



FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

San Salvador, El Salvador

Comité de Clasificación Ordinario: 2 de abril de 2013

Clasificación	Categoría (*)		Definición de Categoría
	Actual	Anterior	
Emisor	EA.sv	EA.sv	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.
CIFSV (3,8,10,12,13 y 14)	A+.sv	A+.sv	Corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente 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 31.12.12 -----		
ROAA: 3.86%	Activos: 780.4	Patrimonio: 265.1
ROAE: 11.9%	Utilidad: 29.9	Ingresos: 64.6

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

La información utilizada para el presente análisis comprendió los estados financieros auditados del FSV al 31 de diciembre de 2009, 2010, 2011 y 2012; así como información adicional proporcionada por la Entidad.

Fundamento: El Comité de Clasificación de Equilibrium S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, dictaminó mantener la clasificación del Fondo Social para la Vivienda y la de sus instrumentos vigentes con base a la evaluación efectuada al 31 de diciembre de 2012.

En las calificaciones de riesgo se ha valorado el respaldo implícito del Estado a la Entidad; el nivel de capitalización como soporte para la expansión en activos productivos; el adecuado índice de cobertura sobre los préstamos vencidos; el grado de eficiencia administrativa; el mayor resultado operativo y neto así como el desempeño consistente en los niveles de rentabilidad patrimonial y sobre activos.

Factores de riesgo relacionados al alza en los créditos refinanciados y reestructurados (vigentes y vencidos) en los últimos años; el índice relativamente alto de mora; y el modesto desempeño de la actividad económica en el país (lo cual no ha impedido continuar otorgando créditos en una buena cantidad) y su repercusión en la capacidad de pago de los deudores del FSV continúan siendo valorados en la clasificación del Emisor y sus instrumentos. La perspectiva de la calificación es estable; reflejando la expectativa de que el FSV mantendría su desempeño financiero y operativo en el corto plazo.

El mayor índice de mora; la disminución en la cobertura de reservas; y la tendencia al alza en las operaciones refinanciadas y reestructuradas (en sintonía con aplicación de la política de recuperación de mora), determinan de

manera conjunta el comportamiento de los activos de riesgo en 2012. En ese contexto, los préstamos vencidos registran un incremento de US\$6.1 millones de tal forma que el índice de mora pasa a 11% desde 10.4% en el lapso de un año; aunque menor al promedio observado en años anteriores. En ese mismo orden, los créditos refinanciados y reestructurados registran un aumento de US\$10.8 millones, cerrando con un saldo de US\$69.6 millones. De ese total, US\$22 millones se clasifican bajo la condición de vencidos; representando un factor de riesgo para el FSV. Por otra parte, la participación conjunta de las operaciones refinanciadas y los créditos vencidos pasa a 16.5% desde 15.5%; haciendo notar que el saldo vencido de la cartera refinanciada y reestructurada representa el 2.6% de la cartera total. De igual forma, el 70% de las operaciones refinanciadas/reestructuradas no muestran atrasos en el cumplimiento de sus cuotas de pago.

En términos de cobertura, las provisiones actuales garantizan un índice de 147% (155% en 2011). Dicho nivel de cobertura considera reservas de saneamiento para créditos con mora menor a 90 días; de tal forma que la cobertura propia sobre la cartera vencida es de 143% (147.8% en 2011), lo cual se encuentra dentro del parámetro autorizado por la Asamblea de Gobernadores de la Entidad. Al considerar la cartera clasificada como reestructurada/refinanciada, la relación disminuye a 97.8%. En cuanto al desempeño del crédito, se observa una menor tasa de expansión de comparar con 2011.

Así, en el año 2012 la cartera registra un aumento en términos netos de US\$8.8 millones frente a US\$19.9 millones de crecimiento observado en 2011. El análisis indica que se han escriturado 5,895 créditos por un monto de US\$83.4 millones (6,255 por US\$92.5 millones en 2011) que se traduce en una reducción en términos porcentuales del 9.8% por monto otorgado. En ese contexto, el sostenimiento o ampliación de la base de activos productivos es un aspecto clave en el desempeño del FSV; considerando la menor contribución de los intereses de préstamos en el global de flujos de intermediación a diciembre 2012.

