

# FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 25 de septiembre de 2026

| 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 (12,13 y 14)<br>Con garantía hipotecaria | AAA.sv        | AAA.sv   | Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con la más 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 30.06.2026----- |                  |                   |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| ROAA: 5.5%                      | Activos: 1,271.9 | Patrimonio: 855.8 |
| ROAE: 8.3%                      | Utilidad: 37.9   | Ingresos: 45.2    |

**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) ↑EAA+ (21.04.26) CIFSV (12 y 13) AA- (23.07.01) ↓ A+ (14.12.01), CIFSV (14) A+ (30.06.02). CIFSV (12, 13 y 14) ↓ A (24.06.03) ↑A+ (27.03.12), ↑AA- (15.04.21) ↑AA (18.04.24) ↑AAA (21.04.26)

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023, 2024 y 2025; no auditados al 30 de junio de 2025 y 2026 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) la de sus instrumentos vigentes con base en la evaluación efectuada al cierre del primer semestre de 2026.

En la calificación se han valorado los siguientes aspectos: a) la adecuada calidad de activos de riesgo crediticio, b) el desempeño consistente en la expansión de activos productivos, c) la continua generación de utilidades y el buen nivel de eficiencia y 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: a) los niveles de préstamos reestructurados y refinanciados - vinculados al mercado poblacional que atiende el FSV-, b) 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), y c) la tendencia del margen (rendimiento de activos – costo de la deuda). 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.

**Calidad de activos:** El índice de mora ubicó en 2.0% al cierre del primer semestre de 2026, similar al observado doce meses atrás. Si bien la cartera vencida crece en US\$1.2 millones, la expansión del crédito favorece la estabilidad en la relación descrita.

Por otra parte, la participación conjunta de los créditos refinanciados, reestructurados y vencidos tiende a disminuir con relación a la cartera total, alcanzando el 10.1% al 30 de junio de 2026 (10.7% en junio de 2025). El año 2025 marca un punto de inflexión en la tendencia de la cartera refinanciada, revirtiendo la tendencia creciente observada entre los años 2022 y 2024.

Cabe precisar que las operaciones de crédito bajo la condición de refinanciamientos y reestructuraciones se encuentran 150% cubiertas por las reservas constituidas conforme a la política establecida por la institución. 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 993.1% (353.04% de considerar únicamente las provisiones para vencidos). Al incorporar en la medición la participación de los préstamos refinanciados y reestructurados, la cobertura de reservas del FSV alcanza 198.2%.

**Tendencia del Crédito:** En el primer semestre de 2026 se han otorgado 2,606 créditos por un monto total de US\$88.45 millones versus 2,989 créditos por un valor de US\$92.97 millones en similar período de 2025. El notable aumento en el financiamiento de vivienda nueva frente a la reducción en activos extraordinarios financiados (por reducción considerable del inventario) y en vivienda usada, han determinado el desempeño descrito.

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, 2024, 2025 y en 2026 las siguientes modificaciones a su política crediticia:

1. El Programa “Vivienda en Altura” se incorpora de manera permanente y se creó el Programa de Crédito FSV – FONAVIPO, exclusivo para el sector informal.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. El techo de financiamiento de vivienda de interés social se modificó de US\$40,000 a US\$45,000 a partir del 5 de enero 2026.
6. Incremento en el techo máximo de financiamiento de US\$61,000 hasta US\$100,000 vigente a partir del 13 de abril 2026.

**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 2026, el FSV presenta una relación de fondo patrimonial a activos ponderados por riesgo de 122.2%. Asimismo, la relación patrimonio / activos se ubicó en 67%, 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, valorándose como una de las fortalezas de la institución.

**Posición de liquidez, calce de plazos y fondeo:** En el interanual, las disponibilidades exhiben una disminución de US\$32 millones; recursos que han sido canalizados hacia inversiones temporales (+US\$34.2 millones). En ese contexto, su participación conjunta disminuye a 8.6x desde 8.9x en junio de 2025.

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. Las brechas de plazo parciales resultan positivas en todas las ventanas de tiempo a la fecha de evaluación.

**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 2026, cerró con una utilidad de US\$37.9 millones, levemente superior a la obtenida en similar período de 2025.

El aporte de los otros ingresos no operacionales - producto de la recuperación de préstamos en cuentas de orden (que muestran una tendencia a disminuir por una menor cartera de cuentas de orden)-, la no constitución de nuevas reservas para activos extraordinarios, una tendencia a disminuir la reserva voluntaria para créditos vencidos 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 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\$3.3 millones mientras que el margen financiero pasa a 84% desde 86% (utilidad financiera a ingresos). Considerando el leve aumento en los gastos administrativos, el nivel de eficiencia pasa a 38.5% desde 37.6%, mientras que los índices de rentabilidad patrimonial y sobre activos se ubicaron en 8.3% y 5.5% respectivamente.

