

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Informe Semestral

Fundamentos

Las clasificaciones de riesgo otorgadas al Fondo MIVIVIENDA S.A. se sustentan en:

- La capacidad del Estado para apoyar al FMV, dado el papel que éste cumple en la implementación de políticas de desarrollo económico e inclusión social, a través de la promoción y financiación de proyectos de vivienda (especialmente para los segmentos de ingresos bajos y medios). De esta manera, a pesar de que no exista una garantía explícita, la Clasificadora espera que el FMV reciba el respaldo correspondiente del Estado peruano en caso fuera necesario.
- La solidez del sistema financiero peruano, lo que determina que la calidad de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) con las que se trabaja sea buena. A ello también se suma el proceso que se sigue en la selección y seguimiento de las mismas, así como en la determinación de las líneas y el monitoreo de éstas.
- El riesgo crediticio de los préstamos MIVIVIENDA es asumido por la IFI que los otorga. De esta manera, el FMV asume un riesgo acotado, el cual consiste en la porción correspondiente a la cobertura de riesgo que otorga. Para aplicar a la cobertura de riesgo crediticio, es requisito el perfeccionamiento de la garantía independizada a favor de la IFI.

El respaldo contingente de los recursos del FMV a través de la cesión de cada IFI, de los derechos sobre los créditos que otorgan con dichos recursos. Dicha cesión comprende la transmisión de los privilegios, garantías reales y personales, así como todos los accesorios de los derechos transmitidos. El fiduciario y/o el FMV podrán hacer uso de la cesión en circunstancias preventivas según lo establecido en el Convenio de Canalización de Recursos firmado entre el fiduciario y cada IFI, de manera individual.

- El fideicomiso para la canalización de los recursos del FMV y el cargo automático al que está autorizado a realizar el fiduciario, para cobrar de manera automática e irrevocable, el servicio de deuda mensual de la cuenta que cada IFI mantiene en el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) o en la institución que la IFI haya determinado con la aprobación del fiduciario.
- Una sólida base de capital, impulsada por la capitalización del 100% de las utilidades, la cual es automática, según lo establecido en la Ley 28579, Ley de Conversión del Fondo MIVIVIENDA S.A. y en sus estatutos. Así, el ratio de capital global fue 81.1% a junio 2022.

De otro lado, se debe señalar que FMV viene ejecutando una estrategia de sostenibilidad financiera, la cual busca identificar las diversas alternativas con las que cuenta para obtener los recursos para seguir financiando el crecimiento sostenido de las colocaciones para los próximos años. De esta manera, viene evaluando diferentes alternativas de financiamiento disponibles en el mercado local e internacional.

¿Qué podría modificar las clasificaciones asignadas?

Cambios en la regulación que pudieran afectar de manera sostenida las operaciones y el desempeño de la Institución.

Ratings	Actual	Anterior
Institución ¹	A	A
Primer Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A. ²	AAA(pe)	AAA(pe)
Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA ²	AAA(pe)	AAA(pe)
Segundo Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A. ²	AAA(pe)	AAA(pe)

Con información financiera no auditada a junio 2022.

¹Clasificación otorgada en Comités de fecha 16/09/22 y 14/03/22.

²Clasificación otorgada en Comités de fecha 29/09/22 y 31/03/22.

Perspectiva

Estable

Indicadores Financieros

Cifras en millones (MM) de Soles				
	Jun-22	Dic-21	Jun-21	Dic-20
Total Activos	11,341	11,022	10,402	10,101
Patrimonio	3,500	3,472	3,362	3,302
Resultado	20.2	41.9	0.7	3.5
ROAA	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%
ROAE	1.2%	1.2%	0.0%	0.1%
Ratio de Capital Global	81.1%	81.4%	83.8%	89.2%

* Fuente: FMV

Metodologías Aplicadas

Metodología de Clasificación de Instituciones Financieras (marzo 2022). Para Comités celebrados hasta el 30 de marzo 2022, se ha utilizado la Metodología aprobada en marzo 2017.

Analista

Pilar Olaechea
pilarolaechea@aai.com.pe

T. (511) 444 5588

Desempeño del Sistema Bancario

La crisis sanitaria y económica generada por la pandemia del COVID-19 impactó seriamente las utilidades y la morosidad del sistema financiero en el 2020. No obstante, el sistema bancario mostró una mayor resiliencia, con sólidos ratios de capital y una liquidez holgada gracias a los estímulos monetarios que dio el Gobierno.

A junio 2022, el sistema bancario registró utilidades por S/ 5,045 MM, mostrando una recuperación significativa respecto de similar periodo del 2021 (+97.7%), y superando los niveles observados antes de la pandemia (2019: S/ 4,444 MM).

La recuperación de la utilidad estuvo liderada por el incremento de los ingresos financieros en 23.4%, debido a las mayores colocaciones, a la recuperación de las actividades económicas, y a las mayores tasas activas. Además, hubo una reducción importante en el gasto en provisiones (-38.3%), debido a la menor constitución de provisiones voluntarias. Estos efectos compensaron: i) el mayor gasto en impuesto a la renta, derivado de los mejores resultados del sistema; ii) el incremento en el costo de fondeo, dado el aumento de la tasa de política monetaria del BCRP; y, iii) los mayores gastos administrativos, como consecuencia de la reanudación de actividades presenciales en oficinas y agencias.

De otro lado, si bien en el 2020 se observó una liquidez holgada en el Sistema gracias a los estímulos monetarios que dio el Gobierno, esta se fue reduciendo hasta el primer semestre del 2022. Así, el ratio de liquidez en MN del Sistema pasó de 52.2% (dic. 2020) a 28.3% (jun. 2022), ubicándose en niveles más cercanos al 2019, periodo prepandemia. La Clasificadora considera que, a pesar de la reducción, el sistema bancario mantiene adecuados niveles de liquidez.

La menor liquidez del Sistema responde a diferentes factores: el uso de excedentes de liquidez de los bancos para el financiamiento del crecimiento de cartera ante la mayor actividad económica; la disposición de fondos de personas naturales tras la liberación de la CTS; envíos de fondos al exterior por la incertidumbre política; y, el prepago de créditos Reactiva cuyos fondos se encontraban en cuentas corrientes a modo de liquidez contingente.

Respecto a las colocaciones, en el primer semestre del 2022 se observó un crecimiento de 2.3% con respecto al cierre del 2021. El mayor avance de las colocaciones se dio en el segmento minorista, con un incremento de 9.2% (+ S/ 12,704 MM en montos nominales), en línea con la mayor actividad económica y la recuperación del consumo. Dicho avance estuvo liderado por el incremento de los préstamos personales (+14.1%) y de los créditos hipotecarios (+5.0%).

Por su parte, el segmento mayorista se contrajo en 1.6%, liderado por la reducción de créditos a medianas empresas

(-7.9%), como consecuencia de la amortización de los créditos del programa Reactiva.

En cuanto a la calidad de cartera, a junio 2022 los ratios de cartera atrasada y cartera de alto riesgo del Sistema se ubicaron en 3.8% y 5.5%, respectivamente, manteniéndose similares a los del 2021 (3.8% y 5.6%, respectivamente). Al respecto, cabe mencionar que, si bien se observa una mejora en el comportamiento de pagos de los deudores asociado a la recuperación de la economía, los indicadores de morosidad están capturando el efecto de la reclasificación de reprogramaciones post-pandemia.

Debido a la reducción en el gasto de provisiones, la prima por riesgo disminuyó de manera significativa, de 2.2% en junio 2021 a 1.3% en junio 2022. Por su parte, los indicadores de cobertura de cartera atrasada y cartera de alto riesgo se ubicaron en 151.2% y 105.3%, respectivamente, a junio 2022.

Con respecto a los depósitos del público, estos mostraron una caída de 1.3% durante el primer semestre del 2022. No obstante, al aislar el efecto de tipo de cambio, el saldo se habría incrementado en un 0.5%. En detalle, se observó una disminución de los depósitos de ahorros en 7.6% y depósitos a la vista en 5.1%. Parte de esta disminución se explica por el incremento del consumo personal y por el vencimiento y/o prepago de préstamos Reactiva, cuyos fondos en algunos casos estaban depositados en cuentas corrientes como medida de liquidez contingente. En contraparte, los depósitos a plazo crecieron en un 14.1%, dado el incremento de las tasas pasivas.

El mayor avance de las colocaciones frente a los depósitos del público, llevó a que el ratio *loans-to-deposits* aumente de 106.3% a diciembre 2021, a 110.6% a junio 2022.