La estructura de fondeo del FSV se fundamenta en la emisión de instrumentos financieros bajo la figura de títulos valores (a partir de 2013 existen también los certificados de deuda emitidos para las AFP's), en depósitos de afiliados por contribuciones así como en préstamos recibidos de instituciones financieras de segundo piso y recursos patrimoniales. El nivel actual de endeudamiento de la institución (1.9 veces) refleja la importancia que el patrimonio tiene como soporte para la expansión en activos productivos. La no colocación de títulos valores en los últimos años en adición a las amortizaciones programadas de títulos, son factores que conllevan a una disminución en 2012 de US\$15 millones en los instrumentos financieros. Mientras que se destaca la utilización de la línea de crédito rotativo por US\$25 millones contratada con BANDESAL a un plazo de hasta 30 años y cuyo destino es el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva con precios de hasta US\$28.5 miles. De igual manera, la devolución programada de los depósitos de afiliados por contribuciones ha llevado a una reducción anual de US\$8 millones; monto del cual una parte es aplicada a la amortización de préstamos.

En términos de solvencia, el FSV presenta una holgada relación de fondo patrimonial a activos ponderados por riesgo de 67%, mejorando respecto de los promedios observados en años anteriores y otorgando una amplia capacidad de crecimiento. En la misma línea, el nivel de capitalización pasa a 34% desde 31%, mayor al promedio del sector bancario. En relación a la administración de la liquidez, la participación de los fondos disponibles e inversiones pasa a 6.2% desde 5.3% en el lapso de un año estando fundamentada dicha mejora el mayor saldo de inversiones financieras, particularmente depósitos a plazo en bancos. Por otra parte, el FSV registra un incremento de US\$4.3 millones en la utilidad neta respecto de la

obtenida en 2011. La menor constitución de reservas de saneamiento, la reducción en los gastos administrativos y el aporte de los otros ingresos por recuperación de préstamos, son factores determinantes en el desempeño descrito. Cabe resaltar que las utilidades crecientes de los últimos años han favorecido una evolución consistente en los índices de rentabilidad patrimonial y sobre activos (11.9% y 3.9% a diciembre 2012, respectivamente).

En ese contexto, indicadores de rentabilidad, eficiencia, margen financiero y margen neto se ponderan de forma positiva en el desempeño de la Entidad. Mientras que se observan retos en términos de ampliar los ingresos de operación, particularmente los provenientes de operaciones de préstamos (a través de la generación de un mayor volumen de negocios).

El análisis de la estructura de ingresos de 2009 a 2011, indica una tendencia al alza en sintonía con el creciente aporte de los intereses de préstamos. Sin embargo, en 2012 se observó una reducción global de US\$670 mil que representa el efecto de la disminución en US\$1.1 millones en los intereses de cartera versus el aumento en otras líneas (operaciones de depósitos). En sintonía con la adquisición de obligaciones bancarias, el FSV registra un incremento en su estructura de gastos financieros de US\$1.1 millones en el lapso de un año. De igual manera debe considerarse el aumento en la tasa de referencia de los certificados de inversión. El efecto combinado de un menor aporte de ingresos respecto de la tendencia al alza en los costos de intermediación conlleva a una reducción en la utilidad financiera por un monto global de US\$1.8 millones; mientras que el margen financiero pasa a 83.7% desde 85.6% (78.2% promedio del sector).

Por otra parte, el índice de eficiencia mejora a 31.5% desde 33.9% en el lapso de un año acorde a la disminución de US\$1.9 millones en los gastos administrativos. De igual manera, la relación gasto operativo/activos mejora a 2.2% desde 2.5%. El componente de otros ingresos provenientes de la recuperación de préstamos y otros representa el 57.6% de la utilidad neta.

