprometidas No Dispuestas)/Fondeo de Corto Plazo (x)	1.8	1.6	1.4	2.0	2.8
(Activos Líquidos + Líneas Comprometidas No Dispuestas + EBITDA Ajustado)/Fondeo de Corto Plazo (x)	3.5	3.3	2.5	3.5	4.3
Deuda Más Depósitos de Corto Plazo/Deuda Más Depósitos Total	11.5	10.9	12.2	8.8	8.4
Deuda Corporativa de Corto Plazo/Deuda Corporativa Total (%)	11.5	10.9	12.2	8.8	8.4
Activos sin Gravamen/Deuda No Garantizada (x)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Dividendos en Efectivo Pagados y Declarados/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

x – Veces, 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: 13/marzo/2025

NÚMERO DE SESIÓN: SLV_2025_15

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

- **AUDITADA:** 31/diciembre/2024;
- **NO AUDITADA:** n.a.

CLASE DE REUNIÓN (ordinaria/extraordinaria): Ordinaria

CALIFICACIÓN ANTERIOR (SI APLICA):

- Calificación de Emisor de largo plazo 'EAA-(slv)'; Perspectiva Estable.
- **Calificación de Programas de Emisión:** 'AA(slv)'.

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

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

"La opinión del Consejo de Calificación 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."

Calificaciones en Escala de Fitch

Las calificaciones de riesgo vigente en escala de Fitch se detallan a continuación:

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

Las escalas de calificación 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 Calificadoras de Riesgo. Conforme a lo anterior, las calificaciones 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 calificación nacional en El Salvador. Las definiciones de las calificaciones se encuentran disponibles en <https://www.fitchratings.com/es/region/central-america>.

Se aclara que a que cuando se alude a calificación, debe entenderse el término clasificación.

ESTADO DE LA SOLICITUD Y PARTICIPACIÓN

Para obtener información sobre el estado de solicitud de las calificaciones 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 calificación de un emisor incluido en este informe, consulte el comentario de acción de calificación más reciente del emisor correspondiente, disponible en el sitio web de Fitch Ratings.

AVISO LEGAL Y DIVULGACIÓN

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en <https://www.fitchratings.com> bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente. Las calificaciones 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 calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación 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 calificaciones, 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 calificación, 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 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 calificaciones 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 calificación 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 calificaciones 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 calificaciones 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 calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

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 calificación 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 calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación 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 calificación 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 calificaciones 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 calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones 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 calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o disseminación de una calificación 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 Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones 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 calificaciones 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 calificaciones 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 calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones 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 © 2025 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. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 09 de abril de 2025

Clasificación	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Emisor	EAA-.sv	EAA-.sv	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.
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	Positiva	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 31.12.2024-----		
ROAA: 4.9%	Activos: 1,150.1	Patrimonio: 753.6
ROAE: 7.7%	Utilidad: 54.0	Ingresos: 84.7

Historia: Emisor EA+ (23.07.01), ↓ EA (14.12.01), ↓ EA- (24.06.03), ↑EA (27.03.12), ↑EA+ (15.04.21) ↑EAA- (18.04.24) 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) ↑AA (18.04.24)

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021, 2022, 2023 y 2024; 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) y la de sus instrumentos vigentes con base en la evaluación efectuada al 31 de diciembre de 2024.

En la calificación otorgada se ha valorado: a) la mejora en la calidad de activos – mora y cobertura de reservas- b) el desempeño consistente en la expansión de activos productivos, c) la continua generación de utilidades y el buen nivel de rentabilidad, y d) el fortalecimiento de la posición de solvencia lo cual viene favoreciendo la flexibilidad financiera y capacidad de crecimiento de la institución. Otros aspectos considerados son la posición de liquidez y el perfil de vencimiento entre activos y pasivos financieros.

En contraposición, se señalan los siguientes factores: i) los niveles de préstamos reestructurados y refinanciados - 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 en cuentas de orden; los cuales al sanearse se regresan al balance y vuelven a ser ingresos financieros por intereses de cartera) así como la tendencia del margen (rendimiento de activos – costo de la deuda), que al revisar la misma está afectada por las tasas del costo de la deuda en las que son variables y que se espera

en el corto y mediano plazo tiendan a bajar lo que mejoraría el margen. El actual entorno económico ha sido considerado asimismo en el análisis por el Comité de Clasificación de Riesgo. La perspectiva de la calificación pasa a positiva desde estable en razón al desempeño consistente en términos de mora y cobertura de reservas, generación de utilidades y tendencia de activos productivos. La materialización de la perspectiva estará en función al sostenimiento de los indicadores financieros de la institución, desempeño en términos de expansión crediticia y en resultados, así como en la evolución de los créditos reestructurados / refinanciados y del margen financiero (rendimiento de activos – costo de la deuda).