Por su parte, la solvencia del Sistema continuó registrando niveles sólidos, con un ratio de capital global de 14.7% a junio 2022. Si se ajusta por el déficit del *stock* de provisiones para cubrir la cartera pesada del sistema, este indicador disminuye a 14.1%, pero se mantiene por encima de lo requerido por el regulador.

Finalmente, cabe mencionar que, uno de los puntos destacables de la crisis por la pandemia es la aceleración de la banca digital, puesto que llevó a un crecimiento exponencial el uso de canales digitales. Así, muchas entidades optaron por reducir su infraestructura física, acelerar inversiones en tecnología y reducir el número de personal. Esto, a su vez, debiera reflejarse en mayores eficiencias y niveles de penetración bancaria en los próximos años.

En línea con el desempeño del primer semestre, para el cierre del 2022 se espera una recuperación en el *yield* del portafolio, como consecuencia de las mayores tasas de interés y la menor participación de los créditos Reactiva en la cartera, lo cual incrementaría la utilidad del sistema. En cuanto a la calidad de cartera, se podría seguir observando

una tendencia positiva, ante la mayor actividad económica que permitiría mejoras en el comportamiento de pago. Sin embargo, un deterioro en los créditos reprogramados, cuyos periodos de gracia ya comenzaron a vencerse, podría tener un impacto negativo en la morosidad del portafolio.

Riesgo regulatorio

En marzo de 2021, se aprobó la ley de tope de tasas de interés, el cual debe ser establecido por el BCRP. Con el objetivo de minimizar los efectos negativos de esta medida en términos de inclusión financiera, en abril 2021 el BCRP determinó que la tasa máxima de interés deberá ser calculada de manera semestral y será equivalente a dos veces la tasa de interés promedio de los créditos de consumo del sistema financiero. En tal sentido, el BCRP ha establecido que la tasa anual máxima para el periodo comprendido entre mayo y octubre 2022 ascienda a 83.70% en moneda nacional, y a 67.36% en moneda extranjera.

Por otro lado, mediante la Resolución N°3922-2021 de diciembre 2021, la SBS dispuso que tratándose de deudores con clasificación Normal y CPP que no hayan efectuado el pago de al menos una cuota completa que incluya capital en los últimos seis meses, les aplica provisiones específicas de Deficiente; mientras que en el caso de deudores con clasificación Normal, CPP y Deficiente que no hayan efectuado el pago de al menos una cuota completa que incluya capital en los últimos 12 meses, les aplica provisiones específicas de Dudoso. Esta disposición es aplicable a los créditos de consumo, microempresa, pequeña empresa y mediana empresa, y podría implicar mayores requerimientos de provisiones en caso la cartera de créditos reprogramados presente deterioro en el comportamiento de pago.

Por último, mediante Decreto de Urgencia N° 037-2021 de abril 2021, se redujo a 8% el límite de capital global requerido para el periodo abril 2021 a marzo 2022; posteriormente, mediante Decreto de Urgencia N° 003-2022 de marzo 2022, se extendió la aplicación de dicho límite hasta agosto 2022. Además, para el periodo setiembre 2022 a marzo 2023, el límite se incrementa a 8.5%, y regresará a su nivel normal de 10% en abril 2023.

Perfil

Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) es una empresa estatal de derecho privado que se rige por la Ley No. 28579 y se encuentra dentro del ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE), adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Además, es supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones, y por la Superintendencia del Mercado de Valores.

FMV tiene por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y

construcción de viviendas de las clases B, C y D, principalmente. Asimismo, puede realizar actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda.

Se debe señalar que FMV ya no cuenta con una clasificación de riesgo internacional otorgada por *FitchRatings*, a partir del 8 de setiembre del 2022. Al momento del retiro de dicha clasificación, esta era de BBB con perspectiva estable.

Actualmente, el Fondo mantiene activo el siguiente portafolio de productos: Nuevo Crédito Mivivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio y MiTerreno.

Cabe resaltar que, anteriormente se administraban otros productos: Crédito Mivivienda Tradicional, Crédito Mivivienda Estandarizado, Crédito MiHogar, MiConstrucción y MiCasa Más. Dichos productos, si bien ya no se están otorgando, mantendrán saldos dentro del portafolio hasta su vencimiento.

Nuevo Crédito Mivivienda: Crédito que permite el financiamiento de viviendas terminadas o en cualquier etapa de construcción, la construcción en terreno propio o sobre aires independizados y el mejoramiento de vivienda, cuyo valor fluctúa entre S/ 65,200 y S/ 464,200. Este producto es otorgado en soles, a tasa fija, con un plazo de financiamiento de 5 a 25 años y una cuota inicial mínima de 7.5%.

Respecto a la tasa de fondeo, a partir del 1 de julio del 2022, esta asciende a 7.1% para créditos en viviendas tradicionales y sostenibles de grado I+, 6.6% para créditos en viviendas de grado II+ y 6.2% para créditos en viviendas de grado III+.

El Nuevo Crédito MIVIVIENDA opera a través de un fideicomiso, mediante la canalización de recursos a las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI). Los requisitos para que los prestatarios finales accedan a este crédito son:

- No tener ningún crédito MiVivienda pendiente de pago.
- Ser sujeto de crédito ante la entidad financiera.
- No ser propietario de una vivienda a nivel nacional.
- Los recursos del FMV podrán financiar como máximo dos veces a un mismo prestatario final.
- Aportar una cuota inicial de 7.5% hasta 30% (el máximo de 30% no aplica para BBP).

Este crédito también cuenta con los siguientes atributos:

1. Bono del Buen Pagador (BBP) / Premio al Buen Pagador (PBP): BBP ofrece al beneficiario final los siguientes montos dependiendo del valor de la vivienda (aprobado mediante el Decreto Supremo N° 003-2022-Vivienda):

Bono		Valor de la vivienda	
BBP Tradicional	BBP Sostenible	Mayor a	Hasta
S/25,700	S/31,100	S/65,200	S/93,100
S/21,400	S/26,800	S/93,100	S/139,400
S/19,600	S/25,000	S/139,400	S/232,200
S/10,800*	S/16,200*	S/232,200	S/343,900

* Se incluye S/ 3,500 del Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial

Fuente: FMV

Cabe precisar que el PBP funciona como complemento de la cuota inicial PBP.

2. **La Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC):** Se otorga en los casos que la IFI dé por vencidas las cuotas pendientes de los sub-préstamos por causa de incumplimiento de pago del cliente. En estos casos, a partir del 2022, cuando la IFI lo solicite, siempre y cuando la hipoteca se encuentre debidamente constituida y el crédito se encuentre en proceso de ejecución de la hipoteca, el FMV asumirá hasta el 70% del saldo insoluto del préstamo de forma subordinada durante toda la vigencia del mismo, con garantía constituida, sujeto a condiciones establecidas por el FMV.

Adicionalmente, se cuenta con la Cobertura de Riesgo Crediticio Adicional (CRCA), la cual amplía la cobertura de riesgo crediticio hasta un tercio ("1/3") adicional para aquellas instituciones financieras con clasificación de riesgo de fortaleza financiera con categoría A (entre A+, A y A-) y con patrimonio efectivo mayor o igual al 6% del patrimonio efectivo del FMV, y que cumplan determinadas condiciones, entre ellas, que muestren un crecimiento de las colocaciones de los créditos MIVIVIENDA y mantengan una tasa de mora por debajo del promedio del sistema financiero.

Durante el primer semestre del 2022, el número de créditos que se otorgaron del producto Nuevo Crédito Mivivienda fue de 4,890, lo que significó un monto de desembolso de S/ 853.0 millones (5,348 y S/ 797.7 MM, respectivamente, en el primer semestre del 2021).

Financiamiento Complementario Techo Propio: Producto que se otorga como complemento al ahorro y al Bono Familiar Habitacional ("BFH") a fin de que las familias puedan acceder a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de viviendas de interés social, en el marco del Programa Techo Propio. La tasa de fondeo asciende a 7.25% y su plazo máximo es de 25 años.

Los requisitos para acceder a este producto son:

- Haber sido declarado grupo familiar elegible.
- Ser sujeto de crédito ante la entidad financiera.

- Contar con ingresos familiares mensuales de hasta S/ 3,715 para adquisición de vivienda nueva y S/ 2,071 para construcción o mejoramiento de vivienda.
- Este producto cuenta también con el CRC. Hasta el 2021, el CRC asumía el 100% del saldo insoluto del préstamo en favor de la IFI, decreciendo 10% cada 2 años hasta llegar a 1/3 en el año 15, manteniéndose así hasta el año 25. A partir del 2022, el FMV asumirá hasta un 70% del saldo insoluto del préstamo de forma subordinada durante toda la vigencia del mismo, sujeto a condiciones establecidas por el FMV.

