

Fondo Social para la Vivienda

FSV

Informe de Clasificación

Clasificaciones*

	Actual	Anterior
Emisor	EA+(slv)	EA+(slv)
CIFSV3	AA-(slv)	AA-(slv)
CIFSV8	AA-(slv)	AA-(slv)
CIFSV10	AA-(slv)	AA-(slv)
CIFSV12	AA-(slv)	AA-(slv)
CIFSV13	AA-(slv)	AA-(slv)
CIFSV14	AA-(slv)	AA-(slv)
Perspectiva	Estable	Estable

Consejo Ordinario de Clasificación (Octubre 03, 2013).

* El sufijo (slv) indica que se trata de una clasificación nacional en El Salvador. Las escalas de clasificación utilizadas en El Salvador son las establecidas en la Ley del Mercado de Valores y en las Normas Técnicas Sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de riesgo. Las clasificaciones en la escala de Fitch se presentan al final de este reporte.

Resumen Financiero

Fondo Social para la Vivienda

	30 jun 13	31 dic 12
Activos (\$ m)	793,081.3	780,428.1
Patrimonio (\$ m)	276,178.1	265,067.7
Resultado Neto (\$ m)	16,496.1	29,860.7
ROAA (%)	4.23	3.85
ROAE (%)	12.33	11.94
Indicador de Capital		
Base según Fitch (%)	59.20	57.73

Fuente: Fondo Social para la Vivienda, estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados.

Informes Relacionados

El Salvador (Julio 24, 2013).

Perspectivas 2013: Centroamérica y Rep. Dominicana (Diciembre 13, 2012).

Analistas

Dario Sánchez
+503 2516-6608
dario.sanchez@fitchratings.com

Luis Guerrero
+503 2616-6618
luis.guerrero@fitchratings.com

Factores Clave de las Clasificaciones

Conservadora Gestión de Riesgos: La administración de FSV ha fortalecido su gestión de riesgos con políticas más prudentes para otorgar y gestionar su cartera. Fitch Ratings considera que la continuidad de dichas políticas le permitiría a la entidad mitigar deterioros potenciales en el mediano y largo plazo.

Decreciente Nivel de Morosidad: Las mejoras graduales en los niveles de morosidad de FSV reflejan el fortalecimiento del proceso de administración de riesgo y las mejoras en la gestión de cobro administrativo; así como el monto de castigos significativo de los últimos años. Sin embargo éstos permanecen aún muy por encima del registrado por sus pares domésticos. Fitch estima que esta tendencia decreciente en los indicadores de morosidad continúe en el corto y mediano plazo.

Buena Rentabilidad: Los niveles de rentabilidad de FSV son buenos y están soportados por el amplio margen de interés neto (MIN), la buena eficiencia operativa y los importantes ingresos no operacionales. Fitch estima que FSV mantendrá una rentabilidad buena en el futuro previsible y continuará comparando favorablemente con el promedio del sistema bancario salvadoreño.

Buena Eficiencia Operativa: FSV cuenta con una buena eficiencia operativa; la cual es una de sus principales fortalezas. La entidad se favorece de sus convenios con otras entidades financieras para el cobro de préstamos; lo que reduce su necesidad de infraestructura propia para dichas gestiones. Fitch prevé que los indicadores de eficiencia no reflejarán cambios relevantes en los próximos años.

Sólida Base Patrimonial: FSV se ha caracterizado por mantener una sólida posición patrimonial, la cual se ha favorece de una buena generación interna de capital y del crecimiento bajo de cartera. Este patrimonio le brinda un respaldo firme a sus operaciones, al permitirle una base estable para la expansión de sus actividades y una adecuada capacidad para absorber pérdidas inesperadas. En opinión de Fitch, la posición patrimonial de la institución se mantendrá sólida en el mediano y largo plazo.

Sensibilidad de las Clasificaciones

Mayor Diversificación de Ingresos: Mejoras en las clasificaciones estarían asociadas a una mayor diversificación de ingresos, que reduzca su sensibilidad al ciclo económico, sosteniendo una sana calidad de activos y una robusta posición patrimonial.

Deterioros en Calidad de Activos: Cambios negativos en las clasificaciones provendrían de un deterioro significativo de la calidad de activos; así como de importantes desmejoras en el calce de sus operaciones activas y pasivas.