En otro aspecto, con el avance de los nuevos proyectos de vivienda de interés social que están siendo desarrollados por instituciones del Estado y otros agentes privados, se estiman condiciones más propicias para la generación de nuevos negocios y para la dinamización del crédito. Actualmente FSV es un actor principal en el programa Casa Para Todos como facilitador del financiamiento a largo plazo.

Fortalezas

1. Respaldo implícito del Estado y bajo costo de fondeo.
2. Nivel de solvencia patrimonial.
3. Bajo nivel de competencia en el segmento atendido.

Debilidades

1. Nivel de mora
2. Concentración de cartera en un sólo sector económico (no vinculado únicamente a un segmento de ingresos)
3. Tendencia al alza en créditos refinanciados y reestructurados.

Oportunidades

1. Política Nacional de Vivienda que dinamice la oferta/demanda de vivienda de interés social.
2. Plan de Fortalecimiento Institucional y Financiero.

Amenazas

1. Evolución sujeta a entorno económico.
2. Moderado soporte al desarrollo de vivienda social vía políticas de Estado.

ANTECEDENTES GENERALES

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. La actual plana gerencial del FSV está integrada de la siguiente manera:

Presidente:	Francisco Antonio Guevara
Gerente General:	Mariano Arístides Bonilla
Gerente de Créditos:	Luis Gilberto Baraona
Gerente de Finanzas:	René Cuéllar Marengo
Gerente Administrativo:	Miguel Francisco Galdámez
Gerente Legal:	Luis Mario Soriano
Gerente de Tecnología:	Mario Alberto Arias
Gerente de Planificación:	Francisca Alicia Cortez
Gerente Técnico:	José Armando Escalante M.
Gerente Comercial:	Carlos Orlando Villegas

ANÁLISIS DE RIESGO

La menor dinámica de expansión del crédito; el fortalecimiento de la posición de liquidez; el aumento en las líneas de crédito para soportar el crecimiento en nuevos financiamientos; así como el pago de series de certificados de inversión, han determinado la evolución del balance del FSV en 2012.

Calidad de Activos

La evolución de los activos de riesgo en el último año ha estado determinada por el leve incremento en el índice de mora; la disminución en la cobertura de reservas; y la tendencia al alza en las operaciones refinanciadas y reestructuradas. Una elevada participación de los créditos clasificados en las categorías de mayor riesgo se adiciona como factor de riesgo. Mientras que se valora positivamente el nulo impacto de los activos inmovilizados en los fondos de capital acorde con el volumen de provisiones registradas.

Los préstamos vencidos registran un incremento de US\$6.1 millones de tal forma que el índice de mora pasa a 11% desde 10.4% en el lapso de un año; debiendo señalar el efecto que factores coyunturales tuvieron en la tendencia de la mora. La política de castigos del FSV que determina sanear los préstamos que tienen más de 12 meses sin reportar recuperaciones, conlleva a que el saldo de los créditos castigados (controlados en las cuentas de orden)

totalice US\$151.4 millones al cierre de 2012. El traslado de créditos deteriorados a cuentas de orden ha sido relevante para el FSV dado que después del reconocimiento inicial (US\$67 millones en abril 2008) su saldo ha venido incrementando.

Por otra parte, los créditos refinanciados y reestructurados registran un aumento de US\$10.8 millones, cerrando con un saldo de US\$69.6 millones. De ese total, US\$22 millones se clasifican bajo la condición de vencidos; representando un factor de riesgo para el FSV. Cabe señalar que su participación conjunta con los créditos vencidos pasa a 16.5% desde 15.5%. En términos de cobertura, las provisiones actuales garantizan un índice de 147% (155% en 2011). Dicho nivel de cobertura considera reservas de saneamiento para créditos con mora menor a 90 días; de tal forma que la cobertura propia sobre la cartera vencida es de 143% (147.8% en 2011), lo cual se encuentra dentro del parámetro autorizado por la Asamblea de Gobernadores del FSV.