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.

Mejora en el índice de mora y tendencia de cartera refinanciada: Los créditos vencidos exhiben una disminución anual de US\$3.8 millones de tal forma que el índice de mora pasa a 1.93% desde 2.37%. Por otra parte, la participación conjunta de los créditos refinanciados, reestructurados y vencidos con relación a la cartera total alcanza el 11.0% al cierre de 2024 (11.5% en 2023). Si

bien los refinanciados / reestructurados exhiben un incremento interanual de US\$5.5 millones, la disminución en vencidos y el aumento en cartera conllevan a la menor participación indicada.

Cabe precisar que las operaciones de crédito bajo la condición de refinanciamientos y reestructuraciones se encuentran 150% cubiertas por las reservas constituidas. Zumma Ratings estima 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 1041.9 (934.1% en 2023). De considerar únicamente las reservas para préstamos vencidos, la cobertura resulta de 300.0%. Al incorporar en la medición la participación de los préstamos refinanciados y reestructurados, la cobertura de reservas del FSV alcanza 183.7% (192.2% al cierre de 2023).

Tendencia del Crédito: Durante 2024, se otorgaron 6,321 créditos por un monto total de US\$164.6 millones versus 8,325 créditos por un valor de US\$183.4 millones en 2023 (7,926 créditos equivalente a US\$177.96 millones en 2022). El menor desempeño en términos de expansión crediticia respecto de 2023 se fundamenta en la disminución de financiamientos para la adquisición 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, 2022, inicios de 2024 y recientemente en 2025 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.
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.
4. Ampliación del límite de edad hasta 50 años e ingreso hasta 4 salarios mínimos para el programa Casa Mujer; reducción en la tasa de interés al 2% para la línea de Activos Extraordinarios hasta US\$25,000; incremento en el monto del precio de venta de hasta US\$40,000 para Vivienda Nueva en Condiciones Especiales.
5. Con fecha 04 de marzo de 2025, la Asamblea de Gobernadores autorizó la modificación de la Política

Crediticia del FSV, para el sector formal y para el sector informal o de ingresos de variables, en lo referente al precio de venta o monto máximo a financiar de hasta por \$61,000, y eliminando el rango mayor a \$61,000 hasta \$150,000 para los Destinos de Créditos de Adquisición de vivienda nueva, vivienda usada, construcción de vivienda individual y Financiamiento de deuda, aplicables para la Política Crediticia en general y para los Programas crediticios.

Posición de Solvencia: La generación y capitalización de resultados favorecen la flexibilidad financiera, respaldo, y capacidad de crecimiento de la Institución. Al cierre de 2024 el FSV presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados por riesgo de 118.19%, Asimismo, la relación patrimonio / activos se ubicó en 66%, comparándose favorablemente con el promedio del sector bancario. Zumma Ratings prevé que la solvencia de la entidad continuará elevada y en torno a los niveles actuales.

Posición de liquidez, calce de plazos y fondeo.

La participación de los fondos disponibles e inversiones se mantiene relativamente estable respecto de 2023. 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. En ese contexto, registra al cierre de 2024 una utilidad de US\$54 millones (US\$53.1 millones en similar período de 2023).

El aporte de los otros ingresos no operacionales - producto de la recuperación de préstamos en cuentas de orden-, la no constitución de nuevas 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 / operativa, así como los niveles de eficiencia y rentabilidad. En contraposición, se señala la tendencia del margen (rendimiento de activos – costo de la deuda) por los efectos de las tasas variables cuya tendencia es hacia la baja, así como la relevante participación de los otros ingresos en el resultado neto de la Entidad (producto de la recuperación de préstamos en cuentas de orden; los cuales al ponerse nuevamente al día regresan al balance y vuelven a ser ingresos financieros por intereses de cartera).

La utilidad financiera mejora en US\$1.5 millones mientras que el margen financiero se mantiene relativamente estable (utilidad financiera a ingresos). Conforme la reducción en los gastos administrativos (particularmente los gastos en bienes de consumo y servicio), el nivel de eficiencia mejora a 41.9% desde 44% en los últimos doce meses. Mientras que los índices de rentabilidad patrimonial y sobre activos se ubicaron en 7.7% y 4.9% respectivamente.