Perfil

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) es una institución autónoma de crédito, fundada para contribuir con la solución al problema habitacional de los trabajadores de medianos y bajos ingresos; al facilitarles los medios para adquirir viviendas en condiciones favorables. El financiamiento de FSV está a disposición de todos los trabajadores afiliados al Sistema de Ahorro para Pensiones (SAP) y al Sistema Público de Pensiones (SPP); además de aquellas personas que perciban ingresos variables y cumplan con los requisitos establecidos. La mayor parte de su cartera está colocada entre familias, cuyos ingresos mensuales oscilan desde dos y medio hasta cuatro salarios mínimos.

Gobierno Corporativo

La Asamblea de Gobernadores representa la autoridad máxima del FSV y se integra por el Ministro de Obras Públicas en calidad de Presidente de la Asamblea, Ministro de Trabajo y Previsión Social, Ministro de Hacienda, Ministro de Economía, dos Gobernadores en representación del Sector Patronal y dos representantes del Sector Laboral. Entre otras funciones, este organismo aprueba el presupuesto de la institución, los planes laborales y de inversión, memoria de labores y estados financieros anuales.

La administración operativa recae sobre la Junta Directiva, integrada por cinco miembros. Uno de los directores es nombrado por el Presidente de la República y funge como presidente de la junta y director ejecutivo de la institución; los otros cuatro son nombrados por la asamblea de gobernadores, uno de ellos en representación del sector laboral, uno del sector patronal y dos del sector público.

Estrategia

La operación de FSV mantiene su enfoque en financiar para la adquisición de vivienda, mediante hipotecas de largo plazo. La principal diferencia frente a sus competidores radica en la agilidad de su proceso para autorizar préstamos y en sus servicios complementarios sin costo (comisiones por trámite y cuota de administración). Para 2013, la entidad proyecta un crecimiento de cartera cercano al 12%, con un continuo énfasis en préstamos hacia vivienda de interés social, cuyo valor es de hasta USD\$ 28.5 mil. Asimismo, la entidad busca incursionar gradualmente hacia un segmento de mayores ingresos, con el incremento en el techo de financiamiento hasta USD\$ 125 mil desde USD\$ 75 mil realizado en 2012. Dicho segmento se caracteriza por su menor riesgo relativo; con lo que lograría una mayor diversificación en su cartera de préstamos.

Desempeño

Entorno Operativo Retador y de Bajo Crecimiento

En julio de 2013, Fitch disminuyó las clasificaciones internacionales de El Salvador; la Perspectiva Negativa se mantuvo. La disminución de las clasificaciones soberanas refleja el desempeño macroeconómico bajo de El Salvador relativo a sus pares y los persistentemente altos déficits fiscales. El crecimiento económico bajo de El Salvador resalta debilidades estructurales, incluyendo la competitividad baja del sector de bienes transables, los niveles bajos de inversión, los indicadores débiles de capital humano y la alta criminalidad. En este sentido, la agencia prevé que el PIB de El Salvador crecerá, en promedio, 1.9% entre 2013 y 2015.

La banca salvadoreña, por su parte, seguirá destacando por sus niveles de liquidez y capital elevados; derivados, en buena medida, del modesto crecimiento esperado del crédito (menor a los dos dígitos). El enfoque crediticio hacia el consumo y la mejorada calidad de los préstamos podrían sostener la evolución positiva de las utilidades, puesto que los bancos podrían gestionar su margen en un entorno de tasas de interés con cierta presión hacia el alza y

Presentación de Estados Financieros

- Los estados financieros al cierre de 2009 hasta 2011 fueron auditados por la firma Figueroa Jiménez & Co, miembro de BDO International Limited, sin presentar salvedades.
- Los estados financieros, al cierre de 2012, fueron auditados por la firma Elías y Asociados, el cual no presenta salvedad en su opinión.
- Se han usado también los estados financieros no auditados a junio 2013.
- Los EEEF son preparados de acuerdo con los principios, normas y procedimientos contables del Manual Técnico del Sistema de Administración Financiera Integrado.

Metodologías Relacionadas

Metodología de Calificación Global de Instituciones Financieras, registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero (Diciembre 22 2011).

sobreponerse a las nuevas restricciones al cobro de algunas comisiones por servicios bancarios.