El desafío que imponen las necesidades de fondeo para atender la demanda creciente de financiamiento de vivienda, es uno de los aspectos considerados en las expectativas de mediano y largo plazo para la Institución.

**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 y tendencia del margen.

**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.

## ENTORNO ECONÓMICO

El Producto Interno Bruto (PIB) de El Salvador registró un crecimiento interanual del 4.8% al primer trimestre de 2026, totalizando US\$9,261.8 millones. Este resultado supera de forma notable al crecimiento promedio de los primeros trimestres de los últimos 17 años (2.2%); asimismo, la expansión económica estuvo respaldada por un desempeño positivo en 17 de las 19 actividades económicas, las cuales representaron en conjunto el 80.3% del PIB. Entre las actividades más dinámicas destacaron construcción (13.5%), minas y canteras (11.1%), transporte y almacenamiento (7.6%) y hoteles y restaurantes (7.1%); mientras que enseñanza (-0.3%) y agropecuario (-0.8%) presentaron leves contracciones.

El Banco Central de Reserva (BCR) proyecta un crecimiento entre 4.5% y 5.0% para el cierre de 2026, mayor a las estimaciones del Fondo Monetario Internacional - FMI (3.3%) y del Banco Mundial – BM (3.2%). Estas proyecciones se sustentan en el dinamismo de la inversión pública y privada, la ejecución de proyectos de infraestructura, la mejora en las condiciones de seguridad y el fortalecimiento del consumo interno y el turismo. En contraposición, se señala el nivel de endeudamiento público, los desafíos del sistema de pensiones (impacto en las finanzas públicas), el contexto geopolítico y su impacto en los precios de los bienes; así como los retos domésticos para atraer inversión extranjera directa.

En materia de precios, El Salvador registró una inflación interanual de 2.76% al primer semestre de 2026 (-0.17% en el mismo período de 2025), según los datos oficiales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del BCR. Si bien El Salvador se ha caracterizado históricamente por mantener niveles de inflación relativamente bajos, explicado en buena medida por su condición de economía dolarizada, se observa que la tasa de inflación presenta una tendencia creciente desde enero de 2026. Lo anterior va de la mano con el contexto internacional de precios.

La factura petrolera de El Salvador registró un monto acumulado de US\$1,442.0 millones durante los primeros seis meses de 2026, reflejando un aumento interanual del 27.9%. Por su parte, el precio internacional del petróleo, medido por el referente *West Texas Intermediate* (WTI), registró una expansión relevante; pasando de US\$57.21 por barril (2 de enero de 2026) a US\$86.16 (31 de julio de 2026), cuyo precio máximo en ese rango fue de US\$114.58. Dicho aumento estuvo asociado con las tensiones geopolíticas en medio oriente, generando presiones alcistas sobre los mercados energéticos.

Por otra parte, las remesas familiares totalizaron un flujo acumulado de US\$5,060.6 millones, determinando una expansión interanual del 4.5% a junio de 2026; destacando la importante desaceleración con respecto al crecimiento registrado en junio de 2025 (18.0%). Estas transferencias, provenientes principalmente de Estados Unidos, constituyen una de las principales fuentes de divisas del

país; contribuyendo a estimular el consumo privado.

La deuda pública total de El Salvador exhibió un saldo de US\$34,865.1 millones al segundo trimestre de 2026, reflejando un aumento interanual del 5.6%. Por su parte, la deuda del Gobierno Central (incluyendo el saldo previsional) se ubicó en US\$33,001.2 millones, integrada por US\$14,482.6 millones de deuda externa (+8.8%) y US\$18,518.6 millones de deuda interna (+3.3%). Después que el Gobierno de El Salvador y el FMI alcanzaran un acuerdo para un Servicio Ampliado (SAF) por un estimado de US\$1,400 millones, el personal del FMI comunicó el 22 de diciembre de 2025, que continúan los avances en las negociaciones hacia un acuerdo a nivel del personal técnico en torno a la segunda revisión del programa en el marco del SAF.

En ese contexto, las políticas y reformas necesarias para completar la segunda revisión del programa del SAF todavía continúan en estudio y análisis. Finalmente, en agosto de 2025, S&P Global Ratings afirmó la calificación de la deuda soberana de largo plazo de El Salvador en B- con perspectiva Estable.

## ANÁLISIS DEL SECTOR

En términos de desempeño del crédito, el sector bancario reflejó una tasa de crecimiento interanual del 10.4% (7.5% período junio 2024- junio 2025) equivalente en términos monetarios a US\$1,877.3 millones, valorando el aporte del sector empresarial corporativo (construcción, servicios y comercio) y otros destinos del segmento banca de personas (vivienda y consumo).

El auge que viene tomando el sector construcción (incremento de US\$358.6 millones) podrá continuar impulsando en buena medida la tendencia del crédito en el corto plazo. En cuanto al rendimiento de préstamos, se aprecia una leve disminución respecto del promedio reflejado doce meses atrás (10.5% versus 10.4%). Por estructura, consumo, comercio y vivienda continúan reflejando las más altas participaciones al cierre del período evaluado (62.9%), mientras que en 2024 participaron con el 64.3%.

