



MEMORIA INSTITUCIONAL **2025** —

01	PRINCIPALES HITOS 2025	P. 04
----	---------------------------	-------

02	INFORMACIÓN INSTITUCIONAL	
01	Declaración de Responsabilidad	P. 10
02	Carta del Presidente de Directorio	P. 11
03	Directorio, Principales Funcionarios y Principales Comités Especiales	P. 14
04	Datos Generales de la Empresa	P. 16
05	Fundamentos Estratégicos	P. 18
06	Gestión del Gobierno Corporativo	P. 20
07	Política Sobre Aplicación de Utilidades del FMV S.A.	P. 20
08	Sistema de Gestión de Cumplimiento Normativo	P. 21
09	Línea de Tiempo del Fondo MIVIVIENDA S.A.	P. 22
10	Principales Logros Institucionales en el 2025	P. 24

03	ENTORNO ECONÓMICO	
01	PBI Internacional	P. 30
02	PBI Nacional	P. 30
03	Inflación Nacional	P. 31
04	Tipo de Cambio	P. 31
05	Reservas Internacionales Netas	P. 32
06	Sector Construcción	P. 32
07	Mercado Financiero – Colocaciones Crediticias	P. 33
08	Morosidad y Dolarización	P. 33

04	MODELO DE GESTIÓN	
01	Rol Articulador del Fondo MIVIVIENDA S.A.	P. 38
02	Líneas de Acción	P. 38
03	Modelo de Negocio	P. 39
04	Productos del Fondo MIVIVIENDA S.A.	P. 41

05	GESTIÓN COMERCIAL	
01	Resultados Comerciales Representativos	P. 48
02	Acciones Comerciales Orientadas a la Demanda	P. 49
03	Acciones Comerciales Orientadas a la Oferta	P. 57
04	Cooperación Técnica Internacional	P. 58

06	ADMINISTRACIÓN DE SUBSIDIOS	
01	Resultados 2025	P. 63

07	GESTIÓN FINANCIERA	
01	Clasificaciones	P. 70
02	Estados Financieros: Estado de Situación Financiera	P. 71
03	Estados Financieros: Estado de Resultados	P. 76
04	Información Relativa a las Cotizaciones de los Valores Representativos de la Deuda	P. 78

08	GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS	
01	Riesgo de Crédito	P. 82
02	Riesgo de Mercado	P. 82
03	Riesgo País	P. 83
04	Riesgo de Liquidez	P. 83
05	Riesgo de Inversión y de Contraparte	P. 84
06	Riesgo Operacional	P. 84
07	Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio	P. 85
08	Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad	P. 85
09	Riesgo de Modelo	P. 86
10	Sistema de Gestión de Riesgos y Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (LA/FT)	P. 86

09	GESTIÓN DEL TALENTO	P. 88
----	------------------------	-------

10	GESTIÓN DE LA MEJORA CONTINUA	
01	Gestión de la Calidad	P. 98
02	Gestión por Procesos y el Sistema Integrado de Gestión (SIG)	P. 98
03	Sistema de Innovación (INN)	P. 99
04	Sistema de Control Interno (SCI)	P. 100
05	Responsabilidad Social (RS)	P. 101
06	Aspectos Tecnológicos	P. 102

11	SOSTENIBILIDAD Y ECOEficiencia	
01	Implementación del Modelo de Sostenibilidad, Ecoeficiencia y Gobernanza ASG	P. 110
02	Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS)	P. 112

12	FORTALECIMIENTO DE POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN	
01	Implementación Buen Gobierno Corporativo	P. 116
02	Gestión Antisoborno	P. 116
03	Sistema de Integridad y Anticorrupción (SIA)	P. 116
04	Modelo de Integridad del Fondo MIVIVIENDA S.A.	P. 117

13	PERSPECTIVAS	P. 118
----	--------------	--------

14	ANEXOS	
01	Hechos de Importancia 2025	P. 124
02	Tratamiento Tributario Especial, Exoneraciones, Concesiones, Entre Otros	P. 126
03	Reporte Gestión de Gobierno Corporativo	P. 130
04	Reporte de Sostenibilidad	P. 178
05	Estados Financieros Auditados	P. 193



PRINCIPALES HITOS 2025



PRINCIPALES HITOS 2025

INICIO DE RELACIÓN COMERCIAL CON EL BANCO DE LA NACIÓN

Se inició relaciones comerciales con el Banco de la Nación, donde aprobó una línea por S/ 10.8 MM para el otorgamiento de créditos bajo el servicio CRC.