Fondo Social para la Vivienda

Los niveles de rentabilidad de FSV son buenos y están soportados por el amplio margen de interés neto (MIN), la buena eficiencia operativa y por los importantes ingresos no operacionales. Estos últimos lo conforman, en su mayoría, la venta de activos extraordinarios y recuperaciones de préstamos castigados. De esta forma, la institución muestra un indicador de ROAA de 4.2%, a junio 2013 (2009-2012: 3.3%); favorablemente en comparación con el promedio del sistema (sistema: 1.60%).

Ingresos Operativos

Por su naturaleza, los ingresos operativos de la institución presentan una dependencia elevada de los intereses, los cuales provienen -en su mayoría- de su cartera crediticia (jun13: 97.8%; 2008-2012: 97.7%). El MIN se ha mantenido amplio y relativamente estable en los últimos años (jun13: 7.6%; 2009-2012: 7.2%), favorecido por el bajo nivel de apalancamiento y el destacable bajo costo de fondeo (costo fondeo total: 2.2%). Por su parte, los ingresos provenientes de intereses por depósitos e inversiones presentan una reducida contribución a la rentabilidad de la entidad. Lo anterior se debe al peso bajo relativo de los depósitos e inversiones en el balance y a la preferencia de la entidad por títulos relativamente más seguros, de fácil realización y, consecuentemente, con bajo rendimiento.

Provisiones

Los gastos por constitución de provisiones se mantienen en niveles bajos, al reflejar el poco deterioro de cartera exhibido en los últimos años y las adecuadas coberturas de reservas por incobrables alcanzadas. A junio 2013, la carga en provisiones representó 2.3% del total de cartera bruta; un 50.3% de los ingresos operativos antes de provisiones (2009-2012: 2.8% y 57.6%, respectivamente). Fitch estima no habrán ampliaciones relevantes en este tipo de gastos; lo que favorecería la generación de las utilidades durante 2013. Lo anterior, en la medida que se mantenga controlado el comportamiento de la cartera restructurada (jun13: 8.9% de la cartera).

Gastos Operativos y Eficiencia

FSV cuenta con una buena eficiencia operativa; la cual es una de sus principales fortalezas respecto al sistema financiero salvadoreño. En este sentido, los gastos administrativos representaron un bajo 2.4% de los activos promedio de la institución y, favorecidos por la buena capacidad de generación de resultados, absorben únicamente el 32.5% de los ingresos brutos (sistema: 3.8% y 56.3%, respectivamente). Asimismo, la entidad se beneficia de sus convenios con otras entidades para el cobro de préstamos; lo que reduce su necesidad de infraestructura propia para dichas gestiones. Fitch prevé que los indicadores de eficiencia no reflejarán cambios relevantes en los próximos años.

Perspectivas de Desempeño

Fitch estima que FSV mantendrá una buena rentabilidad en el futuro previsible y continuará comparando favorablemente con el promedio del sistema bancario salvadoreño. Los buenos niveles de eficiencia y el deterioro bajo de cartera seguirán siendo fundamentales para la sostenibilidad de la rentabilidad de la institución en el mediano plazo. No obstante, Fitch estima que la expansión continuará siendo un reto para la entidad, dado el modesto dinamismo proyectado para la economía local.

Asimismo, la recuperación de cartera castigada y las ventas de activos extraordinarios seguirán contribuyendo de manera importante a los resultados, debido a que existe todavía un

amplio inventario de activos improductivos que pueden ser vendidos. Por otra parte, los costos financieros se mantendrán en niveles relativamente estables, ya que la entidad proyecta mantener su actual estructura de fondeo; la cual está basada, principalmente, en las cotizaciones realizadas anteriormente por sus afiliados del sector privado y en las emisiones de títulos de renta fija en el mercado local.

Riesgo de Crédito

El principal riesgo al que está expuesto FSV es al de crédito; en el cual, la cartera de préstamos representa 93.1% de los activos productivos a junio 2013 (2008-2012: 94.4%). La cartera de préstamos mantiene un ritmo bajo de crecimiento, influenciada por el menor dinamismo económico y por medidas más conservadoras de la administración para otorgar préstamos. Dada la naturaleza del segmento atendido, la concentración de su cartera es baja, lo que minimiza el impacto potencial en el caso que uno de los mayores deudores se deteriore. A junio 2013, el crédito promedio otorgado por la entidad es USD\$10,400 y los 20 mayores deudores representan un bajo 0.2% de la cartera bruta. Cabe señalar que toda la cartera está respaldada con garantías reales. El FSV no cuenta con exposiciones a préstamos no domiciliados ni relacionados.