De considerar la cartera reestructurada/refinanciada, la relación disminuye a 97.8%. En relación a los créditos clasificados como deficientes, de difícil recuperación e irrecuperables (C, D y E), su participación alcanza el 12% al cierre de 2012 (12.2% en 2011); mayor al promedio del sector bancario. Finalmente, la nula exposición patrimonial respecto de los activos no productivos refleja la suficiencia de reservas sobre bienes recibidos en pago y créditos vencidos. Al respecto, el inventario de viviendas para la venta totaliza 1,936 unidades habitacionales (1,886 en 2011).

Gestión de Negocios

Cabe resaltar que la ausencia de un número relevante de proyectos de vivienda nueva llevó en los últimos años a la consolidación del financiamiento de viviendas usadas y de otras líneas por parte del FSV. En ese contexto, el 58.8% de los fondos otorgados en 2012 para adquisición de vivienda corresponde a créditos para vivienda usada (55.7% en 2011). En términos de negocios, se observa una menor tasa de expansión de comparar con 2011. Así, en el año 2012 la cartera registró un aumento en términos netos de US\$8.8 millones frente a US\$19.9 millones en 2011.

El análisis indica que se han escriturado 5,895 créditos por un monto de US\$83.4 millones (6,255 por US\$92.5 millones en 2011) que se traduce en una reducción en términos porcentuales del 9.8% por monto otorgado. En ese contexto, el sostenimiento o ampliación de la base de activos productivos es un aspecto clave en el desempeño del FSV; considerando la menor contribución de los intereses de préstamos en el global de flujos de intermediación a diciembre 2012.

De ahí que la finalización de nuevos proyectos de vivienda de interés social impulsados por instituciones del Estado y por otros agentes privados haría su aporte en el mejor desempeño del crédito en el corto –mediano plazo. De igual manera, la ampliación del monto máximo de

financiamiento como parte de los cambios a la política crediticia, podría hacer su contribución a tal propósito.

En cuanto al desempeño del mercado, se observa una tasa de crecimiento del crédito del 5.9% (3.7% en 2011) principalmente en consumo (US\$290.6 millones). Mientras que el financiamiento para vivienda registra un aumento del 1.5% equivalente a US\$32.5 millones, revirtiendo la tendencia negativa observada desde 2009. En perspectiva, se espera una moderada expansión del crédito en el sector para 2013 dado el entorno económico actual y las limitantes de un año preelectoral que en cierta medida frenan las expectativas de inversión.

Solvencia y Liquidez

El grado de solvencia se pondera como una de las principales fortalezas de la Entidad, valorándose adicionalmente que los recursos patrimoniales no se ven comprometidos con préstamos vencidos o activos extraordinarios acorde al volumen de provisiones constituidas. La flexibilidad financiera, capacidad de crecimiento y soporte hacia los activos de baja productividad reflejan la fortaleza patrimonial del FSV.

Por otra parte, el índice de adecuación de capital (IAC) cierra a diciembre 2012 en 67%; mejorando respecto de los promedios observados en años anteriores y otorgando una amplia capacidad de crecimiento. En la misma línea, el nivel de capitalización pasa a 34% desde 31%, mayor al promedio del sector bancario. En relación a la administración de la liquidez, la participación de los fondos disponibles e inversiones pasa a 6.2% desde 5.3% en el lapso de un año estando fundamentada dicha mejora el mayor saldo de inversiones financieras, particularmente depósitos a plazo en bancos.

La disponibilidad de recursos acorde al flujo proveniente de cartera y otras fuentes permiten atender los compromisos financieros y desembolsos programados de créditos, no viéndose sensibilizada la liquidez inmediata o de corto plazo. La política de mantener fondos disponibles al menos igual a los tres meses de obligaciones inmediatas favorece la gestión de la liquidez del FSV.

Fondeo

La estructura de fondeo del FSV se fundamenta en la emisión de instrumentos financieros, en depósitos de afiliados por contribuciones así como en préstamos recibidos de instituciones financieras de segundo piso y recursos patrimoniales. La disminución programada de los depósitos de afiliados y de los certificados de inversión, así como la utilización de recursos provistos por BANDESAL son los aspectos que han determinado la evolución de los pasivos financieros en 2012.