En cuanto a la calidad de activos, el índice de vencidos a cartera bruta se mantuvo en torno al 1.5% en el interanual a pesar del incremento de US\$23.7 millones en cartera vencida en razón al crecimiento en préstamos que diluye la desmejora indicada. Mientras que la cobertura de reservas pasó a 146.1% desde 154.9% valorando el reconocimiento anticipado de pérdidas que ha realizado el sector.

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. Destaca la notable expansión en la base de depósitos; particularmente las operaciones a la vista (+US\$1,794.5 millones), la amortización de saldos con

proveedores de fondos (-US\$54.0 millones) así como la menor dinámica en la colocación de emisiones en la plaza local (disminución interanual de US\$158 millones). Lo anterior, en línea con la alta liquidez del sector a la fecha de la presente evaluación. En cuanto al portafolio de inversiones, se señala la participación en títulos del Estado (aunque menor a la de años anteriores). En términos de costos, la tasa promedio de depósitos baja a 2.39% desde 2.60% respecto de junio de 2025.

La posición patrimonial del sector bancario continúa favorable, cerrando en 14.55% al cierre del período evaluado (14.21% en junio de 2025). La generación interna de capital se continua ponderando favorablemente en el análisis. Mientras que la relación de endeudamiento legal se ubicó en 10.82% sobre la base de un requerimiento mínimo del 7%. Por otra parte, el paulatino fortalecimiento de la posición de liquidez es un aspecto a ser ponderado en el corto plazo para todas las entidades de la industria, debiendo señalar el notable aumento interanual conjunto en disponibilidades + inversiones (US\$841.7 millones).

Se continúa valorando el buen índice gastos administrativos / ingreso neto de intereses + comisiones, la continua generación de utilidades (US\$216.5 millones versus US\$184.0 millones en junio de 2025) así como la tendencia sostenida en la rentabilidad patrimonial y sobre activos. Los ingresos financieros reflejaron un incremento del 7.9% a la luz de la mayor base de activos productivos, mientras que los costos crecieron en una menor proporción; favoreciendo ello una mayor utilidad financiera para la industria.

## 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 2025, 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 y Antisoborno bajo la norma ISO 37001:2016, los cuales son sometidos 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.

Los estados financieros auditados han sido preparados de conformidad con Principios de Contabilidad Gubernamental y Normas Contables promulgadas por la Dirección de Contabilidad Gubernamental, dependencia del Ministerio de Hacienda. Al 31 de diciembre de 2025,

el auditor externo ha emitido una opinión limpia sobre los estados financieros de la Institución.

## ANÁLISIS DE RIESGO

Los activos del FSV reflejaron un incremento interanual del 5.8% equivalente en términos monetarios a US\$69.9 millones. La evolución de la estructura financiera en los últimos doce meses 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. Por estructura, la cartera neta representa el 89.1% (88.7% en junio de 2025), siguiendo en ese orden los fondos disponibles e inversiones.

### Gestión de Negocios

En el primer semestre de 2026, se han otorgado 2,606 créditos por un monto total de US\$88.45 millones versus 2,989 créditos por un valor de US\$92.97 millones en similar período de 2025. El notable aumento en el financiamiento de vivienda nueva frente a la reducción en activos extraordinarios financiados (por reducción considerable del inventario) y en vivienda usada, han determinado el desempeño descrito.

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 94% de las facilidades crediticias otorgadas (88.6% en junio de 2025). Mientras que, en los créditos para otras líneas, destaca el financiamiento para la adquisición de activos extraordinarios (por tendencia a la baja del inventario) 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, 2024, 2025 y en 2026 las siguientes modificaciones a su política crediticia:

- 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.
- El techo de financiamiento de vivienda de interés social se modificó de US\$40,000 a US\$45,000 a partir del 5 de enero 2026.
- Incremento en el techo máximo de financiamiento de US\$61,000 hasta US\$100,000 vigente a partir del 13 de abril 2026

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 en términos de mora y cobertura de reservas respecto de períodos previos es un aspecto valorado en forma positiva en el perfil crediticio de la entidad.

Al 30 de junio de 2026, el índice de mora ubicó en 2.0%, similar al observado doce meses atrás. Si bien la cartera vencida crece en US\$1.2 millones, la expansión del crédito favorece la estabilidad en la relación descrita. Cabe precisar que los activos en cuentas de orden considerados como contingencia probable de pérdida han mostrado una disminución por recuperación respecto de años anteriores.

En otro aspecto, la participación conjunta de los créditos refinanciados, reestructurados y vencidos tiende a disminuir con relación a la cartera total, alcanzando el 10.1% al 30 de junio de 2026 (10.7% en junio de 2025). El año 2025 marca un punto de inflexión en la tendencia de la cartera refinanciada, revirtiendo la tendencia creciente observada entre los años 2022 y 2024.