Reservas e Incobrables

Las mejoras graduales en sus niveles de morosidad reflejan el fortalecimiento del proceso de administración de riesgo; así como el significativo monto de castigos de los últimos años (jun13: 3.7% de préstamos brutos promedio). Sin embargo, éstos permanecen aún muy por encima del registrado por sus pares domésticos. La relación de préstamos vencidos -los cuales provienen, en su mayoría, de préstamos originados durante la década anterior- sobre cartera bruta muestra una tendencia decreciente (jun13: 9.73%; 2009-2012: 11.6%), la cual se esperaría continúe en el corto plazo. El saldo de cartera reestructurada representa 8.9% de los préstamos brutos a junio 2013 (dic12: 8.8% dic11: 7.0%; dic10: 3.9%). Cabe señalar que la entidad ha realizado las reservas respectivas a estos préstamos de mayor riesgo relativo. No obstante, en opinión de Fitch, el perfil crediticio de la entidad se beneficiaría de reducciones adicionales en el saldo de cartera reestructurada.

Fitch destaca que FSV ha incrementado constantemente su cobertura de reservas para préstamos vencidos, apoyado por una disminución en los préstamos morosos y por la decisión de mantener un colchón más conservador para cubrir pérdidas potenciales. A junio de 2013, la cobertura de reservas para préstamos vencidos aumentó a 175.9% desde 149.0% registrado a diciembre de 2012. Fitch prevé que, en el corto plazo, FSV mantendrá niveles elevados de coberturas, en la medida mantenga la calidad de su cartera de préstamos bajo control.

Riesgo de Mercado

FSV mantiene una exposición baja a los principales riesgos de mercado. El riesgo de tasa de interés se mitiga por las tasas variables a las que su cartera de préstamos ha sido colocada. Dichas tasas pueden ser modificadas por decisión de la asamblea de gobernadores. Asimismo, su margen de interés amplio le permitiría absorber incrementos potenciales en sus costos de fondeo, sin que representen efectos relevantes en el corto plazo.

Fondeo y Liquidez

Las cotizaciones realizadas anteriormente por sus afiliados del sector privado son la base del fondeo de FSV, al contribuir con el 49.0% del fondeo total. Estas cotizaciones se efectuaron hasta finales de los años 90 y son devueltas a sus aportantes al cumplir la edad de jubilación, en caso de invalidez o de muerte. Aun cuando estos recursos presentan un comportamiento decreciente, la liquidez no se verá afectada, dado que son desembolsos previsibles y con horizontes de vencimiento de hasta 20 años, que le permiten un manejo adecuado de sus

flujos.

El fondeo se complementa con la emisión de títulos de renta fija públicos y privados; estos últimos adquiridos directamente por los fondos de pensiones, los cuales representan 42.7% del fondeo total (2009-2012: 44.7%). Los títulos mantienen un horizonte de vencimiento de hasta 25 años y amortizaciones anuales, que contribuye a la estabilidad de esta fuente de fondeo. Las emisiones públicas están garantizadas con cartera de préstamos hipotecarios (clasificada en la categoría 'A1' y 'A2') por el equivalente al 125% del saldo de las emisiones (véase Tabla 1). Adicionalmente, la entidad cuenta con una facilidad por USD\$40 millones otorgada por Bandedal para el redescuento de préstamos de vivienda de interés social (hasta USD\$28.5 mil) en condiciones de financiamiento más favorables. A junio 2013, se han utilizado USD\$22.7 millones.

En opinión de Fitch, la entidad mantiene una liquidez adecuada para sus operaciones. FSV opera con brechas de liquidez acumuladas positivas para todos los períodos, favorecido de un fondeo diversificado y adecuado calce de activos y pasivos. Fitch considera que los riesgos de liquidez son bajos y están mitigados adecuadamente por la entidad. Adicionalmente, la entidad cuenta con una política interna para mantener activos líquidos por el equivalente a tres meses de sus compromisos futuros.

Patrimonio

FSV se ha caracterizado por mantener una posición patrimonial sólida, la cual se favorece de una buena generación interna de capital. Este patrimonio le brinda un respaldo firme a sus operaciones, al permitirle una base estable para la expansión de sus actividades y una capacidad adecuada para absorber pérdidas inesperadas. A junio 2013, el indicador de Capital Base según Fitch sobre activos ponderados por riesgo se ubicó en un holgado 59.2% (2009-2012: 50.3%); muy por encima en comparación del promedio del sistema financiero salvadoreño (sistema: 18.6%). En opinión de Fitch, la posición patrimonial de la institución se mantendrá sólida en el mediano y largo plazo, al fortalecer sus indicadores de capitalización y al posicionarla favorablemente ante factores de riesgo sistémico.