Fortalezas

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

Debilidades

1. 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. Tendencia de la economía doméstica
2. Tendencia de tasas de interés

ENTORNO ECONÓMICO

El PIB de la economía salvadoreña registró un crecimiento anual del 2.6% durante 2024, de acuerdo con el Banco Central de Reserva (BCR); reflejando una desaceleración con respecto a 2023, cuya tasa se ubicó en 3.5%. Adicionalmente, la expansión económica de 2024 estuvo por debajo del rango que proyectaba el BCR (entre 3.0% y 3.5%). Para 2025, el Fondo Monetario Internacional (FMI) y Banco Mundial (BM) prevén que la economía salvadoreña crecerá en 2.5% y 2.7%, respectivamente.

Como variables que impulsarían la actividad económica en el corto plazo se destacan el aporte de las remesas familiares. Asimismo, se espera que uno de los sectores con mayor dinamismo sea turismo, atribuido al clima de seguridad ciudadana; además, la mejora en la perspectiva para acceder a los mercados internacionales (acuerdo alcanzado con el FMI).

Por otra parte, como factores que generan incertidumbre, se señalan la tendencia creciente en el nivel de endeudamiento público, las deportaciones masivas que está ejecutando la actual administración de los Estados Unidos, los retos domésticos para atraer inversión extranjera directa; así como las políticas en materia comercial (aranceles) que implementa la administración Trump.

Históricamente, El Salvador se ha caracterizado por mantener bajos niveles de inflación (economía dolarizada). En ese sentido, según la SECMCA, la inflación en El Salvador cerró en 0.29% al 31 de diciembre de 2024 (1.23% en similar período de 2023), ubicándose por debajo del promedio de los países centroamericanos, incluyendo Panamá y República Dominicana (1.82%). Por su parte, la factura petrolera de El Salvador registró un total de US\$2,319.5 millones al cierre de 2024, mostrando una reducción interanual de 6.8%, dada la dinámica de precios en el mercado de materias primas.

En otro aspecto, el volumen de exportaciones registró una contracción interanual del 0.8% al 31 de diciembre de 2024, asociada principalmente con la evolución de los sectores industria manufacturera de maquila y suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado. Cabe mencionar que el volumen de remesas familiares totalizó US\$8,479.7 millones durante 2024; reflejando un crecimiento del 2.5% con respecto a 2023. Asimismo, se señala que, a febrero de 2025, éstas aceleraron su crecimiento en 14.2%, el mayor crecimiento interanual de los últimos tres años. En opinión de Zumma Ratings, se debe monitorear la evolución de los flujos de envío de remesas familiares por los impactos que podrían experimentar por las políticas migratorias actuales en los Estados Unidos.

Un aspecto considerado en el análisis es el crecimiento en la deuda pública del país. El saldo de ésta (incluyendo la deuda previsional) totalizó en US\$32,144 millones al cierre de 2024, de acuerdo con el BCR; determinando una expansión del 8.6% con respecto a 2023. Se destaca que,

durante los últimos dos años, el gobierno salvadoreño realizó una serie de medidas para aliviar su calendario de servicio de la deuda (canje de deuda con los fondos de pensiones con periodo de gracia y el reperfilamiento de la deuda de corto a mediano/largo plazo, en tenencia de la banca privada salvadoreña).

En el mismo sentido, se señala que el Directorio Ejecutivo del FMI aprobó un nuevo acuerdo de 40 meses en el marco del Servicio Ampliado del Fondo (SAF) para El Salvador, con un acceso equivalente a US\$1.4 mil millones, con dicho acuerdo, se permite un desembolso inmediato equivalente a US\$113 millones. El objeto de este programa es garantizar que se den las condiciones necesarias para impulsar las perspectivas de crecimiento y la resiliencia de El Salvador a través del fortalecimiento de las finanzas públicas, la acumulación de reservas externas y financieras y la mejora de la gobernanza y la transparencia; así como mitigar los riesgos asociados al Bitcoin.

Con respecto a la calificación soberana, el Gobierno de El Salvador (GOES) presentó una mejora en su calificación pasando a B- desde CCC+ en noviembre de 2023 (S&P), fundamentándose entre otros aspectos, en la menor presión de liquidez en el corto plazo; mientras que en enero de 2025 la agencia Fitch Ratings elevó la nota de riesgo de El Salvador a B- desde CCC+ con perspectiva estable tras la reducción de las necesidades de financiación del país y la flexibilización del acceso al mercado y, a ese momento, el acuerdo a nivel técnico alcanzado con el FMI.