Cabe precisar que las operaciones de crédito bajo la condición de refinanciamientos y reestructuraciones se encuentran 150% cubiertas por las reservas constituidas conforme a la política establecida por la institución. 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).

El FSV registra un alto volumen de reservas en línea con sus prácticas conservadoras de reconocimiento anticipado de pérdidas. Cabe precisar que, en noviembre 2024, la entidad modificó su política de reservas, estableciendo un nivel de cobertura cercano al 300% sobre el saldo adeudado de los créditos vencidos.

De esta forma, las reservas actuales garantizan una cobertura sobre vencidos del 993.1% (353.04% de considerar únicamente las provisiones para vencidos). Al incorporar en la medición la participación de los préstamos refinanciados y reestructurados, la cobertura de reservas del FSV alcanza 198.2%.

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. Al cierre del primer semestre de 2026, el FSV dispone de 463 unidades habitacionales (858 en junio de 2025).

## **Fondeo y Liquidez**

### **Fondeo**

La evolución interanual 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\$28 millones 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 financiamientos recibidos, siguiendo en ese orden los depósitos de ex afiliados por cotizaciones, y las emisiones de instrumentos de largo plazo. Paulatinamente, el fondeo interno / externo ha tomado relevancia en los pasivos, desplazando a las emisiones como la principal fuente de fondos.

El fondeo con instituciones financieras se fundamenta en recursos provistos por el BCIE, BANDESAL y Banco Interamericano de Desarrollo. De los financiamientos acumulados recibidos al cierre del primer semestre de 2026 (US\$209.8 millones), el 47.7% corresponde a recursos BID, siguiendo en ese orden BCIE (45.5%) y BANDESAL (6.8%).

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, que fueron 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 al 30 de junio de 2026. 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.

En el interanual, las disponibilidades exhiben una disminución de US\$32 millones; recursos que han sido canalizados hacia inversiones temporales (+US\$34.2 millones). En ese contexto, su participación conjunta disminuye a 8.6x desde 8.9x en junio de 2025. 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\$2.0 millones).

## **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 2026, cerró con una utilidad de US\$37.9 millones, levemente superior a la obtenida en similar periodo de 2025 (US\$37.6 millones).

El aporte de los otros ingresos no operacionales - producto de la recuperación de préstamos en cuentas de orden (que muestran una tendencia a disminuir por una menor cartera de cuentas de orden)-, la menor constitución de nuevas reservas para activos extraordinarios, una tendencia a disminuir la reserva voluntaria para créditos vencidos 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 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\$3.3 millones mientras que el margen financiero pasa a 84% desde 86% (utilidad financiera a ingresos). Considerando el leve aumento en los gastos administrativos, el nivel de eficiencia pasa a 38.5% desde 37.6%, mientras que los índices de rentabilidad patrimonial y sobre activos se ubicaron en 8.3% y 5.5% respectivamente. Zumma Ratings prevé que el desempeño de la entidad hacia el cierre del año estará en torno a los resultados mostrados en periodos previos,

valorando la continua generación de ingresos acorde a la mayor base de activos productivos.

### **Solvencia**

La generación y capitalización de resultados favorecen la flexibilidad financiera, respaldo, y capacidad de crecimiento de la Institución. Al 30 de junio de 2026, el FSV presenta una relación de fondo patrimonial a activos

ponderados por riesgo de 122.2%, Asimismo, la relación patrimonio / activos se ubicó en 67%, 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, valorándose como una de las fortalezas de la institución.