En el primer semestre del 2022, el ritmo de desembolsos de este tipo de créditos fue de 597 colocaciones, con un monto de S/ 20.2 millones (817 colocaciones y S/ 27.3 millones en el primer semestre del 2021, respectivamente).

MiTerreno: Es un crédito hipotecario que permite financiar la adquisición de un terreno hasta por un monto de S/ 50,000 y por un plazo máximo de ocho años. La tasa de fondeo asciende a 9.0%.

Los requisitos para acceder a este crédito son: no tener previamente un inmueble para vivienda y contar con una cuota mínima de 30% del valor del terreno.

El FMV otorga una cobertura de riesgo a favor de la IFI de un medio ("1/2") del saldo insoluto de la línea de crédito en forma subordinada.

La última colocación de este tipo de créditos se dio en el 2018, año en que se desembolsaron dos créditos por un monto de S/ 74 mil.

Adicionalmente a los productos mencionados, el FMV tiene la calidad de administrador del Fondo Ley No. 27677, constituido por los fondos provenientes de la liquidación del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI).

De otro lado, se debe señalar que, en el 2007, Fondo MIVIVIENDA constituyó dos fideicomisos para asegurar los fondos que le permitan cumplir con el servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) y el Premio al Buen Pagador (PBP) que se ofrecían de manera independiente a los productos del FMV (correspondiente a los préstamos MIVIVIENDA desembolsados con recursos de las IFI). Dichos fideicomisos se encuentran regulados por la Resolución SBS N° 980-2006 que aprueba el Reglamento del FMV.

Los Fideicomisos CRC y PBP ofrecían el servicio de cobertura de riesgo crediticio y PBP, el cual se dejó de ofrecer hace algunos años. Sin embargo, en la actualidad aun mantienen el servicio para los créditos ya existentes colocados hasta un punto específico en el tiempo, y que fueron colocados con recursos de las IFI y fondos del FMV. Estos fideicomisos se encontraban en soles y dólares.

Por su parte, en marzo de 1999, se suscribió el Convenio de Fideicomiso, por el cual el fiduciario recibe los recursos del FMV y actúa como organismo ejecutor de éste, a fin de

canalizarlos a través de las IFI para el financiamiento de los Créditos MIVIVIENDA.

Entre las principales obligaciones del fiduciario se encuentran el supervisar el uso de los recursos, de acuerdo con lo establecido en el reglamento del FMV y el convenio de canalización; así como efectuar la cobranza y procesamiento de varias operaciones (control del otorgamiento del PBP, prepagos, extornos, etc.) de los préstamos otorgados a las IFI.

Gobierno Corporativo: La Institución cuenta con un Código de Buen Gobierno Corporativo, el cual incorpora 34 políticas que tienen como objetivo que el FMV actúe con prácticas de gestión de excelencia, destacando la transparencia y una gestión integral del riesgo, entre otras políticas de importancia empresarial.

El FMV es dirigido por su Directorio y administrado por su Gerente General. El Directorio es la más alta autoridad y está conformado por cuatro integrantes, donde ninguno es independiente. FONAFE deberá designar miembros de directorio independientes según lo establece su Reglamento. El Directorio se reúne por lo menos una vez al mes y ejerce su cargo por un plazo de tres años.

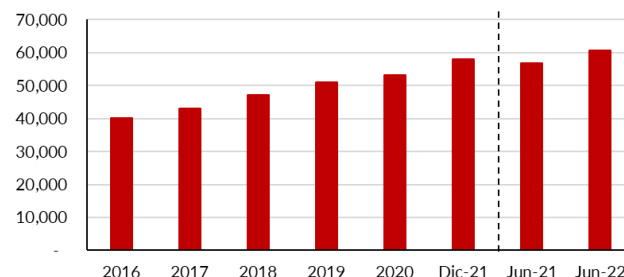
De conformidad con su Estatuto Social, el Directorio dentro de su facultad de organización, puede establecer los comités que se llevarán a cabo.

A pesar de que el FMV tiene autonomía administrativa, no cuenta con autonomía presupuestal y, por lo tanto, su presupuesto debe ajustarse a la Ley de la Actividad Empresarial del Estado bajo el ámbito de FONAFE.

Dada esta naturaleza, toda compra de bienes y servicios debe seguir un proceso de selección de acuerdo con las normas de contratación con el Estado y las directrices OSCE (Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado). No obstante, se debe mencionar que, a inicios del 2016, la norma de contrataciones fue modificada con la finalidad de simplificar procedimientos y otorgar mayores facultades discrecionales a los funcionarios.

Mercado Hipotecario: A junio del 2022, el saldo de los créditos hipotecarios del sistema financiero ascendió a S/ 60,809.4 millones, registrándose un crecimiento de 6.8% respecto al mismo periodo del año anterior y de 5.0% respecto al 2021. Cabe mencionar que, en los años 2020 y 2021, se exhibieron incrementos anuales de 4.4% y 8.7%, respectivamente.

Evolución de los Créditos Hipotecarios del Sistema Financiero (S/ MM)



Fuente: SBS

Cabe mencionar que la cartera de alto riesgo (cartera atrasada + refinanciados + reestructurados) de los créditos hipotecarios del sistema financiero fue 4.6% a junio 2022 (4.9% a fines del 2021).

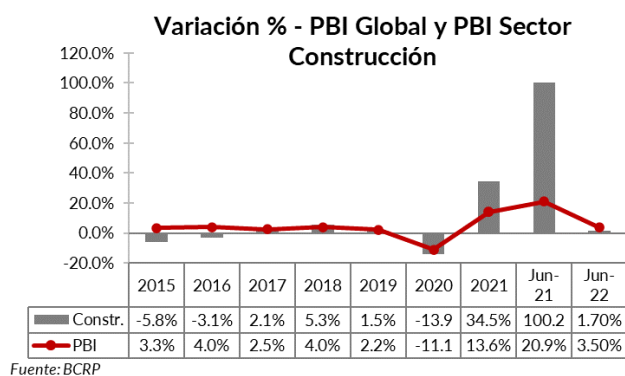
Respecto a la participación del total de créditos colocados del Fondo MIVIVIENDA en el sistema hipotecario, ésta fue del 25.7% al cierre del primer semestre del 2022 (26.2% a diciembre 2021).

Participación del FMV en el Sis. Hipotecario

Año	FMV	Sis. Fin.	Part. (%)
2013	13,164	40,538	32.5%
2014	10,777	39,102	27.6%
2015	9,090	36,794	24.7%
2016	8,082	25,335	31.9%
2017	7,101	37,158	19.1%
2018	9,144	43,715	20.9%
2019	12,224	43,616	28.0%
2020	8,362	33,577	24.9%
2021	12,871	49,135	26.2%
Jun-22	5,487	21,377	25.7%

Fuente: SBS y FMV.

De otro lado, el PBI global fue de -11.1% durante el 2020, mientras que el PBI construcción fue de -13.9%. No obstante, cabe mencionar que a partir de setiembre 2020, el sector construcción mostró crecimientos progresivos, impulsado por la reanudación de obras privadas y la autoconstrucción. Este último punto se explicó por los cambios en los hábitos de gasto de la población durante la pandemia, al destinar mayor porcentaje de sus ingresos a mejoras y reparaciones del hogar. Considerando lo anterior el PBI construcción ascendió a 34.5% en el 2021. Durante los primeros seis meses del 2022, el PBI del sector mostró un crecimiento de 1.7% producto de la continuación de la reactivación de la actividad económica (el PBI total mostró un crecimiento de 3.5%).



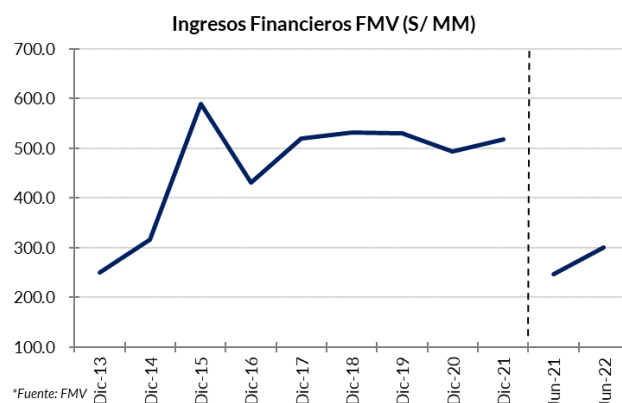
Desempeño

Se debe mencionar que el FMV ha mostrado flexibilidad para adaptar los productos crediticios a la coyuntura y demanda del mercado, a lo que se suma que éstos constituyen una herramienta clave para el desarrollo del país, y por lo tanto uno de los objetivos prioritarios del Gobierno.