ANÁLISIS DEL SECTOR

Como hecho relevante, destaca la entrada en vigor a partir del 16 de enero de 2023 del Manual de Contabilidad para Instituciones Captadoras de Depósitos y Sociedad Controladora (NCF-01). Para cumplir con sus disposiciones, se requirió a los sujetos obligados a su cumplimiento, entre otros aspectos a la emisión de estados financieros con la adaptación de algunos elementos de las NIIF a partir de enero de 2024. En este sentido, el análisis del sector al cierre de 2024 ha sido elaborado con base en la presentación de los estados financieros preparados por los bancos para tal propósito, destacando que no son comparables respecto a los estados financieros presentados hasta 2023.

En términos de negocios, el sector bancario refleja una tasa de crecimiento anual del 8.1% equivalente en términos monetarios a US\$1,311.7 millones. Destaca la colocación en los sectores de comercio, consumo y construcción; que de manera conjunta crecen en US\$921.1 millones en los últimos doce meses. En contraposición, otros destinos tradicionales crecen a un menor ritmo. Por estructura, vivienda y consumo representan el 49.2% del portafolio de créditos al cierre de 2024 (51% en 2023).

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.

Comercio y construcción que tradicionalmente no han contribuido en años previos al crecimiento del crédito, en 2024 han marcado un punto de inflexión relevante en el desempeño indicado.

En términos de calidad de activos, el índice de vencidos a cartera bruta mejora levemente a 1.81% desde 1.83% en los últimos doce meses, mientras que la cobertura de reservas se mantuvo en torno al 152.4%; 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. Por estructura de riesgo, los créditos clasificados en C, D y E representan el 4.8% al 31 de diciembre de 2024 (5.0% en 2023).

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 2024 estuvo determinada por un aumento importante en los depósitos de clientes - US\$1,656.1 millones - (particularmente cuentas de ahorro y corriente) la mayor exposición en líneas de crédito con bancos del exterior y locales, así como por la amortización de tramos de emisiones en el mercado local por parte de algunos bancos. Se estima que las condiciones del entorno global y el perfil crediticio del país sensibilizarían el costo de fondeo y podrían generar cierta presión en la rentabilidad de la industria.

Con respecto a la liquidez del sistema, la participación en la estructura de balance de los fondos disponibles e inversiones se ubicó en 29% al cierre de 2024. A criterio de Zumma Ratings, la banca mantendría adecuados niveles de recursos para atender sus compromisos de corto plazo. No obstante, es de señalar la importante participación en títulos emitidos por El Estado en la estructura del portafolio.

La posición patrimonial del sector bancario continúa favorable, no obstante observarse una disminución en los últimos doce meses acorde al pago de dividendos realizado por algunas instituciones así como el crecimiento en activos productivos (14.7% versus 14.8% en 2023). Mientras que la relación de endeudamiento legal se ubicó en 11.4%.

En otro aspecto, el sector bancario cierra con una utilidad de US\$325.5 millones al 31 de diciembre de 2024 bajo el nuevo marco contable NCF 01 (US\$311.7 millones en 2023). Se continúa valorando el buen índice gastos administrativos / ingreso neto de intereses + comisiones, así como la tendencia sostenida en la rentabilidad patrimonial y sobre activos de la industria. El ROAE cerró en 12.7% mientras que el ROAA en 1.4%. La tendencia de los costos financieros de la industria y la constitución de provisiones adicionales podrían condicionar un mejor

desempeño de la banca en 2025.

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 2024, el auditor externo emitió una opinión limpia sobre los estados financieros auditados de la entidad.

Por otra parte, los objetivos estratégicos planteados por la institución son los siguientes: a) acceso a soluciones habitacionales, b) gestión crediticia, c) servicio al cliente, d) fortalecimiento financiero y e) procesos y desarrollo institucional.

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, ha implementado 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.