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

|                                     | DIC.23           |  | %             |  | DIC.24           |  | %             |  | JUN.25           |  | %             |  | DIC.25           |  | %             |  | JUN.26           |  | %             |  |
|-------------------------------------|------------------|--|---------------|--|------------------|--|---------------|--|------------------|--|---------------|--|------------------|--|---------------|--|------------------|--|---------------|--|
| Disponibilidades                    | 67,983           |  | 6.4%          |  | 76,417           |  | 6.6%          |  | 94,589           |  | 7.9%          |  | 74,190           |  | 5.9%          |  | 62,623           |  | 4.9%          |  |
| Anticipos de fondos                 | 7,746            |  | 0.7%          |  | 7,973            |  | 0.7%          |  | 8,479            |  | 0.7%          |  | 8,009            |  | 0.6%          |  | 8,431            |  | 0.7%          |  |
| <b>Total de Inversiones</b>         | <b>11,115</b>    |  | <b>1.0%</b>   |  | <b>11,746</b>    |  | <b>1.0%</b>   |  | <b>12,582</b>    |  | <b>1.0%</b>   |  | <b>44,558</b>    |  | <b>3.6%</b>   |  | <b>46,894</b>    |  | <b>3.7%</b>   |  |
| Inversiones temporales              | 10,826           |  | 1.0%          |  | 11,662           |  | 1.0%          |  | 12,463           |  | 1.0%          |  | 44,258           |  | 3.5%          |  | 46,685           |  | 3.7%          |  |
| Inversiones permanentes             | 0                |  | 0.0%          |  | 0                |  | 0.0%          |  | 0                |  | 0.0%          |  | 0                |  | 0.0%          |  | 0                |  | 0.0%          |  |
| Inversiones en existencias          | 289              |  | 0.0%          |  | 84               |  | 0.0%          |  | 120              |  | 0.0%          |  | 300              |  | 0.0%          |  | 209              |  | 0.0%          |  |
| <b>Préstamos Vigentes</b>           | <b>1,194,119</b> |  | <b>112.8%</b> |  | <b>1,271,602</b> |  | <b>110.6%</b> |  | <b>1,311,141</b> |  | <b>109.1%</b> |  | <b>1,360,782</b> |  | <b>108.8%</b> |  | <b>1,387,879</b> |  | <b>109.1%</b> |  |
| Préstamos hipotecarios              | 1,173,169        |  | 111%          |  | 1,251,010        |  | 109%          |  | 1,291,319        |  | 107%          |  | 1,341,143        |  | 107%          |  | 1,368,987        |  | 108%          |  |
| Préstamos personales, ent. públicas | 324              |  | 0.0%          |  | 313              |  | 0.0%          |  | 279              |  | 0.0%          |  | 258              |  | 0.0%          |  | 235              |  | 0.0%          |  |
| Intereses Corrientes                | 20,625           |  | 1.9%          |  | 20,280           |  | 1.8%          |  | 19,542           |  | 1.6%          |  | 19,381           |  | 1.5%          |  | 18,656           |  | 1.5%          |  |
| Préstamos Vencidos                  | 28,989           |  | 2.7%          |  | 25,140           |  | 2.2%          |  | 27,237           |  | 2.3%          |  | 25,017           |  | 2.0%          |  | 28,476           |  | 2.2%          |  |
| <b>Préstamos Brutos</b>             | <b>1,223,108</b> |  | <b>116%</b>   |  | <b>1,296,742</b> |  | <b>113%</b>   |  | <b>1,338,378</b> |  | <b>111%</b>   |  | <b>1,385,799</b> |  | <b>111%</b>   |  | <b>1,416,355</b> |  | <b>111%</b>   |  |
| Menos:                              |                  |  |               |  |                  |  |               |  |                  |  |               |  |                  |  |               |  |                  |  |               |  |
| Reserva de saneamiento              | 270,776          |  | 25.6%         |  | 261,807          |  | 22.8%         |  | 272,252          |  | 22.7%         |  | 281,892          |  | 22.5%         |  | 282,809          |  | 22.2%         |  |
| <b>Préstamos Netos de reservas</b>  | <b>952,331</b>   |  | <b>90.0%</b>  |  | <b>1,034,936</b> |  | <b>90.0%</b>  |  | <b>1,066,125</b> |  | <b>88.7%</b>  |  | <b>1,103,907</b> |  | <b>88.3%</b>  |  | <b>1,133,546</b> |  | <b>89.1%</b>  |  |