Dado lo anterior, la Institución registraba una tendencia creciente en los ingresos financieros, los cuales pasaron de S/ 206.1 millones a fines del 2011, a S/ 529.3 millones a diciembre 2019, debido principalmente al mayor stock de colocaciones.

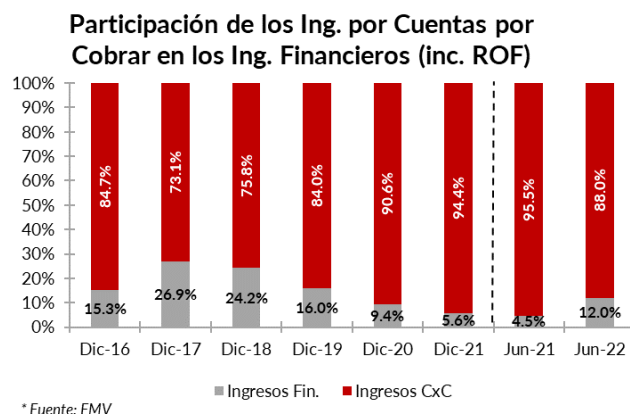
No obstante, al cierre del 2020, los ingresos financieros registraron una reducción anual en 6.7%, debido principalmente a los menores intereses generados por disponible, producto del ajuste de las tasas de interés en el mercado; mientras que en el 2021, los ingresos financieros (considerando ROF) ascendieron a S/ 518.5 millones, registrándose un aumento de 5.0% con respecto a lo exhibido durante el anterior, producto de un mayor saldo de cuentas por cobrar, contrarrestado en cierta medida, por menores intereses generados por disponible e inversiones.

Durante el primer semestre del 2022, los ingresos financieros ascendieron a S/ 300.8 MM, superiores en 22.2% a los del mismo periodo del 2021, principalmente como resultado de los mayores ingresos por cuentas por cobrar (S/ 264.9 MM vs. S/ 235.2 MM, respectivamente) y los mayores ingresos por disponibles debido a mayores tasas y saldos (S/ 23.1 MM vs S/ 1.3 MM).



En el caso específico de los ingresos por cuentas por cobrar, el crecimiento de 12.6% respecto al primer semestre de 2021, se debe a las mayores colocaciones (S/ 9,286.7 MM vs S/ 8,480.9 MM, respectivamente), que corresponden principalmente a desembolsos del Nuevo Crédito MiVivienda.

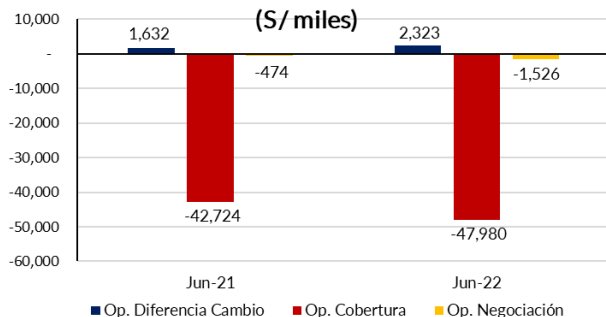
En lo que respecta a la composición de los ingresos financieros, los ingresos por cuentas por cobrar, en términos relativos, representaron el 88.0% (95.5% a junio del 2021).



De otro lado, los gastos financieros totales del FMV (incluido ROF) ascendieron a S/ 239.7 millones, superiores a los S/ 187.1 millones mostrados a junio 2021, producto de la recompra de bonos en el mercado internacional por US\$477 millones, así como del mayor saldo de deuda financiera resultado de la emisión de bonos realizada en el mercado internacional por US\$600 millones y el primer desembolso de EUR 75 millones de la nueva línea con ADF y KfW (se mencionan más adelante).

Además, en los gastos financieros se consideraron S/ 48.0 millones por los contratos de *swap principal only* y de *cross currency swap* de cobertura de flujos en dólares estadounidenses y euros (S/ 42.7 MM a junio del 2021).

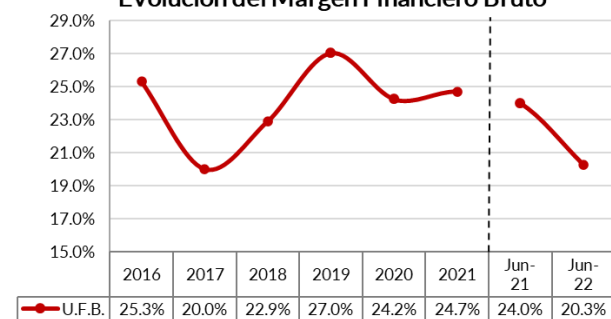
Resultados de Cobertura y Diferencia de Cambio (S/ miles)



* Fuente FMV

Considerando lo anterior, la Institución registró una utilidad financiera bruta de S/ 61.1 millones, superior en 3.4% a lo registrado al primer semestre del 2021 (S/ 59.1 millones). No obstante, el margen financiero pasó de 24.0% a 20.3% en similar lapso al incrementarse los gastos financieros en mayor proporción que los ingresos financieros.

Evolución del Margen Financiero Bruto



Margen Financiero Bruto: (Ing. Financieros - Gastos Financieros) / Ingresos Financieros
Fuente: FMV

Si no se considerasen los resultados netos por operaciones financieras (ROF), el margen financiero bruto hubiera ascendido a 35.9% (41.1% a junio del 2021).

Es importante mencionar que, desde noviembre 2021, el FMV ha realizado una revisión integral de su cartera respecto a los créditos con la CRC activa. Así, encontró que una porción de estos créditos no debió contar con la CRC activa, por lo que se procedió a retirar la cobertura, y por consiguiente, la provisión correspondiente. FMV establecerá procedimientos más claros para el proceso de aplicación de la CRC y su provisión.

En línea con lo anterior, las provisiones por incobrabilidad pasaron de S/ 42.3 millones a -S/ 8.2 millones producto de la reversión de provisiones mencionada anteriormente.

Es importante mencionar que, en cuanto a las provisiones por incobrabilidad a diciembre 2021, estas cuentas sufrieron una reclasificación de la provisión de cobranza dudosa de otras cuentas por cobrar a COOPAC Prestaperú por S/ 52.6 millones, cuenta que pasó de ser registrada de "Otras Cuentas por Cobrar" a "Cartera de Créditos Directos". En ese sentido, dicha provisión no constituye un

gasto del 2021 sino únicamente un movimiento entre cuentas de un gasto ya existente. Así, la provisión por incobrabilidad a diciembre del 2021 ascendería a S/ 12.5 millones.

En lo referente a los gastos administrativos, éstos mostraron un saldo de S/ 16.6 millones, lo que significó un aumento de 26.0% a lo obtenido en el mismo periodo del 2021, producto de los mayores gastos en personal y mayores gastos por servicios recibidos por terceros. En términos relativos, los gastos operativos representaron el 9.4% del total de los ingresos financieros, manteniéndose en el mismo nivel para ambos periodos.

De otro lado, sobre las provisiones por incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, estas se redujeron de manera importante en el primer semestre del 2022 con respecto al mismo periodo del 2021 (de S/ 2.9 MM a S/ 185 miles, respectivamente), como resultado de que durante el primer semestre del 2021 se otorgó el Bono Familiar Habitacional por un monto mayor al del primer semestre del 2022 (en 4,392 bonos y S/ 69.6 MM); sin embargo, este BFH no llegó a todos los beneficiarios, por lo que se realizó la provisión correspondiente.

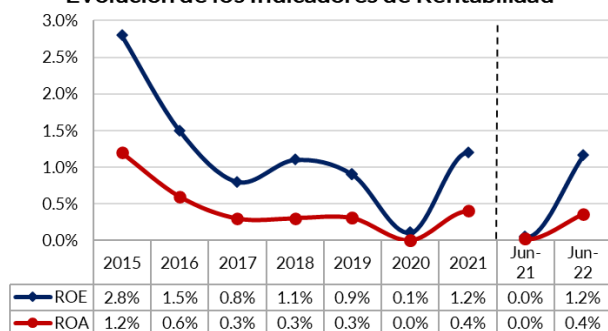
En cuanto a las provisiones por incobrabilidad de otras cuentas por cobrar durante el 2021, estas ascendieron a -S/ 14.6 millones, que junto con las provisiones por incobrabilidad mencionadas anteriormente, alcanzaron un neto de provisiones de -S/ 2.1 millones.