Clasificaciones en Escala de Fitch

Las clasificaciones de riesgo vigentes en escala de Fitch se detallan a continuación:

- Clasificación de emisor de largo plazo: 'A+(slv)';
- Clasificación de emisor de corto plazo: 'F1(slv)';
- Clasificación de largo plazo de CIFS3: 'AA-(slv)';
- Clasificación de largo plazo de CIFS8: 'AA-(slv)';
- Clasificación de largo plazo de CIFS10: 'AA-(slv)';
- Clasificación de largo plazo de CIFS12: 'AA-(slv)';
- Clasificación de largo plazo de CIFS13: 'AA-(slv)';
- Clasificación de largo plazo de CIFS14: 'AA-(slv)';

Perspectiva Estable.

Tabla 1. Principales Características de Emisiones

Denominación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado (Millones)	Plazo	Garantía	Series
CIFSV3	Certificado de Inversión	USD	32.0	25	Préstamos Hipotecarios	A, B, C, D, E, F, G, H
CIFSV8	Certificado de Inversión	USD	34.3	25	Préstamos Hipotecarios	A, B, C, D, E, F, G
CIFSV10	Certificado de Inversión	USD	22.9	25	Préstamos Hipotecarios	A, B, C, D
CIFSV12	Certificado de Inversión	USD	82.3	25	Préstamos Hipotecarios	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N
CIFSV13	Certificado de Inversión	USD	100.0	25	Préstamos Hipotecarios	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L
CIFSV14	Certificado de Inversión	USD	104.0	25	Préstamos Hipotecarios	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

Fuente: Fondo Social para la Vivienda

Fondo Social para la Vivienda

Estado de Resultados

	30 jun 2013 6 Meses Miles USD	31 dic 2012 Cierre Fiscal Miles USD	31 dic 2011 Cierre Fiscal Miles USD	31 dic 2010 Cierre Fiscal Miles USD	31 dic 2009 Cierre Fiscal Miles USD
1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos	33,529.4	63,563.2	64,651.7	60,796.2	57,637.1
2. Otros Ingresos por Intereses	754.6	1,075.1	656.5	1,214.6	3,183.1
3. Ingresos por Dividendos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos	34,284.1	64,638.2	65,308.2	62,010.8	60,820.2
5. Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Otros Gastos por Intereses	4,891.0	8,129.6	6,914.5	10,579.7	15,511.2
7. Total Gastos por Intereses	4,891.0	8,129.6	6,914.5	10,579.7	15,511.2
8. Ingreso Neto por Intereses	29,393.1	56,508.7	58,393.7	51,431.1	45,308.9
9. Ganancia (Pérdida) Neta en Venta de Títulos Valores y Derivados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10. Ganancia (Pérdida) Neta en Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Ganancia (Pérdida) Neta en Activos a Valor Razonable a través del Estado de Resultados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
12. Ingreso Neto por Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13. Comisiones y Honorarios Netos	(302.5)	(1,191.0)	(1,269.9)	(1,287.7)	(1,178.7)
14. Otros Ingresos Operativos	n.a.	n.a.	0.0	0.0	0.0
15. Total de Ingresos Operativos No Financieros	(302.5)	(1,191.0)	(1,269.9)	(1,287.7)	(1,178.7)
16. Gastos de Personal	4,839.8	9,235.1	9,018.4	8,206.1	7,448.4
17. Otros Gastos Operativos	4,606.2	9,013.8	7,850.4	6,736.2	7,803.0
18. Total Gastos Operativos	9,446.0	18,248.9	16,868.8	14,942.3	15,251.4
19. Utilidad/Pérdida Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
20. Utilidad Operativa antes de Provisiones	19,644.6	37,068.8	40,255.1	35,201.1	28,878.9
21. Cargo por Provisiones para Préstamos	9,873.6	18,904.5	21,620.0	21,696.9	18,454.8
22. Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	0.0	0.0	0.0
23. Utilidad Operativa	9,771.0	18,164.3	18,635.1	13,504.2	10,424.0
24. Utilidad/Pérdida No Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
25. Ingresos No Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
26. Gastos No Recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
27. Cambio en Valor Razonable de la Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
28. Otros Ingresos y Gastos No Operativos	6,725.0	11,696.3	6,959.5	9,041.9	9,980.4
29. Utilidad Antes de Impuestos	16,496.1	29,860.7	25,594.6	22,546.1	20,404.5
30. Gastos de Impuestos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31. Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
32. Utilidad Neta	16,496.1	29,860.7	25,594.6	22,546.1	20,404.5
33. Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta	n.a.	0.0	0.0	0.0	0.0
34. Revaluación de Activos Fijos	n.a.	(375.3)	4,244.6	(2,368.4)	(0.1)
35. Diferencias en Conversión de Divisas	n.a.	0.0	0.0	0.0	0.0
36. Ganancia/Pérdida en Otros Ingresos Ajustados (OIA)	n.a.	0.0	0.0	0.0	0.0
37. Ingreso Ajustado por Fitch	16,496.1	29,485.4	29,839.2	20,177.7	20,404.3
38. Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
39. Nota: Utilidad Neta Después de Asignación a Intereses Minoritarios	16,496.1	29,860.7	25,594.6	22,546.1	20,404.5
40. Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
41. Nota: Dividendos Preferentes Relacionados al Período	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Fuente: Fondo Social para la Vivienda