NUEVO ALIADO EN EL AFIANZAMIENTO DE PROYECTOS EN EL PROGRAMA TECHO PROPIO

El FMV aprobó una línea de garantías por S/ 120 MM a CMAC PIURA, lo que permitirá emitir garantías bajo el programa Techo Propio.

CONSOLIDACIÓN EN LA COLOCACIÓN DE CRÉDITOS BAJO EL SERVICIO CRC

Tres de las principales IFI iniciaron las colocaciones de Créditos Mivivienda bajo el servicio CRC.

INICIO DE COLOCACIONES CMAC PIURA

Se retomó las relaciones comerciales con CMAC Piura, iniciando las colocaciones de Créditos Mivivienda en setiembre 2025.



INCORPORACIÓN DEL REGISTRO DE SUPERVISORES TÉCNICOS FINANCIEROS

Se incorporó el registro de supervisores técnicos financieros para fortalecer el seguimiento y control de los proyectos del programa Techo Propio - AVN.

OTORGAMIENTO DE BONOS FAMILIARES HABITACIONALES (BFH)

Se otorgaron 48,405 Bonos Familiares Habitacionales bajo las modalidades AVN y CSP, contribuyendo a la ejecución de proyectos de Viviendas de Interés Social.

DESARROLLO DEL CONCURSO "CONSTRUYE PARA CRECER 2025"

Se desarrolló el concurso "Construye para Crecer 2025", promoviendo proyectos de Vivienda Social Sostenible y la generación de un Banco de Prototipos con enfoque de sostenibilidad.

RECONOCIMIENTO ECOIP 2025

El FMV obtuvo el reconocimiento otorgado por el MINAM, destacando por el cumplimiento integral de medidas de ecoeficiencia y su compromiso con la sostenibilidad institucional.

MANTENIMIENTO DE LA CERTIFICACIÓN ISO 37001:2016 (SGAS)

El FMV obtuvo la conformidad de la auditoría de mantenimiento de la Certificación ISO 37001:2016, reafirmando su compromiso con la integridad y la transparencia.



INFORMACIÓN INSTITUCIONAL



1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio del Fondo MIVIVIENDA S.A. durante el año 2025. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, quien suscribe se hace responsable por su contenido de acuerdo con las normas legales aplicables.



2. CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO



El 2025 ha sido un año de hitos fundamentales para el Fondo MIVIVIENDA S.A. Uno de los principales retos asumidos fue consolidar nuestros procesos internos y fortalecer la sinergia con el sector privado para optimizar la canalización de recursos. Estos esfuerzos nos permiten hoy ofrecer una nueva mirada al mercado de la Vivienda de Interés Social (VIS), manteniendo firme nuestro compromiso con el cierre de brechas habitacionales en el país.

En efecto, a nivel de resultados, los programas Techo Propio (TP) y Crédito Mivivienda (CMV) beneficiaron a más de 214 mil peruanos. Bajo TP, se otorgaron 48,405 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) con una inversión de S/ 1,855 millones, lo que representa un crecimiento del 35.57% frente a los 35,704 bonos del año anterior. La modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP) lideró los resultados con 34,649 desembolsos, mientras que Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) sumó 13,756 bonos.

En el caso de Mivivienda, se otorgaron 9,157 créditos por un total de S/ 1,654 millones. De esta cifra, 6,330 se canalizaron a través de Mivivienda Verde, representando el 69% del total. Asimismo, Lima y Callao concentraron la mayor actividad, con 5,995 colocaciones, mientras que las regiones del país también mostraron un desempeño relevante, alcanzando 3,162 créditos.

Por su parte, el FMV viene impulsando el Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (Servicio CRC), el cual experimentó un crecimiento superior al 100% en comparación al 2024. Así, se desembolsaron 2,108 créditos por un monto de S/ 478 millones, alcanzando el mejor registro histórico. Interbank, BanBif y BCP ampliaron la atención a más familias mediante este servicio.



**LOS PROGRAMAS
TECHO PROPIO (TP) Y
CRÉDITO MIVIVIENDA (CMV)
BENEFICIARON A MÁS DE
214 MIL PERUANOS.**

En esa línea, se realizaron una serie de gestiones con las Entidades del Sistema Financiero y Seguros (ESFS), incorporando nuevos actores en la generación de oferta Mivivienda y por ende, de créditos. Así, se aprobó el otorgamiento de línea para garantías a Caja Piura por un monto de S/ 120 millones; se aprobó el otorgamiento de línea para cobertura crediticia al Banco de la Nación por S/ 10.8 millones; se firmaron convenios para el otorgamiento del Servicio CRC con subsidio con BanBif, Interbank y BBVA Perú y se firmó el Convenio de Garantía de Recursos con InSur, a efectos de permitir afianzar proyectos en el marco del Programa Techo Propio – modalidad AVN.