| Activo fijo neto                    | 14,929           |  | 1.4%          |  | 16,414           |  | 1.4%          |  | 16,047           |  | 1.3%          |  | 15,726           |  | 1.3%          |  | 15,580           |  | 1.2%          |  |
| Otros activos                       | 4,591            |  | 0.4%          |  | 2,585            |  | 0.2%          |  | 4,129            |  | 0.3%          |  | 4,126            |  | 0.3%          |  | 4,802            |  | 0.4%          |  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                | <b>1,058,695</b> |  | <b>100%</b>   |  | <b>1,150,070</b> |  | <b>100%</b>   |  | <b>1,201,953</b> |  | <b>100%</b>   |  | <b>1,250,516</b> |  | <b>100%</b>   |  | <b>1,271,876</b> |  | <b>100%</b>   |  |
| <b>PASIVOS</b>                      |                  |  |               |  |                  |  |               |  |                  |  |               |  |                  |  |               |  |                  |  |               |  |
| Depósitos de afiliados              | 156,351          |  | 14.8%         |  | 142,714          |  | 12.4%         |  | 136,297          |  | 11.3%         |  | 131,615          |  | 10.5%         |  | 126,020          |  | 9.9%          |  |
| <b>Total de depósitos</b>           | <b>156,351</b>   |  | <b>14.8%</b>  |  | <b>142,714</b>   |  | <b>12.4%</b>  |  | <b>136,297</b>   |  | <b>11.3%</b>  |  | <b>131,615</b>   |  | <b>10.5%</b>  |  | <b>126,020</b>   |  | <b>9.9%</b>   |  |
| Títulos Valores                     | 100,378          |  | 9.5%          |  | 82,998           |  | 7.2%          |  | 75,201           |  | 6.3%          |  | 67,414           |  | 5.4%          |  | 60,532           |  | 4.8%          |  |
| Financiamiento Interno y Externo    | 135,362          |  | 12.8%         |  | 153,126          |  | 13.3%         |  | 181,763          |  | 15.1%         |  | 211,395          |  | 16.9%         |  | 209,760          |  | 16.5%         |  |
| Cuentas por pagar                   | 18,049           |  | 1.7%          |  | 17,651           |  | 1.5%          |  | 18,946           |  | 1.6%          |  | 21,449           |  | 1.7%          |  | 19,801           |  | 1.6%          |  |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                 | <b>410,140</b>   |  | <b>38.7%</b>  |  | <b>396,489</b>   |  | <b>34.5%</b>  |  | <b>412,207</b>   |  | <b>34.3%</b>  |  | <b>431,874</b>   |  | <b>34.5%</b>  |  | <b>416,113</b>   |  | <b>32.7%</b>  |  |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>              |                  |  |               |  |                  |  |               |  |                  |  |               |  |                  |  |               |  |                  |  |               |  |
| Aporte                              | 6,635            |  | 0.6%          |  | 6,635            |  | 0.6%          |  | 6,635            |  | 0.6%          |  | 6,635            |  | 0.5%          |  | 6,635            |  | 0.5%          |  |
| Superávit por reevaluación          | 8,897            |  | 0.8%          |  | 8,897            |  | 0.8%          |  | 8,897            |  | 0.7%          |  | 8,897            |  | 0.7%          |  | 8,897            |  | 0.7%          |  |
| Reservas                            | 579,916          |  | 54.8%         |  | 684,025          |  | 59.5%         |  | 736,575          |  | 61.3%         |  | 735,155          |  | 58.8%         |  | 802,357          |  | 63.1%         |  |
| Resultado del Ejercicio             | 53,107           |  | 5.0%          |  | 54,024           |  | 4.7%          |  | 37,639           |  | 3.1%          |  | 67,955           |  | 5.4%          |  | 37,874           |  | 3.0%          |  |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>        | <b>648,555</b>   |  | <b>61.3%</b>  |  | <b>753,582</b>   |  | <b>65.5%</b>  |  | <b>789,746</b>   |  | <b>65.7%</b>  |  | <b>818,642</b>   |  | <b>65.5%</b>  |  | <b>855,763</b>   |  | <b>67.3%</b>  |  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>    | <b>1,058,695</b> |  | <b>100%</b>   |  | <b>1,150,070</b> |  | <b>100%</b>   |  | <b>1,201,952</b> |  | <b>100%</b>   |  | <b>1,250,516</b> |  | <b>100%</b>   |  | <b>1,271,876</b> |  | <b>100%</b>   |  |