Fondo Social para la Vivienda

Balance General

	30 jun 2013 6 Meses Miles USD	31 dic 2012 Cierre Fiscal Miles USD	31 dic 2011 Cierre Fiscal Miles USD	31 dic 2010 Cierre Fiscal Miles USD	31 dic 2009 Cierre Fiscal Miles USD
Activos					
A. Préstamos					
1. Préstamos Hipotecarios Residenciales	864,616.8	854,981.6	844,781.6	813,749.3	805,326.0
2. Otros Préstamos Hipotecarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Otros Préstamos al Consumo/Personales	414.3	388.7	238.5	222.5	231.0
4. Préstamos Corporativos y Comerciales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Otros Préstamos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6. Menos: Reservas para Préstamos	148,103.6	139,197.4	137,540.1	123,766.9	129,297.9
7. Préstamos Netos	716,927.5	716,172.9	707,479.9	690,204.9	676,259.1
8. Préstamos Brutos	865,031.1	855,370.4	845,020.1	813,971.8	805,557.0
9. Nota: Préstamos con Mora + 90 días Incluidos Arriba	84,197.3	93,450.1	87,596.5	95,021.9	107,768.4
10. Nota: Préstamos a Valor Razonable Incluidos Arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
B. Otros Activos Productivos					
1. Préstamos y Operaciones Interbancarias	52,957.5	44,111.7	38,700.5	31,947.4	38,012.6
2. Repos y Colaterales en Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3. Títulos Valores Negociables y su Valor Razonable a través de Resultados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4. Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Títulos Valores Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6. Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento	183.0	670.8	1,235.4	1,922.6	8,878.3
7. Inversiones en Empresas Relacionadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8. Otros Títulos Valores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
9. Total Títulos Valores	183.0	670.8	1,235.4	1,922.6	8,878.3
10. Nota: Títulos Valores del Gobierno Incluidos Arriba	n.a.	665.8	1,230.4	1,917.6	5,878.3
11. Nota: Total Valores Pignorados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
12. Inversiones en Propiedades	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13. Activos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
14. Otros Activos Productivos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
15. Total Activos Productivos	770,068.0	760,955.4	747,415.8	724,074.8	723,150.0
C. Activos No Productivos					
1. Efectivo y Depósitos en Bancos	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7
2. Nota: Reservas Obligatorias Incluidas Arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Bienes Adjudicados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4. Activos Fijos	7,340.0	7,147.7	7,938.6	4,073.0	3,819.9
5. Plusvalía	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6. Otros Intangibles	389.1	199.4	0.0	0.0	0.0
7. Activos por Impuesto Corriente	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8. Activos por Impuesto Diferido	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
9. Operaciones Descontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10. Otros Activos	15,279.3	12,120.9	11,271.8	9,627.3	11,260.7
11. Total Activos	793,081.3	780,428.1	766,630.8	737,779.8	738,235.3