El impuesto a la renta para el periodo enero-junio 2022, ascendió a S/ 20.9 millones, superior al del mismo periodo del año 2021 (-S/ 7.3 millones), como consecuencia del impacto de los movimientos en el tipo de cambio en dichos periodos.

En línea con lo anterior, la utilidad neta del FMV ascendió a S/ 20.2 millones al cierre del primer semestre del 2022, bastante superior a lo registrado en similar periodo del año anterior (S/ 0.7 millones). El margen neto fue 6.7% (0.3% en el mismo periodo del 2021); mientras que los indicadores de rentabilidad, ROE y ROA a junio 2022 ascendieron a 1.2% y 0.4%, respectivamente (0.0% y 0.0%, respectivamente, a junio 2021).

Es importante señalar que el objetivo principal de FMV es beneficiar a la mayor cantidad de familias que pueda.

Evolución de los Indicadores de Rentabilidad



Fuente: FMV

Administración de Riesgos

Las actividades del FMV se relacionan principalmente con viviendas a través de las IFIs del país, a las cuales evalúa y asigna líneas de crédito de largo plazo.

Asimismo, gestiona los recursos recibidos del Estado y los propios, invirtiendo estos fondos, principalmente, en inversiones de renta fija con la finalidad de rentabilizarlos y preservar su valor en el tiempo, y asegurar la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones y actividades crediticias.

En este sentido, el FMV está expuesto a diversos riesgos como de operación, de crédito, de liquidez y de mercado, entre otros, los cuales son manejados por la Gerencia de Riesgos a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles.

Riesgo Crediticio: El mayor riesgo que enfrenta el FMV es de naturaleza crediticia. En ese sentido y como se mencionó anteriormente, el FMV cuenta con un portafolio de tres productos activos, de los cuales solo dos registran desembolsos.

Respecto al Bono Familiar Habitacional, éste es un subsidio directo del Estado y, como tal, los fondos provienen del mismo, por lo que el FMV actúa, básicamente, como el promotor y administrador del BFH.

Situación diferente es la del Nuevo Crédito Mivivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio y MiTerreno, donde los recursos que se emplean para el financiamiento de estos sí provienen en un 100% del FMV.

Por su parte, la IFI que emplea los recursos del FMV, asume el riesgo crediticio de la operación, salvo en la proporción que aplica el CRC, por lo tanto, el riesgo crediticio del FMV se limita a la capacidad crediticia de la institución financiera a la que se le otorga la línea y no al beneficiario final.

Para el otorgamiento de líneas de crédito, las IFI son evaluadas permanentemente por la Gerencia de Riesgos y expuestas ante el Comité de Riesgos para su aprobación.

La exposición en cada institución financiera, que incluye colocaciones crediticias e inversiones que se mantengan en

ésta, se acota mediante sublímites; a fin de tener debidamente controlada la exposición del riesgo crediticio que es monitoreada y revisada periódicamente.

Los criterios económicos financieros para establecer el sublímite (línea General de Crédito), consideran los niveles de liquidez, solvencia, calidad de activos, rentabilidad, capacidad de pago de las IFI, entre otros.

De otro lado, cada IFI autoriza de manera irrevocable y automática el cargo automático del servicio de deuda en las cuentas que mantiene en el BCRP o en el banco operador que designe, previa satisfacción de COFIDE. Ello constituye una fortaleza de los créditos que otorga FMV y reduce el riesgo de transferencia de fondos (*commingling risk*).

Asimismo, la IFI debe mantener los préstamos que otorga con los recursos del FMV libres de todo gravamen y no podrá transferirlos, cederlos o subrogarlos a terceros, salvo que cuente con autorización del FMV.

Los préstamos constituyen un respaldo para la Institución, y es que la IFI tiene el compromiso de ceder los derechos sobre los préstamos en mención hasta por el monto que adeude al FMV, más los intereses, comisiones y otros gastos, lo cual reduce la pérdida esperada para el FMV.

Dicha cesión comprende la transmisión al FMV o a la entidad que ésta asigne de los privilegios, garantías reales y personales, así como los accesorios de los derechos transmitidos. Asimismo, la IFI actúa como garante de la existencia y exigibilidad de los créditos cedidos, así como de la solvencia de los deudores cedidos.

Al cierre de junio del 2022, el saldo de las Cuentas por Cobrar al Convenio Fideicomiso – COFIDE ascendieron a S/ 9,168 millones (S/ 8,418 millones a junio 2021) y están compuestas por los saldos de todos los productos, es decir, de los preexistentes y los actualmente ofrecidos. Cabe recalcar que actualmente los créditos desembolsados son exclusivamente en moneda nacional y a tasa fija.

Stock de Colocaciones FMV (S/ Millones)

	2018	2019	2020	Jun-21	2021	Jun-22
Mivivienda Tradicional US\$ y S/. (*)	142	101	79	189	57	43
Mivivienda Estandarizado (*)	6	5	4	3	3	2
Mi Hogar (*)	64	52	44	39	34	30
Techo Propio US\$ y S/.	119	155	170	69	206	215
Nuevo Crédito Mivivienda	6,419	7,308	7,754	8,104	8,511	8,868
Mi Construcción (*)	36	14	10	8	6	5
Mi Casa Más (*)	8	7	6	5	5	4
MiTerreno	0.5	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2
Total	6,794	7,642	8,067	8,418	8,822	9,168

* Se dejaron de otorgar

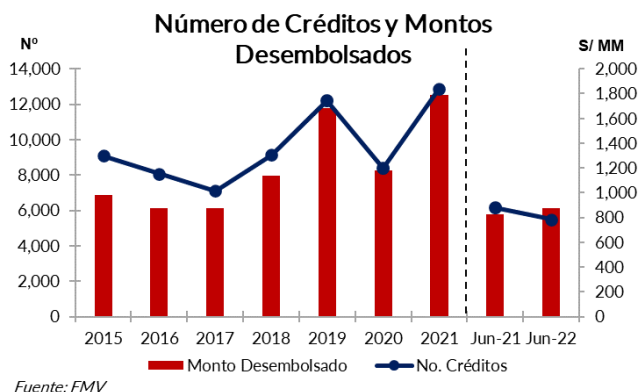
Fuente: FMV

Elaboración Propia

Al cierre de junio del 2022, el Nuevo Crédito Mivivienda representó el 96.7% del stock total de colocaciones (96.3% a junio 2021).

Así, cabe mencionar que, entre el total de su portafolio, FMV desembolsó 5,487 créditos por un monto de S/ 873.2 millones durante el primer semestre del 2022 (6,165

créditos y un monto de S/ 825.0 millones, en el mismo período del 2021).



Dado que el FMV opera como banca de segundo piso, al otorgar líneas de créditos a las IFIs, estas últimas son los clientes del FMV sobre las cuales se mide la morosidad. Sin embargo, también se monitorea el comportamiento de los prestatarios finales, dado que sobre la clasificación de estos últimos y de las IFIs es que se determinan las provisiones.

De acuerdo con la metodología de clasificación de la SBS, al cierre junio del 2022, el 91.2% de la cartera está clasificada como Normal, el 1.3% como cartera Con Problemas Potenciales (CPP) y el 7.6% como cartera Pesada (Deficiente, Dudoso y Pérdida).

Evol. de la Calificación por Sub-Prestatario Final (S/ Millones)

Categoría de riesgo	Dic-20		Jun-21		Dic-21		Jun-22	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Normal	7,214	89.4%	7,535	89.5%	8,043	91.2%	8,357	91.2%
CPP	131	1.6%	107	1.3%	84	0.9%	115	1.3%
Deficiente	156	1.9%	122	1.4%	89	1.0%	103	1.1%
Dudoso	264	3.3%	302	3.6%	235	2.7%	217	2.4%
Pérdida	303	3.7%	352	4.2%	371	4.2%	376	4.1%
Total	8,067	100%	8,418	100%	8,822	100%	9,168	100%
Cartera Pesada		9.0%		9.2%		7.9%		7.6%

* Fuente: FMV

Sin embargo, por el lado de las IFIs sí existiría una concentración importante dada las características del sistema financiero nacional, donde se destaca la fuerte concentración en cuatro instituciones.