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

|                                           | DIC.23        |             | DIC.24        |             | JUN.25        |             | DIC.25        |             | JUN.26        |             |
|-------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                                           |               | %           |               | %           |               | %           |               | %           |               | %           |
| <b>Ingresos Financieros</b>               | <b>83,116</b> | <b>100%</b> | <b>84,735</b> | <b>100%</b> | <b>43,109</b> | <b>100%</b> | <b>89,101</b> | <b>100%</b> | <b>45,158</b> | <b>100%</b> |
| Intereses por préstamos                   | 79,995        | 96%         | 81,820        | 97%         | 41,354        | 96%         | 84,903        | 95%         | 43,142        | 96%         |
| Intereses sobre depósitos                 | 2,990         | 4%          | 2,471         | 3%          | 1,528         | 4%          | 3,784         | 4%          | 1,808         | 4%          |
| Intereses por títulos valores             | 131           | 0%          | 444           | 1%          | 228           | 1%          | 414           | 0%          | 208           | 0%          |
| <b>Gastos Financieros</b>                 | <b>12,606</b> | <b>15%</b>  | <b>12,743</b> | <b>15%</b>  | <b>6,126</b>  | <b>14%</b>  | <b>13,687</b> | <b>15%</b>  | <b>7,273</b>  | <b>16%</b>  |
| Intereses y comisiones sobre préstamos    | 6,158         | 7%          | 7,214         | 9%          | 3,832         | 9%          | 9,326         | 10%         | 5,151         | 11%         |
| Intereses y comisiones sobre títulos      | 5,100         | 6%          | 4,312         | 5%          | 1,774         | 4%          | 3,299         | 4%          | 1,240         | 3%          |
| Intereses sobre depósitos de cotizaciones | 715           | 1%          | 655           | 1%          | 298           | 1%          | 592           | 1%          | 279           | 1%          |
| Otros gastos financieros                  | 634           | 1%          | 562           | 1%          | 222           | 1%          | 470           | 1%          | 603           | 1%          |
| <b>UTILIDAD FINANCIERA</b>                | <b>70,510</b> | <b>85%</b>  | <b>71,991</b> | <b>85%</b>  | <b>36,983</b> | <b>86%</b>  | <b>75,414</b> | <b>85%</b>  | <b>37,884</b> | <b>84%</b>  |
| Saneamiento de Préstamos                  | 42,035        | 51%         | 34,446        | 41%         | 8,771         | 20%         | 21,019        | 24%         | 6,358         | 14%         |
| Saneamiento de Activos Extraordinarios    | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          |
| <b>UTILIDAD F. NETA DE PROVISIONES</b>    | <b>28,475</b> | <b>34%</b>  | <b>37,546</b> | <b>44%</b>  | <b>28,213</b> | <b>65%</b>  | <b>54,395</b> | <b>61%</b>  | <b>31,527</b> | <b>70%</b>  |
| <b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>             | <b>31,021</b> | <b>37%</b>  | <b>30,160</b> | <b>36%</b>  | <b>13,910</b> | <b>32%</b>  | <b>29,097</b> | <b>33%</b>  | <b>14,578</b> | <b>32%</b>  |
| Salarios y otras remuneraciones           | 15,360        | 18%         | 15,928        | 19%         | 7,522         | 17%         | 15,003        | 17%         | 7,626         | 17%         |
| Gastos en bienes de consumo y servicios   | 11,180        | 13%         | 8,892         | 10%         | 3,430         | 8%          | 9,956         | 11%         | 4,920         | 11%         |
| Depreciación y amortización               | 4,411         | 5%          | 4,789         | 6%          | 1,933         | 4%          | 3,928         | 4%          | 2,025         | 4%          |
| Otros gastos                              | 70            | 0%          | 551           | 1%          | 1,024         | 2%          | 210           | 0%          | 7             | 0%          |
| <b>RESULTADO DE OPERACIÓN</b>             | <b>-2,546</b> | <b>-3%</b>  | <b>7,386</b>  | <b>9%</b>   | <b>14,303</b> | <b>33%</b>  | <b>25,298</b> | <b>28%</b>  | <b>16,949</b> | <b>38%</b>  |
| Otros Ingresos (gastos) neto              | 55,653        | 67%         | 46,638        | 55%         | 23,336        | 54%         | 42,657        | 48%         | 20,925        | 46%         |
| <b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>            | <b>53,107</b> | <b>64%</b>  | <b>54,024</b> | <b>64%</b>  | <b>37,639</b> | <b>87%</b>  | <b>67,955</b> | <b>76%</b>  | <b>37,874</b> | <b>84%</b>  |

**FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

| INDICADORES FINANCIEROS                         | DIC.23         | DIC.24         | JUN.25         | DIC.25         | JUN.26         |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Capital</b>                                  |                |                |                |                |                |
| Pasivo / patrimonio                             | 0.63           | 0.53           | 0.52           | 0.53           | 0.49           |
| Patrimonio / Activos                            | 0.61           | 0.66           | 0.66           | 0.65           | 0.67           |
| Pasivo / activo                                 | 0.39           | 0.34           | 0.34           | 0.35           | 0.33           |
| Patrimonio / Préstamos brutos                   | 53.0%          | 58.1%          | 59.0%          | 59.1%          | 60.4%          |
| Patrimonio / Prestamos vencidos                 | 2237%          | 2998%          | 2900%          | 3272%          | 3005%          |
| <b>LIQUIDEZ</b>                                 |                |                |                |                |                |
| Disponible / Activos                            | 0.07           | 0.08           | 0.09           | 0.09           | 0.09           |
| Disponible / Depósitos de afiliados             | 0.50           | 0.62           | 0.79           | 0.90           | 0.87           |
| Préstamos netos / Depósitos                     | 6.09           | 7.25           | 7.82           | 8.39           | 8.99           |
| Liquidez / obligaciones financieras             | 0.34           | 0.30           | 0.30           | 0.30           | 0.30           |
| <b>RENTABILIDAD</b>                             |                |                |                |                |                |
| ROAE                                            | 8.5%           | 7.8%           | 8.3%           | 8.6%           | 8.3%           |
| ROAA                                            | 5.1%           | 4.9%           | 5.4%           | 5.7%           | 5.5%           |
| Margen financiero                               | 84.8%          | 85.0%          | 85.8%          | 84.6%          | 83.9%          |
| Utilidad neta / Ingresos financieros            | 63.9%          | 63.8%          | 87.3%          | 76.3%          | 83.9%          |
| Rendimiento de Activos                          | 6.4%           | 6.1%           | 6.0%           | 5.9%           | 5.9%           |
| Costo de la Deuda                               | 3.2%           | 3.4%           | 3.1%           | 3.3%           | 3.7%           |
| Margen                                          | 3.2%           | 2.8%           | 2.8%           | 2.6%           | 2.2%           |
| Gasto Administrativo / activo                   | 2.9%           | 2.6%           | 2.3%           | 2.3%           | 2.3%           |
| Eficiencia operativa                            | 44.0%          | 41.9%          | 37.6%          | 38.6%          | 38.5%          |
| <b>CALIDAD DE ACTIVOS</b>                       |                |                |                |                |                |
| (Vencidos-Reservas ) / Patrimonio               | -37.3%         | -31.4%         | -31.0%         | -31.4%         | -29.7%         |
| <b>Refinanciados y Reestructurados Vigentes</b> | <b>111,881</b> | <b>117,367</b> | <b>116,409</b> | <b>116,664</b> | <b>114,204</b> |
| <b>Refinanciados y Reestructurados Vencidos</b> | <b>9,794</b>   | <b>8,647</b>   | <b>9,532</b>   | <b>8,386</b>   | <b>8,761</b>   |
| Morosidad                                       | 2.37%          | 1.9%           | 2.0%           | 1.8%           | 2.0%           |
| Vencidos + Ref + Reestr / Cartera               | 11.5%          | 11.0%          | 10.7%          | 10.2%          | 10.1%          |
| Reservas / Préstamos Vencidos                   | 934.1%         | 1041.4%        | 999.6%         | 1126.8%        | 993.1%         |
| Reservas / Vencidos + Refinanc. + Reestruct.    | 192.2%         | 183.7%         | 189.5%         | 199.0%         | 198.2%         |
| Cartera Vencida                                 | 28,989         | 25,140         | 27,237         | 25,017         | 28,476         |
| Inmovilización del patrimonio                   | -37.3%         | -31.4%         | -31.0%         | -31.4%         | -29.7%         |