Fuente: Fondo Social para la Vivienda

Fondo Social para la Vivienda

Balance General

	30 jun 2013 6 Meses Miles USD	31 dic 2012 Cierre Fiscal Miles USD	31 dic 2011 Cierre Fiscal Miles USD	31 dic 2010 Cierre Fiscal Miles USD	31 dic 2009 Cierre Fiscal Miles USD
Pasivos y Patrimonio					
D. Pasivos que Devengan Intereses					
1. Depósitos en Cuenta Corriente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2. Depósitos en Cuenta de Ahorro	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Depósitos a Plazo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Total Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Depósitos de Bancos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7. Otros Depósitos y Obligaciones de Corto Plazo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8. Depósitos Totales, Mercados de Dinero y Obligaciones de Corto Plazo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9. Obligaciones Senior a más de un Año	22,599.5	23,856.8	18,490.5	0.0	556.0
10. Obligaciones Subordinadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Otras Obligaciones	253,035.4	257,708.6	265,741.9	272,789.9	279,290.0
12. Total Fondeo a Largo Plazo	275,635.0	281,565.4	284,232.4	272,789.9	279,846.0
13. Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
14. Obligaciones Negociables	220,563.5	216,168.8	231,185.5	246,202.3	261,219.1
15. Total Fondeo	496,198.5	497,734.2	515,418.0	518,992.2	541,065.1
E. Pasivos que No Devengan Intereses					
1. Porción de la Deuda a Valor Razonable	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2. Reservas por Deterioro de Créditos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3. Reservas para Pensiones y Otros	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4. Pasivos por Impuesto Corriente	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5. Pasivos por Impuesto Diferido	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6. Otros Pasivos Diferidos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7. Operaciones Descontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8. Pasivos de Seguros	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
9. Otros Pasivos	20,704.7	17,626.3	15,630.5	13,044.5	12,142.7
10. Total Pasivos	516,903.2	515,360.4	531,048.5	532,036.7	553,207.8
F. Capital Híbrido					
1. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
G. Patrimonio					
1. Capital Común	271,480.8	260,370.5	230,509.8	204,915.2	182,369.1
2. Interés Minoritario	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3. Reservas por Revaluación de Títulos Valores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4. Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5. Revaluación de Activos Fijos y Otras Acumulaciones OIA	4,697.2	4,697.2	5,072.5	827.9	2,658.4
6. Total Patrimonio	276,178.1	265,067.7	235,582.3	205,743.1	185,027.5
7. Total Pasivos y Patrimonio	793,081.3	780,428.1	766,630.8	737,779.8	738,235.3
8. Nota: Capital Base según Fitch	275,646.4	264,868.4	235,582.3	205,743.1	185,027.5
9. Nota: Capital Elegible según Fitch	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Fuente: Fondo Social para la Vivienda