No obstante, en términos de la calificación de estas instituciones, se tiene que el 97.1% de las colocaciones se encuentran en instituciones calificadas como Normal y 0.4% se encuentra con calificación CPP. Cabe mencionar que el 2.5% restante, correspondiente a los créditos de Financiera TFC en intervención, COOPAC Aelu en intervención, CMAC Tacna, CRAC Prymera, COOPAC Quillabamba, COOPAC San Francisco y COOPAC Santa María Magdalena (con Cláusula decimotercera del Convenio de Canalización de Recursos, activada) no cuentan con clasificación IFI, debido a que dichos créditos son provisionados por el riesgo del Subprestatario.

Evolución de la Calificación por IFI (S/ MM)

Categoría de riesgo	Dic-19		Dic-20		Jun-21		Dic-21		Jun-22	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Normal	7,411	97.0%	7,690	95.3%	8,054	95.7%	8,535	96.7%	8,906	97.1%
CPP	9	0.1%	7	0.1%	6	0.1%	1	0.0%	33	0.4%
Cartera Financiera TFC	222	2.9%	221	2.7%	221	2.6%	221	2.5%	221	2.4%
CMAC Sullana	0	0.0%	148	1.8%	136	1.6%	56	0.6%	0	0.0%
COOPAC AELU	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	0.0%	2	0.0%
CMAC Tacna	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	0.0%	3	0.0%
COOPAC San Francisco	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	0.0%	2	0.0%
COOPAC Quillabamba	0	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%
CMAC Prymera	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
COOPACC Santa María Magdalena	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Total	7,642	100%	8,067	100%	8,418	100%	8,822	100%	9,168	100%

Fuente: FMV

Respecto al stock de provisiones, éste ascendió a S/ 291.9 millones (S/ 300.3 millones a fines del 2021). Cabe mencionar que, a partir de diciembre 2017, se aplica la nueva metodología de provisiones. Dicha metodología considera y refleja los dos riesgos asumidos por el FMV: i) Riesgo IFI; y, ii) Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC).

Con respecto a la primera provisión, el saldo de capital de cada desembolso se divide en Saldo de Capital Con Garantía Hipotecaria y Saldo de Capital Sin Garantía Hipotecaria y el cálculo de las provisiones se efectúa considerando la clasificación de la IFI.

Por su parte, en relación con el segundo componente (Provisión CRC), el Saldo de capital de cada desembolso se multiplica por la suma de los factores de cobertura (CRC y CRCA), dando como resultado el Saldo con Cobertura de Riesgo de Crédito y se procede a provisionar de acuerdo a si el Saldo sin Cobertura de Riesgo de Crédito es mayor, menor o igual al Monto de Garantía.

Otros activos: Adicionalmente a las colocaciones mencionadas, el FMV cuenta con inversiones disponibles para la venta e inversiones a vencimiento; y, con dos fideicomisos en administración (Fideicomiso Fondo CRC y PBP MN y Fideicomiso Fondo CRC y PBP ME), donde el FMV es el administrador de estos.

En relación con el portafolio de inversiones del FMV, se registró un saldo por S/ 203.3 millones a junio 2022, invertidos en bonos corporativos y financieros por S/ 168.9 millones y en bonos soberanos del Gobierno Central por S/ 31.3 millones.

En relación con los saldos de los Fideicomisos en Administración, el Fondo CRC y PBP en moneda nacional ascendió a S/ 7.5 millones; y el Fondo CRC y PBP en moneda extranjera a S/ 16.7 millones (S/ 12.0 y 20.8 millones, respectivamente, a diciembre 2021).

Riesgo Operacional: El riesgo operacional es gestionado por cada una de las gerencias y oficinas de la Entidad en coordinación con la Gerencia de Riesgos, quien los apoya en la aplicación de la metodología de riesgo operacional que se utiliza; determinando una valoración cualitativa y cuantitativa de sus riesgos y controles.

Asimismo, se tiene diseñada y en funcionamiento una base de datos de eventos de pérdida por riesgo operacional para

el registro ordenado y análisis de las incidencias de la Institución.

Respecto a los requerimientos de capital por riesgo operacional y bajo el método básico, el FMV tuvo un requerimiento de S/ 19.8 millones al cierre de junio del 2022.

Por otro lado, es importante mencionar que el FMV cuenta con una Oficialía de Cumplimiento, así como con manuales de procedimientos, códigos de ética y conducta, y programas de capacitación que se brindan al personal referente a este tema.

Riesgos de mercado: Los riesgos de mercado surgen de las posiciones del balance afectos al riesgo en tasas de interés del portafolio de inversiones en renta fija y al riesgo cambiario.

Sobre el riesgo de tasa de interés, el indicador de riesgo de corto plazo (ganancias en riesgo), se incrementó respecto al trimestre anterior, así como el indicador de riesgo de tasa de interés de largo plazo (medido por el Valor Patrimonial en Riesgo - VPR). Esto, como resultado de los descalces entre activos y pasivos (principalmente por la naturaleza *bullet* de los valores en circulación) así como por la incertidumbre política y la volatilidad en las tasas de interés, ocurridos durante el 2022.

Producto de lo anterior, el VPR se encuentra por encima del límite interno de 20% así como encima del límite del 15% para la activación del requerimiento de patrimonio efectivo, por lo que se ha gatillado el mismo, incrementando el patrimonio efectivo total por S/ 190.5 millones.

Respecto a este último riesgo, cabe mencionar que, con las emisiones internacionales de bonos en moneda extranjera, la posición de cambio de balance pasó a ser de sobreventa. A junio 2022, se tenía sobreventa de US\$683.3 millones, y de EUR 230.0 millones.

El objetivo del FMV es mantener una posición global alrededor de cero. Cabe mencionar que, al cierre de junio del 2022, considerando que se tomaron operaciones netas en instrumentos derivados (compra y venta de *swaps* y *forwards*) por US\$680.0 millones y por EUR 230.6 millones, manteniéndose posiciones de cambio global pasiva neta de US\$3.3 millones y activa neta de EUR 0.5 millones.

De otro lado, se debe resaltar que el FMV aplica la metodología de "Valor en Riesgo - VaR" para calcular la pérdida máxima esperada que se podría generar en las posiciones afectas al riesgo de tasas de interés y al riesgo cambiario.

El Directorio del FMV establece los límites de valor en riesgo que son aceptables, los cuales se monitorean mensualmente. Adicionalmente, la Gerencia de Riesgos controla que se cumplan los indicadores de "stop loss" y

"take profit" de los instrumentos de renta fija que se liquidan.

Liquidez: El Directorio del FMV establece límites sobre el monto mínimo de fondos disponibles para cubrir el pago de obligaciones.

El ratio de liquidez interno del FMV es un indicador operativo que considera como una de sus obligaciones la proyección de colocaciones crediticias que se canalizan a las entidades financieras del país a través de COFIDE.

El FMV controla el ratio de liquidez bajo las consideraciones de la capacidad de poder atender las demandas de colocaciones crediticias y atender sus obligaciones financieras (adeudados y bonos corporativos emitidos), estableciendo como límite interno que el ratio de liquidez debe ser mayor o igual a 1.

Calce: Con relación al calce de monedas, al cierre de junio del 2022, el FMV registraba un descalce, debido a que el 96.0% de sus activos se encontraba en moneda nacional; mientras que el 61.8% de la suma de su patrimonio, adeudados y obligaciones en circulación se encontraba en dicha moneda (97.3% y 64.8%, respectivamente, a diciembre 2021). Sin embargo, y como se mencionó anteriormente, la Institución viene realizando operaciones en instrumentos derivados.

Respecto al calce de plazos, a junio del 2022, el FMV solo presentaría descalce en el periodo entre 2 y 5 años, según la brecha acumulada (representa el 38% del Patrimonio Efectivo). Respecto a los demás periodos, no presentaría descalces, por los altos montos líquidos que registra y que le permiten mantener un saldo positivo entre sus activos y pasivos.

Fuente y Fondos de Capital

Al cierre de junio del 2022, FMV financió el 30.9% de sus activos con recursos propios y el 69.1% con fondeo de terceros, los cuales incluían valores en circulación y líneas de adeudados.

Respecto a las obligaciones en circulación, se mantenían vigentes:

- La Primera Emisión de Bonos Corporativos, en el mercado internacional, por US\$500 millones, colocada en enero 2013, a un plazo de diez años, con vencimiento *bullet*, a una tasa de interés anual de 3.5% y un precio de emisión de 99.15%.
- La reapertura de la Primera Emisión colocada en el mercado internacional, por un monto de US\$150 millones, emitido en febrero 2017, a plazo de 6 años, con amortización al vencimiento, a una tasa de interés anual de 3.5% y un precio de emisión de 99.802%.
- La Primera Emisión del Programa de Bonos Corporativos del Fondo MIVIVIENDA, por un monto de

S/ 1,500 millones, con vencimiento *bullet* en febrero 2024, a una tasa de interés de 7.0%.