La no colocación de títulos valores en los últimos años en adición a las amortizaciones de títulos vigentes, son factores que conllevan a una disminución en 2012 de US\$15 millones en los instrumentos financieros. Mientras que se destaca la utilización de la línea de crédito rotativo por US\$25 millones contratada con BANDESAL a un

plazo de hasta 30 años y cuyo destino es el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva con precios de hasta US\$28.5 miles.

De igual manera, la devolución de los depósitos de afiliados por contribuciones ha llevado a una reducción anual de US\$8 millones; monto del cual una parte es aplicada a operaciones de préstamos. Al cierre de 2012, el saldo de los títulos valores es de US\$216.2 millones y comprende 6 emisiones con vencimiento a largo plazo. Cabe señalar que las tasas de interés han sido ajustadas al alza en los últimos trimestres lo cual se refleja en el mayor costo financiero para la Entidad respecto de períodos previos.

La potencial colocación de valores con las Administradoras de Fondos de Pensiones por un aproximado de US\$25 millones, forma parte de las expectativas de fondeo para 2013. Destaca por otra parte la utilización del cupo total de fondos provenientes de BANDESAL (US\$25 millones) que corresponde a una línea de crédito rotativo a un plazo de hasta 30 años cuyo destino es el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva con precios de hasta US\$28.5 miles.

Adicionalmente, se tienen autorizados US\$15.0 millones adicionales con BANDESAL, pendientes de efectuar desembolsos. Aspectos relacionados al plazo de maduración de los pasivos con costo y a la factibilidad de estimar su tasa de retiro contribuyen a mitigar el riesgo de gestión del financiamiento; viéndose reducidas las brechas de vencimiento entre activos y pasivos financieros.

Evolución de Resultados

El FSV cierra diciembre 2012 con una utilidad de US\$29.9 millones, mayor en US\$4.3 millones a la obtenida en 2011. La menor constitución de reservas de saneamiento y el aporte de los otros ingresos por recuperación de préstamos, son factores determinantes en el desempeño descrito. El análisis de la gestión financiera determina que indicadores de rentabilidad, eficiencia, margen financiero y margen neto se ponderan de forma positiva en el desempeño del FSV.

Mientras que se observan retos en términos de ampliar los ingresos de operación, particularmente los provenientes de operaciones de préstamos y consecuentemente lograr mejorar el margen neto de intereses. Cabe señalar que respecto de 2011 se observó una disminución global de US\$670 mil que representa el efecto de la reducción en US\$1.1 millones en los intereses de cartera versus el aumento en otras líneas (operaciones de depósitos).

En sintonía con la tendencia al alza en las tasas pasivas y con el mayor volumen de fondeo; el FSV registra un incremento en su estructura de gastos financieros de US\$1.1 millones en el lapso de un año. El efecto combinado de un menor aporte de ingresos respecto de la tendencia al alza en los costos de intermediación conlleva a una reducción en la utilidad financiera por un monto global de US\$1.8 millones; mientras que el margen

financiero pasa a 83.7% desde 85.6% (78.2% promedio del sector).

Al cierre de 2012, las reservas de saneamiento de préstamos y activos extraordinarios absorben el 45.1% del margen financiero (47.3% en 2011); provisiones que de manera conjunta disminuyen en US\$2 millones, favoreciendo un mejor desempeño de la utilidad financiera neta de gastos por reservas. Por otra parte, el índice de eficiencia mejora a 31.5% desde 33.9% en el lapso de un año acorde a la disminución de US\$1.9 millones en los gastos administrativos.

De igual manera, la relación gasto operativo/activos mejora a 2.2% desde 2.5%. Ambos índices se comparan

favorablemente con el promedio del sector bancario a la fecha de evaluación. El componente de otros ingresos provenientes de la recuperación de préstamos y otros representa el 57.6% de la utilidad neta. En términos de rentabilidad, el índice ROAE se ubica en 11.9%, observándose una tendencia consistente en los últimos años.