ANÁLISIS DE RIESGO

En 2024 los activos del FSV reflejaron un incremento del 8.6%, equivalente en términos monetarios a US\$91.4 millones. La evolución de la estructura financiera estuvo determinada por la expansión en cartera, el mayor saldo de activos líquidos, 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

Durante 2024, se otorgaron 6,321 créditos por un monto total de US\$164.6 millones versus 8,325 créditos por un valor de US\$183.4 millones en 2023 (7,926 créditos equivalente a US\$177.96 millones en 2022). El menor desempeño en términos de expansión crediticia respecto de 2023 se fundamentó en la disminución de financiamientos para la adquisición de activos extraordinarios. 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 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

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 70.5% de las facilidades crediticias otorgadas (61.8% en 2023). Mientras que, en los créditos para otras líneas, destaca el financiamiento para la adquisición de activos extraordinarios (menor volumen en 2024) 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, 2022, inicios de 2024 y recientemente en 2025 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.
- 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.
- Ampliación del límite de edad hasta 50 años e ingreso hasta 4 salarios mínimos para el programa Casa Mujer; reducción en la tasa de interés al 2% para la línea de Activos Extraordinarios hasta US\$25,000; incremento en el monto del precio de venta de hasta US\$40,000 para Vivienda Nueva en Condiciones Especiales.
- Con fecha 04 de marzo de 2025, la Asamblea de Gobernadores autorizó la modificación de la Política Crediticia del FSV, para el sector formal y para el sector informal o de ingresos de variables, en lo referente al precio de venta o monto máximo a financiar de hasta por \$61,000, y eliminando el rango mayor a \$61,000 hasta \$150,000 para los Destinos de Créditos de Adquisición de vivienda nueva, vivienda usada, construcción de vivienda individual y Financiamiento de deuda, aplicables para la Política Crediticia en general y para los Programas crediticios.

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 enero de 2024. 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\$40 mil al 4.0% de interés y 0% de prima; vivienda de interés social hasta US\$25.0 mil; Programa Casa Mujer y 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. La tendencia favorable en términos de mora y

cobertura de reservas es un aspecto valorado en forma positiva en el perfil crediticio de la entidad.

Los créditos vencidos exhiben una disminución anual de US\$3.8 millones de tal forma que el índice de mora pasa a 1.93% desde 2.37%. Por otra parte, la participación conjunta de los créditos refinanciados, reestructurados y vencidos con relación a la cartera total alcanza el 11.0% al cierre de 2024 (11.5% en 2023). Si bien los refinanciados / reestructurados exhiben un incremento interanual de US\$5.5 millones, la disminución en vencidos y el aumento en cartera conllevan a la menor participación indicada.

Es de señalar que las operaciones de crédito bajo la condición de refinanciamientos y reestructuraciones se encuentran 150% 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.

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 sí se consideraban en el cálculo).

En ese contexto, las reservas actuales garantizan una cobertura sobre vencidos del 1041.9 (934.1% en 2023). De considerar únicamente las reservas para préstamos vencidos, la cobertura resulta de 300.0%. Al incorporar en la medición la participación de los préstamos refinanciados y reestructurados, la cobertura de reservas del FSV alcanza 183.7% (192.2% al cierre de 2023). Cabe destacar que la entidad cuenta con garantías hipotecarias sobre los préstamos otorgados que constituyen mitigantes ante el riesgo de crédito. Por estructura, se observa un desplazamiento positivo hacia categoría de menor riesgo al representar los créditos clasificados en C, D y E el 3.4% de la cartera (4.4% al cierre de 2023)

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 1,162 unidades habitacionales (2,406 en diciembre 2023), de las cuales algunas se encuentran habitadas.

Fondeo y Liquidez

Fondeo

La evolución anual de los pasivos financieros ha estado determinada por la amortización de algunos tramos de emisiones, la devolución programada de cotizaciones, así como por el aumento (US\$17.8 en términos netos) en el saldo de operaciones crediticias con instituciones financieras, particularmente proveniente del BID y el

BCIE.

La estructura de fondeo indica que el principal componente son los depósitos de ex afiliados por cotizaciones, siguiendo en ese orden los préstamos con entidades financieras y las emisiones de instrumentos de largo plazo. 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 operaciones 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 al 31 de diciembre de 2024 (US\$153.1 millones), el 54.7% corresponde a recursos BCIE, siguiendo en ese orden BID (37%) y BANDESAL (8.3%).

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 CDVISFSV, 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

Con relación a la administración de la liquidez, los vencimientos programados de pasivos y la 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 en la estructura de balance del FSV es de 7.3% (7.2% en diciembre 2023). A la fecha de evaluación, las inversiones / fondos disponibles se integran principalmente por depósitos en bancos comerciales, un banco estatal, bancos cooperativos y LETES (US\$6.0 millones).