- La Cuarta Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos, colocada en el mercado local en julio 2016, por un monto de S/ 310.0 millones, a un plazo de 10 años y a una tasa de interés de 6.72%.
- La Quinta Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos, por un monto de S/ 250 MM, con vencimiento *bullet* en julio 2026, a una tasa de interés de 5.03%.
- La Sexta Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos, por un monto de S/ 240.2 MM, con vencimiento *bullet* en enero 2027, a una tasa de interés de 4.78%.
- La Segunda Emisión de Bonos Corporativos, en el mercado internacional, por US\$600 millones, a un plazo de cinco años, con vencimiento *bullet*, a una tasa de 4.625% y un precio de emisión de 99.652%.

Cabe resaltar que, con los fondos obtenidos de la emisión realizada en abril 2022, se han efectuado las recompras de los bonos en el mercado internacional por US\$477 millones, el cual corresponde a un precio de mercado de 101.26% más los intereses corridos correspondientes.

De esta manera, a junio 2022, el saldo total de las emisiones ascendió a S/ 5,330.0 millones (S/ 4,982.2 MM a fines del 2021).

Por su parte, se mantenían líneas de adeudos con: i) la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) por un saldo contable de S/ 682.0 millones y con una tasa promedio de 1.1% (incluye una nueva línea de crédito por EUR 80 millones por 10 años, que se destinará a financiar viviendas sostenibles); ii) el Banco de Desarrollo Alemán (KfW) por un saldo de S/ 320.4 millones con una tasa de Euribor6 + 81 pbs y, iii) el Banco de la Nación por un saldo de S/ 576.0 millones con una tasa promedio de 4.1%. Cabe mencionar que de la nueva línea conjunta del AFD y KfW están pendientes de desembolso EUR 75 MM.

Adicionalmente a lo anterior, JP Morgan Chase Bank y el FMV han suscrito un acuerdo de financiamiento por una nueva línea de crédito por US\$290 millones a 10 años, la cual se encuentra garantizada por el *Multilateral Investment Guarantee Agency*. Dichos recursos se destinarán a financiar créditos verdes.

En lo referente al saldo de pasivos totales, éste registró un crecimiento anual de 3.8% al cierre de junio 2022, respecto a diciembre 2021. Así, el ratio de apalancamiento fue de 2.2x, similar nivel a lo mostrado a diciembre 2021.

Capital: El patrimonio contable del FMV ascendió a S/ 3,500.2 millones, superior a lo exhibido a fines del 2021 (S/ 3,471.5 millones). Este mayor monto se explicó por la capitalización de los resultados del ejercicio 2021 por S/ 37.7 millones.

En lo referente al patrimonio efectivo, éste ascendió a S/ 3,417.9 millones, 100% nivel 1. Considerando lo anterior, el ratio de capital global fue 81.1% a junio del 2022.

Respecto a la capitalización de utilidades, se debe destacar que por estatuto el FMV está obligado a capitalizar, de manera automática, el 100% de sus utilidades (Ley N° 28579), lo cual constituye otra fortaleza para la Institución.

Características de los Instrumentos

Primer Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.

Por Acuerdo del Directorio, adoptado el 24 de junio del 2013, se aprobó la emisión de bonos corporativos en el mercado nacional hasta por un monto máximo de S/ 1,000.0 millones o su equivalente en moneda extranjera, bajo la denominación del Primer Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A., el mismo que tendrá seis años de vigencia.

Los instrumentos pueden ser emitidos por oferta pública y/o privada; en una o más emisiones; y, la tasa puede ser fija, variable, sujeta a la evolución de un indicador, o cupón cero.

Cabe mencionar que la forma de amortización, plazo y monto de cada emisión, así como el rendimiento, será definido en cada complemento del Prospecto Marco y contrato complementario, respectivo.

Los recursos se destinan a la realización de operaciones crediticias de financiamiento propias del giro del FMV y otros usos corporativos.

A la fecha se mantienen vigentes las siguientes emisiones:

Emisión	Monto emitido (S/ 000)	Fecha de emisión	Tasa	Amort.	Demanda
Cuarta Emisión (Serie A)	310,000	Jul-16	6.72%	Bullet	1.6x
Quinta Emisión (Serie A)	250,000	Jul-19	5.03%	Bullet	1.4x
Sexta Emisión (Serie A)	240,210	Ene-20	4.78%	Bullet	1.3x

Fuente: FMV

Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.

En Sesión de Directorio, del 9 de noviembre del 2016, se aprobó la Emisión de Bonos Corporativos, hasta por un monto máximo de S/ 2,000 millones o su equivalente en dólares. La Emisión de Bonos Corporativos podrá realizarse en el mercado local y/o mercados internacionales, y se incluye a los instrumentos financieros denominados *Global Depositary Notes* dentro de las alternativas a considerar.

De esta manera, los Bonos pueden ser ofrecidos a través de cualquier de los siguientes tipos de oferta: i) oferta

pública primaria en el Perú dirigida exclusivamente a inversionistas institucionales; ii) oferta privada primaria en el Perú; y, iii) oferta privada primaria en el extranjero.

Por su parte, la Emisión de Bonos es en soles y se emitirá en una única emisión. El principal de los Bonos se amortizará en su totalidad a través de un único pago en la fecha de redención. Además, el pago de los Bonos se encuentra respaldado de manera genérica por el patrimonio del FMV.

El Emisor puede reaperturar la Emisión a fin de ampliar el monto de la Emisión aun cuando ésta ya haya sido colocada, siempre que: i) bajo la Emisión se emitieron Bonos con un plazo de vigencia igual o mayor a siete años; ii) no haya transcurrido más de la mitad del tiempo de vigencia de los referidos Bonos; y, iii) la reapertura de la Emisión se realice dentro de los plazos de colocación establecidos en el numeral 11.1 del artículo 11 del Reglamento del Mercado de Inversionistas Institucionales.

Los recursos captados por la colocación de los Bonos son destinados a la realización de operaciones crediticias de financiamiento propias del giro de FMV, otros usos corporativos generales u otros fines que se establezcan en el prospecto informativo.

Adicionalmente, los Bonos cuentan con una opción de rescate, el cual es excepcional por cambios en las normas tributarias. Para mayor detalle sobre la Emisión, leer los documentos correspondientes a la misma.

A la fecha se mantiene vigente la siguiente emisión:

Emisión	Monto emitido (S/ 000)	Fecha de emisión	Tasa	Amort.	Demanda
Emisión Única	1,500,000	Feb-17	7.00%	Bullet	1.5x

Fuente: FMV

Segundo Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.

FMV aprobó la emisión de Bonos Corporativos en el mercado nacional hasta por un monto máximo de S/ 1,000.0 millones o su equivalente en moneda extranjera, bajo la denominación del Segundo Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A., el mismo que tendrá seis años de vigencia.

Las Emisiones que forman parte del Programa serán colocadas a través de oferta pública dirigida exclusivamente a Inversionistas Institucionales, al amparo de lo previsto en el Reglamento u ofertas privadas. A su vez, los Bonos se emitirán en una o más emisiones, públicas y/o privadas, según sea determinado por el Emisor.

Por su parte, los recursos captados por la colocación de los Bonos en el marco del presente Programa serán destinados

a la realización de operaciones crediticias de financiamiento, propias del giro del Emisor y otros usos corporativos del Emisor.

Asimismo, las emisiones contarán con la garantía genérica sobre el patrimonio del FMV.