**MONTO Y SALDOS DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 30 DE JUNIO DE 2026 (MILES DE US\$)**

| Denominación    | Serie    | Monto autorizado | Monto vigente   | Fecha de colocación | Tasa  | Plazo original | Garantía    |
|-----------------|----------|------------------|-----------------|---------------------|-------|----------------|-------------|
| <b>CIFSV-12</b> | J        | \$22,728         | \$276           | 13/7/2001           | 5.44% | 25 años        | Hipotecaria |
|                 | K        |                  | \$158           | 24/8/2001           | 5.63% |                | Hipotecaria |
|                 | L        |                  | \$158           | 21/9/2001           | 5.75% |                | Hipotecaria |
|                 | M        |                  | \$158           | 12/10/2001          | 5.55% |                | Hipotecaria |
|                 | N        |                  | \$158           | 16/11/2001          | 5.40% |                | Hipotecaria |
| <b>CIFSV-13</b> | A        | \$100,000        | \$480           | 14/12/2001          | 5.75% | 25 años        | Hipotecaria |
|                 | B        |                  | \$320           | 18/1/2002           | 5.44% |                | Hipotecaria |
|                 | C        |                  | \$320           | 14/2/2002           | 5.40% |                | Hipotecaria |
|                 | D        |                  | \$320           | 14/3/2002           | 5.75% |                | Hipotecaria |
|                 | E        |                  | \$360           | 12/4/2002           | 5.55% |                | Hipotecaria |
|                 | F        |                  | \$360           | 15/5/2002           | 5.40% |                | Hipotecaria |
|                 | G        |                  | \$360           | 14/6/2002           | 5.75% |                | Hipotecaria |
|                 | H        |                  | \$720           | 12/7/2002           | 5.55% |                | Hipotecaria |
|                 | I        |                  | \$720           | 16/8/2002           | 5.40% |                | Hipotecaria |
|                 | J        |                  | \$320           | 13/9/2002           | 5.75% |                | Hipotecaria |
|                 | K        |                  | \$640           | 16/10/2002          | 5.44% |                | Hipotecaria |
|                 | L        |                  | \$560           | 15/11/2002          | 5.40% |                | Hipotecaria |
| <b>CIFSV-14</b> | TRAMO 1  | \$104,000        | \$640           | 13/12/2002          | 5.75% | 25 años        | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 2  |                  | \$640           | 14/2/2003           | 5.40% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 3  |                  | \$640           | 11/4/2003           | 5.55% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 4  |                  | \$1,080         | 11/7/2003           | 5.55% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 5  |                  | \$1,080         | 22/8/2003           | 5.63% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 6  |                  | \$1,080         | 12/9/2003           | 5.75% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 7  |                  | \$1,080         | 12/12/2003          | 5.75% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 8  |                  | \$1,080         | 27/2/2004           | 5.60% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 9  |                  | \$960           | 2/4/2004            | 5.55% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 10 |                  | \$1,080         | 28/5/2004           | 5.60% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 11 |                  | \$1,440         | 2/7/2004            | 5.55% |                | Hipotecaria |
|                 | TRAMO 12 |                  | \$1,440         | 30/7/2004           | 5.41% |                | Hipotecaria |
| <b>Total</b>    |          | <b>\$226,728</b> | <b>\$18,629</b> |                     |       |                |             |

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 Éstas”. 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](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.