En la misma línea, la relación resultado neto/ingresos mejora a 46% desde 39% en el lapso de un año. La reversión de la tendencia decreciente en los ingresos observada en 2012 y el seguimiento a iniciativas para la reducción de los costos operativos favorecerán un mejor desempeño para el FSV en términos de margen financiero y rentabilidad.

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

	DIC.09		DIC.10		DIC.11		DIC.12	
		%		%		%		%
ACTIVOS								
Disponibilidades	12,997	1.8%	10,202	1.4%	10,550	1.4%	11,421	1.5%
Anticipos de fondos	1,248	0.2%	1,673	0.2%	1,830	0.2%	3,607	0.5%
Total de Inversiones	38,137	5.2%	25,765	3.5%	32,265	4.2%	34,714	4.4%
Inversiones temporales	30,860	4.2%	21,750	2.9%	28,155	3.7%	32,695	4.2%
Inversiones permanentes	3,038	0.4%	1,923	0.3%	1,235	0.2%	671	0.1%
Inversiones en existencias	4,239	0.6%	2,092	0.3%	2,875	0.4%	1,348	0.2%
Inmuebles para la venta	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Préstamos Vigentes	698,529	94.6%	721,268	97.8%	762,349	99.4%	766,662	98.2%
Préstamos hipotecarios	695,945	94.3%	717,304	97.2%	755,979	98.6%	760,230	97.4%
Préstamos personales, ent. públicas	746	0.1%	612	0.1%	403	0.1%	379	0.0%
Intereses Corrientes	1,838	0.2%	3,352	0.5%	5,967	0.8%	6,053	0.8%
Préstamos Vencidos	108,860	14.7%	96,050	13.0%	88,633	11.6%	94,751	12.1%
Préstamos Brutos	807,389	109%	817,318	111%	850,982	111%	861,413	110%
Menos:								
Reserva de saneamiento	130,133	17.6%	123,762	16.8%	137,536	17.9%	139,189	17.8%
Préstamos Netos de reservas	677,256	91.7%	693,556	94.0%	713,446	93.1%	722,224	92.5%
Activo fijo neto	3,557	0.5%	3,847	0.5%	7,369	1.0%	7,546	1.0%
Otros activos	5,040	0.7%	2,737	0.4%	1,171	0.2%	916	0.1%
TOTAL ACTIVOS	738,235	100%	737,780	100%	766,631	100%	780,428	100%
PASIVOS								
Depósitos								
Depósitos de afiliados	279,290	37.8%	272,790	37.0%	265,741	34.7%	257,709	33.0%
Total de depósitos	279,290	37.8%	272,790	37.0%	265,741	34.7%	257,709	33.0%
Títulos Valores	261,219	35.4%	246,202	33.4%	231,186	30.2%	216,169	27.7%
Financiamiento Interno	556	0.1%	0	0.0%	18,491	2.4%	23,857	3.1%
Cuentas por pagar	12,144	1.6%	13,044	1.8%	15,631	2.0%	17,625	2.3%
TOTAL PASIVO	553,209	74.9%	532,037	72.1%	531,049	69.3%	515,360	66.0%
PATRIMONIO NETO								
Capital Social	6,635	0.9%	6,635	0.9%	6,635	0.9%	6,635	0.9%
Superávit por reevaluación	2,658	0.4%	828	0.1%	5,072	0.7%	4,697	0.6%
Reservas	155,329	21.0%	175,734	23.8%	198,280	25.9%	223,875	28.7%
Resultado del Ejercicio	20,404	2.8%	22,546	3.1%	25,595	3.3%	29,861	3.8%
TOTAL PATRIMONIO NETO	185,026	25.1%	205,743	27.9%	235,582	30.7%	265,068	34.0%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	738,235	100%	737,780	100%	766,631	100%	780,428	100%