FONDO MIVIVIENDA

(Cifras en miles de soles)

	Dic-18	Dic-19	Dic-20	Jun-21	Dic-21	Jun-22
Resumen de Balance						
Activos	10,265,105	9,699,891	10,100,605	10,402,236	11,022,352	11,340,508
Cartera (inc. Cuentas por Cobrar Fid. COFIDE y créditos directos)	6,871,325	7,713,357	8,132,822	8,480,943	8,945,645	9,286,744
Inversiones Financieras	552,458	242,943	285,002	253,669	258,068	203,315
Activos Rentables (1)	9,989,239	9,435,313	9,691,047	9,776,591	10,385,467	10,978,150
Patrimonio Neto	3,301,446	3,308,988	3,302,229	3,362,178	3,471,513	3,500,173
Provisiones	187,513	193,973	234,953	277,395	300,262	291,946
Resumen de Resultados						
Ingresos Financieros	532,422	529,341	493,952	246,231	518,498	300,838
Gastos Financieros	410,681	386,340	374,288	187,113	390,243	239,725
Utilidad Financiera Bruta	121,741	143,001	119,664	59,118	128,256	61,113
Otros Ingresos y Gastos Financieros Neto	1,883	2,655	3,034	1,191	1,760	630
Utilidad Operativa Bruta	123,624	145,656	122,698	60,309	130,015	61,744
Gastos Administrativos	52,342	49,941	40,497	23,190	51,337	28,323
Utilidad Operativa Neta	71,282	95,715	82,201	37,119	78,678	33,420
Otros Ingresos y Egresos Neto	2,433	6,541	4,639	3,066	-2,432	888
Provisiones por cuentas por cobrar Fideicomiso COFIDE (6)	23,343	6,522	40,750	42,296	65,083	-8,238
Provisiones	0	0	0	0	0	0
Depreciación y amortización	1,356	1,518	1,622	837	1,622	818
Impuesto a la renta	12,457	13,870	11,701	-7,340	34,832	20,896
Utilidad neta	34,300	30,003	3,528	682	41,937	20,239
Resultados						
Utilidad / Patrimonio (2)	1.1%	0.9%	0.1%	0.0%	1.2%	1.2%
Utilidad / Activos (2)	0.3%	0.3%	0.0%	0.0%	0.4%	0.4%
Utilidad / ingresos	6.4%	5.7%	0.7%	0.3%	8.1%	6.7%
Ingresos Financieros / Activos Rentables	5.3%	5.6%	5.1%	5.0%	5.0%	5.5%
Margen Financiero Bruto	22.9%	27.0%	24.2%	24.0%	24.7%	20.3%
Gastos de Administración / Utilidad Operativa Bruta	42.3%	34.3%	33.0%	38.5%	39.5%	45.9%
Resultado Operacional neto / Activos Rentables	0.4%	0.4%	0.1%	-0.2%	0.8%	0.7%
Pasivos y Patrimonio						
Ratio de Capital Global	79.5%	88.0%	89.2%	83.8%	81.4%	81.1%

(1) Activos Rentables = Disponible + Inversiones+ Interbancarios + Cartera de créditos + Ctas. por cobrar Fideicomiso COFIDE+ Inversiones permanentes

(2) ROE y ROA = Utilidad anualizada entre patrimonio y activo prom. con respecto a diciembre del ejercicio anterior.

(3) Cartera de alto riesgo = Cartera Atrasada + Refinanciada + Reestructurada

(4) Activos Improductivos = Cartera Deteriorada neto de provisiones+ cuentas por cobrar+activo fijo+otros activos+bienes adjudicados

(5) Fuentes de fondeo = Depósitos a la vista + plazo + ahorro + Depósitos sist. financiero y org. inter. + Adeudos + Valores en circulación.

(6) Las provisiones del 2021 incluyen una reclasificación por la cuenta de COOPAC Prestaperú por S/52.6 MM, que pasó de "Otras cuentas por cobrar" a "Cartera de créditos directos" por lo que el monto no constituye un gasto del 2021 sino una reclasificación de un gasto ya existente

Fuente: FMV

Elaboración Propia



Antecedentes

Emisor:	Fondo MIVIVIENDA S.A.
Domicilio legal:	Av. Paseo de la República 3121 San Isidro - Lima
RUC:	20414671773
Teléfono:	(511) – 211 7373

Relación de directores*

Pedro Gary Arroyo Marquina	Presidente del Directorio
Roger Lizandro Gavidia Johanson	Director
Julio César Kosaka Harima	Director
Ernesto Lopez Mareovich	Director

Relación de ejecutivos*

Jose Carlos Forero Monroe	Gerente General
Iván Francisco Gil Grados Cabrera	Gerente de Finanzas
Juan Carlos Toledo Baldeón	Gerente de Operaciones
Iván Nino Huertas Gastiaburu	Gerente de Riesgos

Relación de accionistas

El Estado, a través del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado	100.00%
---	---------

*Actualizado a setiembre 2022

CLASIFICACIÓN DE RIESGO

APOYO & ASOCIADOS INTERNACIONALES S.A.C. CLASIFICADORA DE RIESGO, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N°032-2015-SMV/01 y sus modificatorias, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N° 18400-2010, acordó las siguientes clasificaciones de riesgo para **Fondo MIVIVIENDA S.A.**:

	<u>Clasificación*</u>
Rating de la Institución	Categoría A
Primer Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.	AAA (pe)
Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.	AAA (pe)
Segundo Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.	AAA (pe)
Perspectiva	Estable

Definiciones

Instituciones Financieras y de Seguros

CATEGORÍA A (pe): Muy buena fortaleza financiera. Corresponde a aquellas instituciones que cuentan con una muy buena capacidad de cumplir con sus obligaciones, en los términos y condiciones pactados, y de administrar los riesgos que enfrentan. Se espera que el impacto de entornos económicos adversos no sea significativo.

(+) Corresponde a instituciones con un menor riesgo relativo dentro de la categoría.

(-) Corresponde a instituciones con un mayor riesgo relativo dentro de la categoría.

Perspectiva: Indica la dirección en que se podría modificar una clasificación en un período de uno a dos años. La perspectiva puede ser positiva, estable o negativa. Una perspectiva positiva o negativa no implica necesariamente un cambio en la clasificación. Del mismo modo, una clasificación con perspectiva estable puede ser cambiada sin que la perspectiva se haya modificado previamente a positiva o negativa, si existen elementos que lo justifiquen.

Instrumentos Financieros

CATEGORÍA AAA (pe): Corresponde a la más alta capacidad de pago de sus obligaciones financieras en los plazos y condiciones pactados. Esta capacidad no es significativamente vulnerable ante cambios adversos en circunstancias o el entorno económico.

(+) Corresponde a instituciones con un menor riesgo relativo dentro de la categoría.

(-) Corresponde a instituciones con un mayor riesgo relativo dentro de la categoría.

Perspectiva: Indica la dirección en que se podría modificar una clasificación en un período de uno a dos años. La perspectiva puede ser positiva, estable o negativa. Una perspectiva positiva o negativa no implica necesariamente un cambio en la clasificación. Del mismo modo, una clasificación con perspectiva estable puede ser cambiada sin que la perspectiva se haya modificado previamente a positiva o negativa, si existen elementos que lo justifiquen.

(*) La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.aai.com.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Las clasificaciones de riesgo crediticio de Apoyo & Asociados Internacionales Clasificadora de Riesgo (A&A) no constituyen garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. Las clasificaciones se basan sobre la información que se obtiene directamente de los emisores, los estructuradores y otras fuentes que A&A considera confiables. A&A no audita ni verifica la veracidad de dicha información, y no se encuentra bajo la obligación de auditarla ni verificarla, como tampoco de llevar a cabo ningún tipo de investigación para determinar la veracidad o exactitud de dicha información. Si dicha información resultara contener errores o conducir de alguna manera a error, la clasificación asociada a dicha información podría no ser apropiada, y A&A no asume responsabilidad por este riesgo. No obstante, las leyes que regulan la actividad de la Clasificación de Riesgo señalan los supuestos de responsabilidad que atañen a las clasificadoras.

La calidad de la información utilizada en el presente análisis es considerada por A&A suficiente para la evaluación y emisión de una opinión de la clasificación de riesgo.

La opinión contenida en el presente informe ha sido obtenida como resultado de la aplicación rigurosa de la metodología vigente correspondiente indicada al inicio de este. Los informes de clasificación se actualizan periódicamente de acuerdo con lo establecido en la regulación vigente, y además cuando A&A lo considere oportuno.

Asimismo, A&A informa que los ingresos provenientes de la entidad clasificada por actividades complementarias representaron el 0.5% de sus ingresos totales del último año.

Limitaciones - En su análisis crediticio, A&A se basa en opiniones legales y/o impositivas provistas por los asesores de la transacción. Como siempre ha dejado en claro, A&A no provee asesoramiento legal y/o impositivo ni confirma que las opiniones legales y/o impositivas o cualquier otro documento de la transacción o cualquier estructura de la transacción sean suficientes para cualquier propósito. La limitación de responsabilidad al final de este informe deja en claro que este informe no constituye una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A, y no debe ser usado ni interpretado como una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A. Si los lectores de este informe necesitan consejo legal, impositivo y/o de estructuración, se les insta a contactar asesores competentes en las jurisdicciones pertinentes.