Evolución de Resultados

El FSV viene registrando en los últimos años un desempeño consistente en términos de generación de utilidades. En ese contexto, registra al cierre de 2024 una utilidad de US\$54 millones (US\$53.1 millones en similar período de 2023). El aporte de los otros ingresos no operacionales - producto de la recuperación de préstamos en cuentas de orden-, la no constitución de nuevas 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 / operativa, así como los niveles de eficiencia y rentabilidad. En contraposición, se señala la tendencia del margen (rendimiento de activos – costo de la deuda), así como la relevante participación de los otros ingresos en el resultado neto de la Entidad (producto de la recuperación de préstamos en cuentas de orden; los cuales al ponerse nuevamente al día regresan al balance y vuelven a ser ingresos financieros por intereses de cartera).

La utilidad financiera mejora en US\$1.5 millones mientras que el margen financiero se mantiene relativamente estable (utilidad financiera a ingresos). Por otra parte, el margen (rendimiento de activos – costo de la deuda) se ubicó en 3.78% (4.02% en 2023).

Acorde a la reducción en los gastos administrativos (particularmente los gastos en bienes de consumo y servicio), el nivel de eficiencia mejora a 41.9% desde 44% en los últimos doce meses, comparándose favorablemente con el promedio de la banca. Mientras que los índices de rentabilidad patrimonial y sobre activos se ubicaron en 7.7% y 4.9% respectivamente.

Solvencia

La generación y capitalización de resultados favorecen la flexibilidad financiera, respaldo, y capacidad de crecimiento de la entidad. Al cierre de 2024 el FSV presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados por riesgo de 118.19%, Asimismo, la relación patrimonio / activos se ubicó en 66%, comparándose favorablemente con el promedio del sector bancario.

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

	DIC.21		%		DIC.22		%		DIC.23		%		DIC.24		%	
Disponibilidades	40,178		4.2%		64,436		6.4%		67,983		6.4%		76,417		6.6%	
Anticipos de fondos	7,012		0.7%		6,421		0.6%		7,746		0.7%		7,973		0.7%	
Total de Inversiones	30,005		3.1%		7,218		0.7%		11,115		1.0%		11,746		1.0%	
Inversiones temporales	29,663		3.1%		6,888		0.7%		10,826		1.0%		11,662		1.0%	
Inversiones permanentes	0		0.0%		0		0.0%		0		0.0%		0		0.0%	
Inversiones en existencias	342		0.0%		330		0.0%		289		0.0%		84		0.0%	
Préstamos Vigentes	999,767		103.7%		1,096,520		108.1%		1,194,119		112.8%		1,271,602		110.6%	
Préstamos hipotecarios	986,889		102%		1,076,000		106%		1,173,169		111%		1,251,010		109%	
Préstamos personales, ent. públicas	302		0.0%		343		0.0%		324		0.0%		313		0.0%	
Intereses Corrientes	12,576		1.3%		20,177		2.0%		20,625		1.9%		20,280		1.8%	
Préstamos Vencidos	32,137		3.3%		33,377		3.3%		28,989		2.7%		25,140		2.2%	
Préstamos Brutos	1,031,904		107%		1,129,897		111%		1,223,108		116%		1,296,742		113%	
Menos:																
Reserva de saneamiento	159,329		16.5%		212,775		21.0%		270,776		25.6%		261,807		22.8%	
Préstamos Netos de reservas	872,575		90.5%		917,122		90.4%		952,331		90.0%		1,034,936		90.0%	
Activo fijo neto	11,736		1.2%		15,659		1.5%		14,929		1.4%		16,414		1.4%	
Otros activos	2,308		0.2%		3,369		0.3%		4,591		0.4%		2,585		0.2%	
TOTAL ACTIVOS	963,813		100%		1,014,225		100%		1,058,695		100%		1,150,070		100%	
PASIVOS																
Depósitos de afiliados	179,125		18.6%		169,163		16.7%		156,351		14.8%		142,714		12.4%	
Total de depósitos	179,125		18.6%		169,163		16.7%		156,351		14.8%		142,714		12.4%	
Títulos Valores	136,390		14.2%		118,384		11.7%		100,378		9.5%		82,998		7.2%	
Financiamiento Interno y Externo	77,147		8.0%		112,250		11.1%		135,362		12.8%		153,126		13.3%	
Cuentas por pagar	15,235		1.6%		17,364		1.7%		18,049		1.7%		17,651		1.5%	
TOTAL PASIVO	407,897		42.3%		417,161		41.1%		410,140		38.7%		396,489		34.5%	
PATRIMONIO NETO																
Aporte	6,635		0.7%		6,635		0.7%		6,635		0.6%		6,635		0.6%	
Superávit por reevaluación	5,712		0.6%		8,897		0.9%		8,897		0.8%		8,897		0.8%	
Reservas	505,584		52.5%		541,455		53.4%		579,916		54.8%		684,025		59.5%	
Resultado del Ejercicio	37,986		3.9%		40,077		4.0%		53,107		5.0%		54,024		4.7%	
TOTAL PATRIMONIO NETO	555,916		57.7%		597,064		58.9%		648,555		61.3%		753,582		65.5%	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	963,813		100%		1,014,225		100%		1,058,695		100%		1,150,070		100%	