Fondo Social para la Vivienda

Resumen Analítico

	30 jun 2013 6 Meses	31 dic 2012 Cierre Fiscal	31 dic 2011 Cierre Fiscal	31 dic 2010 Cierre Fiscal	31 dic 2009 Cierre Fiscal
A. Indicadores de Intereses					
1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos / Préstamos Brutos Promedio	7.82	7.47	7.81	7.54	7.14
2. Gastos por Int. sobre Depósitos de Clientes / Depósitos de Clientes Prom.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Ingresos por Intereses / Activos Productivos Promedio	9.06	8.56	8.89	8.56	8.40
4. Gastos por Intereses / Pasivos que Devengan Intereses Promedio	1.98	1.60	1.34	2.00	2.81
5. Ingreso Neto por Intereses / Activos Productivos Promedio	7.77	7.48	7.95	7.10	6.26
6. Ing. Neto por Int. - Cargo por Prov. para Préstamos / Activos Prod. Prom.	5.16	4.98	5.00	4.11	3.71
7. Ing. Neto por Int. - Dividendos de Acciones Preferentes / Act. Prod. Prom.	7.77	7.48	7.95	7.10	6.26
B. Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa					
1. Ingresos No Financieros / Ingresos Operativos Netos	(1.04)	(2.15)	(2.22)	(2.57)	(2.67)
2. Gastos Operativos / Ingresos Operativos Netos	32.47	32.99	29.53	29.80	34.56
3. Gastos Operativos / Activos Promedio	2.42	2.36	2.24	2.03	2.06
4. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Patrimonio Promedio	14.68	14.83	18.12	18.05	16.49
5. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Totales Promedio	5.04	4.78	5.35	4.77	3.91
6. Prov. para Préstamos y Títulos Valores / Util. Oper. antes de Prov.	50.26	51.00	53.71	61.64	63.90
7. Utilidad Operativa / Patrimonio Promedio	7.30	7.27	8.39	6.92	5.95
8. Utilidad Operativa / Activos Totales Promedio	2.51	2.34	2.48	1.83	1.41
9. Impuestos / Utilidad antes de Impuestos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Ponderados por Riesgo	8.51	8.08	8.93	8.26	6.71
11. Utilidad Operativa / Activos Ponderados por Riesgo	4.23	3.96	4.13	3.17	2.42
C. Otros Indicadores de Rentabilidad					
1. Utilidad Neta / Patrimonio Promedio	12.33	11.94	11.52	11.56	11.65
2. Utilidad Neta / Activos Totales Promedio	4.23	3.85	3.40	3.06	2.76
3. Ingreso Ajustado por Fitch / Patrimonio Promedio	12.33	11.79	13.43	10.35	11.65
4. Ingreso Ajustado por Fitch / Activos Totales Promedio	4.23	3.81	3.96	2.73	2.76
5. Utilidad Neta / Act. Totales Prom. + Act. Titularizados Administrados Prom.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Utilidad Neta / Activos Ponderados por Riesgo	7.14	6.51	5.68	5.29	4.74
7. Ingreso Ajustado por Fitch / Activos Ponderados por Riesgo	7.14	6.43	6.62	4.74	4.74
D. Capitalización					
1. Capital Base según Fitch / Activos Ponderados por Riesgo	59.20	57.73	52.25	48.29	43.00
2. Capital Elegible según Fitch / Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Patrimonio Común Tangible / Activos Tangibles	34.79	33.95	30.73	27.89	25.06
4. Indicador de Capital Primario Regulatorio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Indicador de Capital Total Regulatorio	69.59	66.98	61.80	57.13	52.50
6. Indicador de Capital Primario Base Regulatorio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7. Patrimonio / Activos Totales	34.82	33.96	30.73	27.89	25.06
8. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Utilidad Neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Ingreso Ajustado por Fitch	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10. Dividendos en Efectivo y Recompra de Acciones / Utilidad Neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11. Utilidad Neta - Dividendos en Efectivo / Patrimonio Total	12.04	11.27	10.86	10.96	11.03
E. Calidad de Activos					
1. Crecimiento del Activo Total	1.62	1.80	3.91	(0.06)	(0.30)
2. Crecimiento de los Préstamos Brutos	1.13	1.22	3.81	1.04	(0.32)
3. Préstamos Mora + 90 días / Préstamos Brutos	9.73	10.93	10.37	11.67	13.38
4. Reservas para Préstamos / Préstamos Brutos	17.12	16.27	16.28	15.21	16.05
5. Reservas para Préstamos / Préstamos Mora + 90 días	175.90	148.95	157.02	130.25	119.98
6. Préstamos Mora + 90 días - Reservas para Préstamos / Patrimonio	(23.14)	(17.26)	(21.20)	(13.97)	(11.64)
7. Cargo por Provisión para Préstamos / Préstamos Brutos Promedio	2.32	2.22	2.61	2.69	2.29
8. Castigos Netos / Préstamos Brutos Promedio	3.68	3.75	3.87	3.34	6.51
9. Préstamos Mora + 90 días + Act. Adjudicados / Préstamos Brutos + Act. Adjud.	9.73	10.93	10.37	11.67	13.38
F. Fondos					
1. Préstamos / Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2. Activos Interbancarios / Pasivos Interbancarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Depósitos de Clientes / Total Fondos Excluyendo Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Las clasificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de clasificación.

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo, no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.

Categoría EA: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Categoría AA: 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.

Dentro de una escala de clasificación se podrán utilizar los signos "+" y "-", para diferenciar los instrumentos con mayor o menor riesgo dentro de su categoría. El signo "+" indica un nivel menor de riesgo, mientras que el signo "-" indica un nivel mayor de riesgo.

TODAS LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CLASIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CLASIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CLASIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CLASIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2013 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. One State Street Plaza, NY, NY 10004 Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus clasificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión clasificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una clasificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus clasificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las clasificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las clasificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una clasificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una clasificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las clasificaciones son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la clasificación. La clasificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una clasificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las clasificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las clasificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las clasificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las clasificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1.000 a USD750.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch clasificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10.000 y USD1.500.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una clasificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.