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

	DIC.09		DIC.10		DIC.11		DIC.12	
		%		%		%		%
Ingresos Financieros	60,820	100%	62,619	100%	65,308	100%	64,638	100%
Intereses por préstamos	57,637	95%	60,796	97%	64,652	99%	63,563	98%
Intereses sobre depósitos	2,520	4%	1,215	2%	572	1%	1,018	2%
Intereses por títulos valores	663	1%	0	0%	84	0%	57	0%
Otros ingresos	0	0%	608	1%	0	0%	0	0%
Gastos Financieros	18,017	30%	12,467	20%	9,434	14%	10,535	16%
Intereses y comisiones sobre préstamos	144	0%	10	0%	243	0%	750	1%
Intereses y comisiones sobre títulos	15,368	25%	10,569	17%	6,672	10%	7,379	11%
Intereses sobre depósitos de cotizaciones	1,344	2%	1,312	2%	1,278	2%	1,240	2%
Otros gastos financieros	1,161	2%	575	1%	1,241	2%	1,166	2%
UTILIDAD FINANCIERA	42,803	70%	50,152	80.1%	55,874	85.6%	54,103	83.7%
Saneamiento de Préstamos	20,591	34%	23,008	37%	22,094	34%	18,718	29%
Saneamiento de Activos Extraordinarios	1,313	2%	1,641	3%	4,323	7%	5,682	9%
UTILIDAD F. NETA DE PROVISIONES	20,899	34%	25,502	41%	29,457	45%	29,703	46%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	15,677	26%	16,199	26%	18,921	29%	17,053	26%
Salarios y otras remuneraciones	7,448	12%	8,206	13%	9,018	14%	9,235	14%
Gastos en bienes de consumo y servicios	7,067	12%	6,229	10%	8,451	13%	6,149	10%
Depreciación y amortización	1,099	2%	1,087	2%	1,405	2%	1,606	2%
Otros gastos	63	0%	677	1%	47	0%	63	0%
UTILIDAD DE OPERACIÓN	5,222	9%	9,304	15%	10,536	16%	12,650	20%
Otros Ingresos (gastos) neto	15,182	25%	13,243	21%	15,059	23%	17,211	27%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	20,404	34%	22,546	36%	25,595	39%	29,861	46%

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

INDICADORES FINANCIEROS	DIC.09	DIC.10	DIC.11	DIC.12
Capital				
Pasivo / patrimonio	2.99	2.59	2.25	1.94
Patrimonio / Activos	0.25	0.28	0.31	0.34
Pasivo / activo	0.75	0.72	0.69	0.66
Patrimonio / Préstamos brutos	22.9%	25.2%	27.7%	30.8%
Patrimonio / Prestamos vencidos	170.0%	214.2%	265.8%	279.8%
LIQUIDEZ				
Disponible / Activos	0.06	0.04	0.05	0.06
Disponible / Depósitos de afiliados	0.16	0.12	0.15	0.17
Préstamos netos / Depósitos	2.42	2.54	2.68	2.80
RENTABILIDAD				
ROAE	11.7%	11.5%	11.6%	11.9%
ROAA	2.76%	3.05%	3.40%	3.86%
Margen financiero	70.4%	80.1%	85.6%	83.7%
Utilidad neta / Ingresos financieros	33.5%	36.0%	39.2%	46.2%
Gasto Administrativo / activo	2.12%	2.20%	2.47%	2.19%
Eficiencia operativa	36.6%	32.3%	33.9%	31.5%
CALIDAD DE ACTIVOS				
(Vencidos-Reservas) / Patrimonio	-11.50%	-13.5%	-20.8%	-16.8%
Refinanciados y Reestructurados Vigentes	11,357	24,711	43,642	47,623
Refinanciados y Reestructurados Vencidos	4,346	6,718	15,205	21,995
Morosidad	13.5%	11.8%	10.4%	11.0%
Vencidos + Ref + Reestr / Cartera	14.9%	14.8%	15.5%	16.5%
Reservas / Préstamos Vencidos	119.5%	128.9%	155.2%	146.9%
Reservas / Vencidos + Refinanc. + Reestruct.	108.2%	102.5%	104.0%	97.8%
Cartera Vencida	108,860	96,050	88,633	94,751
Inmovilización del patrimonio	-11.5%	-13.5%	-20.8%	-16.8%