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

	DIC.21		DIC.22		DIC.23		DIC.24	
		%		%		%		%
Ingresos Financieros	77,808	100%	79,967	100%	83,116	100%	84,735	100%
Intereses por préstamos	74,379	96%	77,969	98%	79,995	96%	81,820	97%
Intereses sobre depósitos	3,306	4%	1,877	2%	2,990	4%	2,471	3%
Intereses por títulos valores	123	0%	121	0%	131	0%	444	1%
Gastos Financieros	11,396	15%	11,589	14%	12,606	15%	12,743	15%
Intereses y comisiones sobre préstamos	3,907	5%	4,646	6%	6,158	7%	7,214	9%
Intereses y comisiones sobre títulos	6,021	8%	5,619	7%	5,100	6%	4,312	5%
Intereses sobre depósitos de cotizaciones	823	1%	772	1%	715	1%	655	1%
Otros gastos financieros	645	1%	552	1%	634	1%	562	1%
UTILIDAD FINANCIERA	66,412	85%	68,379	86%	70,510	85%	71,991	85%
Saneamiento de Préstamos	43,832	56%	47,108	59%	42,035	51%	34,446	41%
Saneamiento de Activos Extraordinarios	7,079	9%	917	1%	0	0%	0	0%
UTILIDAD F. NETA DE PROVISIONES	15,501	20%	20,354	25%	28,475	34%	37,546	44%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	26,922	35%	30,126	38%	31,021	37%	30,160	36%
Salarios y otras remuneraciones	13,667	18%	15,121	19%	15,360	18%	15,928	19%
Gastos en bienes de consumo y servicios	9,201	12%	10,392	13%	11,180	13%	8,892	10%
Depreciación y amortización	3,991	5%	4,229	5%	4,411	5%	4,789	6%
Otros gastos	63	0%	384	0%	70	0%	551	1%
RESULTADO DE OPERACIÓN	-11,421	-15%	-9,772	-12%	-2,546	-3%	7,386	9%
Otros Ingresos (gastos) neto	49,407	63%	49,849	62%	55,653	67%	46,638	55%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	37,986	49%	40,077	50%	53,107	64%	54,024	64%

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

INDICADORES FINANCIEROS	DIC.21	DIC.22	DIC.23	DIC.24
Capital				
Pasivo / patrimonio	0.73	0.70	0.63	0.53
Patrimonio / Activos	0.58	0.59	0.61	0.66
Pasivo / activo	0.42	0.41	0.39	0.34
Patrimonio / Préstamos brutos	53.9%	52.8%	53.0%	58.1%
Patrimonio / Prestamos vencidos	1730%	1789%	2237%	2998%
LIQUIDEZ				
Disponible / Activos	0.07	0.07	0.07	0.08
Disponible / Depósitos de afiliados	0.39	0.42	0.50	0.62
Préstamos netos / Depósitos	4.87	5.42	6.09	7.25
Liquidez / obligaciones financieras	0.33	0.31	0.34	0.30
RENTABILIDAD				
ROAE	7.1%	7.0%	8.5%	7.7%
ROAA	4.0%	4.1%	5.1%	4.9%
Margen financiero	85.4%	85.5%	84.8%	85.0%
Utilidad neta / Ingresos financieros	48.8%	50.1%	63.9%	63.8%
Rendimiento de Activos	7.1%	6.7%	6.4%	6.1%
Costo de la Deuda	2.9%	2.9%	3.2%	3.4%
Margen	4.2%	3.8%	3.2%	2.8%
Gasto Administrativo / activo	2.8%	3.0%	2.9%	2.6%
Eficiencia operativa	40.5%	44.1%	44.0%	41.9%
CALIDAD DE ACTIVOS				
(Vencidos-Reservas) / Patrimonio	-22.9%	-30.0%	-37.3%	-31.4%
Refinanciados y Reestructurados Vigentes	87,289	101,538	111,881	117,367
Refinanciados y Reestructurados Vencidos	9,524	11,336	9,794	8,647
Morosidad	3.1%	2.95%	2.37%	1.9%
Vencidos + Ref + Reestr / Cartera	11.6%	11.9%	11.5%	11.0%
Reservas / Préstamos Vencidos	495.8%	637.5%	934.1%	1041.4%
Reservas / Vencidos + Refinanc. + Reestruct.	133.4%	157.7%	192.2%	183.7%
Cartera Vencida	32,137	33,377	28,989	25,140
Inmovilización del patrimonio	-22.9%	-30.0%	-37.3%	-31.4%