MONTO Y SALDOS DE LAS EMISIONES VIGENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Denominación	Serie	Monto autorizado	Monto vigente	Fecha de colocación	Tasa	Plazo original
CIFSV-03	A	\$32,000	\$2,514	14/09/1998	4.21%	25 años
	B		\$1,760	14/10/1998	3.66%	
	C		\$1,458	16/11/1998	3.85%	
	D		\$1,157	14/12/1998	4.21%	
	E		\$2,249	15/01/1999	3.73%	
	F		\$2,194	12/02/1999	3.85%	
	G		\$1,262	12/03/1999	4.21%	
	H		\$2,139	16/04/1999	3.73%	
CIFSV-08	A	\$34,286	\$3,566	15/06/1999	4.21%	25 años
	B		\$2,469	14/07/1999	3.66%	
	C		\$549	19/08/1999	4.04%	
	D		\$2,194	16/09/1999	4.21%	
	E		\$2,743	14/10/1999	3.66%	
	F		\$2,194	14/12/1999	4.21%	
	G		\$2,971	14/01/2000	3.66%	
CIFSV-10	A	\$22,857	\$3,566	14/04/2000	3.66%	25 años
	B		\$2,377	16/05/2000	3.85%	
	C		\$2,971	14/06/2000	4.21%	
	D		\$2,971	14/07/2000	3.66%	
CIFSV-12	A	\$82,277	\$5,943	03/10/2000	3.64%	25 años
	B		\$1,783	15/11/2000	3.85%	
	C		\$1,783	14/12/2000	4.21%	
	D		\$3,840	15/01/2001	3.73%	
	E		\$3,838	15/02/2001	3.85%	
	F		\$3,857	16/03/2001	4.21%	
	G		\$3,857	24/04/2001	3.61%	
	H		\$3,857	18/05/2001	3.85%	
	I		\$3,857	15/06/2001	4.21%	
	J		\$3,857	13/07/2001	3.66%	
	K		\$2,218	24/08/2001	4.04%	
	L		\$2,218	21/09/2001	4.36%	
	M		\$2,218	12/10/2001	3.66%	
	N		\$2,218	16/11/2001	3.85%	
CIFSV-13	A	\$100,000	\$6,720	14/12/2001	4.21%	25 años
	B		\$4,800	18/01/2002	3.73%	
	C		\$4,800	14/02/2002	3.85%	
	D		\$4,800	14/03/2002	4.21%	
	E		\$5,400	12/04/2002	3.66%	
	F		\$5,400	15/05/2002	3.85%	
	G		\$5,400	14/06/2002	4.21%	
	H		\$5,400	12/07/2002	3.66%	
	I		\$5,400	16/08/2002	3.85%	
	J		\$2,400	13/09/2002	4.21%	
	K		\$4,800	16/10/2002	3.73%	
	L		\$4,200	15/11/2002	3.85%	
CIFSV-14	TRAMO 1	\$104,000	\$4,800	13/12/2002	4.21%	25 años
	TRAMO 2		\$5,120	14/02/2003	3.85%	
	TRAMO 3		\$5,120	11/04/2003	3.66%	
	TRAMO 4		\$5,760	11/07/2003	3.66%	
	TRAMO 5		\$5,760	22/08/2003	4.04%	
	TRAMO 6		\$5,760	12/09/2003	4.21%	
	TRAMO 7		\$5,760	12/12/2003	4.21%	
	TRAMO 8		\$6,120	27/02/2004	4.13%	
	TRAMO 9		\$5,440	02/04/2004	3.64%	
	TRAMO 10		\$6,120	28/05/2004	4.13%	
	TRAMO 11		\$6,120	02/07/2004	3.64%	
	TRAMO 12		\$6,120	30/07/2004	3.86%	
Total			\$216,169			