MONTO Y SALDOS DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (MILES DE US\$)

Denominación	Serie	Monto autorizado	Monto vigente	Fecha de colocación	Tasa	Plazo original	Garantía
CIFSV-8	G	\$34,286	\$229	14/1/2000	7.42%	25 años	Hipotecaria
CIFSV-10	A	\$22,857	\$274	14/4/2000	7.42%	25 años	Hipotecaria
	B		\$183	16/5/2000	6.89%		Hipotecaria
	C		\$229	14/6/2000	6.79%		Hipotecaria
	D		\$229	14/7/2000	7.42%		Hipotecaria
CIFSV-12	A	\$82,286	\$457	3/10/2000	6.45%	25 años	Hipotecaria
	B		\$137	15/11/2000	6.89%		Hipotecaria
	C		\$137	14/12/2000	6.79%		Hipotecaria
	D		\$549	15/1/2001	7.42%		Hipotecaria
	E		\$548	15/2/2001	6.89%		Hipotecaria
	F		\$551	16/3/2001	6.42%		Hipotecaria
	G		\$551	24/4/2001	6.56%		Hipotecaria
	H		\$551	18/5/2001	6.54%		Hipotecaria
	I		\$551	15/6/2001	6.79%		Hipotecaria
	J		\$551	13/7/2001	7.50%		Hipotecaria
	K		\$317	24/8/2001	6.54%		Hipotecaria
	L		\$317	21/9/2001	6.42%		Hipotecaria
	M		\$317	12/10/2001	7.50%		Hipotecaria
	N		\$317	16/11/2001	6.89%		Hipotecaria
CIFSV-13	A	\$100,000	\$960	14/12/2001	6.79%	25 años	Hipotecaria
	B		\$960	18/1/2002	7.42%		Hipotecaria
	C		\$960	14/2/2002	6.89%		Hipotecaria
	D		\$960	14/3/2002	6.79%		Hipotecaria
	E		\$1,080	12/4/2002	7.50%		Hipotecaria
	F		\$1,080	15/5/2002	6.89%		Hipotecaria
	G		\$1,080	14/6/2002	6.79%		Hipotecaria
	H		\$1,080	12/7/2002	7.50%		Hipotecaria
	I		\$1,080	16/8/2002	6.89%		Hipotecaria
	J		\$480	13/9/2002	6.79%		Hipotecaria
	K		\$960	16/10/2002	7.42%		Hipotecaria
	L		\$840	15/11/2002	6.89%		Hipotecaria
CIFSV-14	TRAMO 1	\$120,000	\$960	13/12/2002	6.79%	25 años	Hipotecaria
	TRAMO 2		\$1,280	14/2/2003	6.89%		Hipotecaria
	TRAMO 3		\$1,280	11/4/2003	7.50%		Hipotecaria
	TRAMO 4		\$1,440	11/7/2003	7.50%		Hipotecaria
	TRAMO 5		\$1,440	22/8/2003	6.54%		Hipotecaria
	TRAMO 6		\$1,440	12/9/2003	6.79%		Hipotecaria
	TRAMO 7		\$1,440	12/12/2003	6.79%		Hipotecaria
	TRAMO 8		\$1,800	27/2/2004	6.23%		Hipotecaria
	TRAMO 9		\$1,600	2/4/2004	6.45%		Hipotecaria
	TRAMO 10		\$1,800	28/5/2004	6.23%		Hipotecaria
	TRAMO 11		\$1,800	2/7/2004	6.45%		Hipotecaria
	TRAMO 12		\$1,800	30/7/2004	6.76%		Hipotecaria
Total		\$359,429	\$36,594				

El saldo total de emisiones se integra por otros programas de certificados no calificados por Zumma Ratings

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.

La Metodología de Clasificación utilizada en el análisis fue la siguiente: “Metodología de Clasificación de Instituciones Financieras e Instrumentos Emitidos por Estas”. Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro sitio web 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.