Igualmente, se optimizaron los productos mediante tres ejes: primero, la ampliación del financiamiento para viviendas de hasta S/ 488,800. Segundo, la actualización de los reglamentos de crédito alineados a la nueva normativa de VIS y el Reglamento Operativo AVN. Finalmente, se incrementó el ratio cuota total e ingreso líquido hasta el 50% para todos los valores de vivienda del Crédito Mivivienda y el Servicio CRC.

De otro lado, nuestra institución siguió firme con su capacidad de fondeo para continuar con el ritmo de colocaciones crediticias y afianzar la estrategia de diversificación e incremento de duración de los pasivos. Logramos concretar en este periodo, financiamientos por más de S/ 1,400 millones provenientes de entidades nacionales e internacionales, así como del mercado de capitales local.

De esta manera, se obtuvo un financiamiento con la AFD/KfW por 53 millones de euros, una línea de crédito con el Banco BCI Perú por S/ 110 millones, un financiamiento con Scotiabank por S/ 350 millones y otro con BBVA Perú por S/ 260 millones.

También se logró una línea de crédito con la CAF- Banco de Desarrollo para América Latina y el Caribe por US\$ 50 millones y un financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) por US\$ 300 millones, de los cuales se desembolsaron US\$ 20 millones. De otro lado, se realizaron dos emisiones de bonos sociales en el mercado local por un total de S/ 250 millones.

Estas operaciones permitieron establecer relaciones con tres nuevos socios estratégicos (Banco BCI Perú, CAF y BID), incrementar la duración de los financiamientos con diversas contrapartes y continuar promoviendo el desarrollo del mercado de capitales local mediante nuevas emisiones que registraron una alta demanda.

La apuesta por una gobernanza moderna se evidencia en la evolución de nuestros Sistemas de Gestión, que hoy ostentan un índice de madurez superior al 90%. Este avance significa que la institución cuenta con procesos plenamente integrados, documentados y, sobre todo, sujetos a mecanismos de mejora automática. Haber superado el umbral del 90% en el desarrollo de la mayoría de sus sistemas, sitúa a nuestra gestión en un nivel de excelencia operativa poco común en el sector público, asegurando que la trazabilidad y la eficiencia no sean esfuerzos aislados, sino parte del ADN organizacional. Este resultado fortalece la capacidad de respuesta ante los desafíos de la política habitacional y consolida nuestra reputación como una entidad de alta capacidad técnica.

Por el lado de la transformación digital, y a fin de fortalecer la seguridad y mitigar el riesgo de documentación falsa, se modernizó el Registro de Proyectos mediante una herramienta de validación



**LA APUESTA
POR UNA
GOBERNANZA
MODERNA SE
EVIDENCIA EN
LA EVOLUCIÓN
DE NUESTROS
SISTEMAS DE
GESTIÓN**

biométrica facial. Gracias a un convenio con el RENIEC, la autenticación de Entidades Técnicas (ET), representantes y beneficiarios se realiza ahora de forma segura a través de la aplicación ID Perú y la Zona Segura del FMV.

Adicionalmente, durante el segundo semestre, la gestión de las ET dio un salto cualitativo con la implementación de una plataforma digital que garantiza la trazabilidad y eficiencia de los expedientes. Este sistema no solo estandariza la evaluación y reduce errores operativos, sino que ha permitido un incremento sostenido en los registros procesados entre 2024 y 2025.

Esta digitalización también abarcó el proceso de renovación de código. A partir de 2026, todas las empresas que alcancen los 18 meses de vigencia gestionarán su continuidad directamente en la plataforma, asegurando un control ordenado y el cumplimiento estricto de la normativa vigente.

Enmarcados en profesionalizar la cadena de valor de Techo Propio, suscribimos convenios estratégicos con aliados clave como Sencico, Instituto Capeco, Dimfer y Prodac S.A. Estas alianzas buscan fortalecer las capacidades técnicas de las ET calificadas con rating A y B, asegurando que la excelencia operativa de las empresas se traduzca directamente en viviendas de mayor calidad para las familias peruanas.

Un logro importante en este ejercicio ha sido la consolidación de nuestro sistema de gestión antisoborno, certificado bajo la norma ISO 37001:2016. La rigurosa auditoría realizada por la certificadora Staregister International Inc. reafirma el compromiso de la institución con los más altos estándares internacionales en la lucha contra la corrupción.

En el ámbito de la sostenibilidad, destaca el reconocimiento del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) como Institución Pública Ecoeficiente (EcoIP 2025) por parte del Ministerio del Ambiente (MINAM). Este logro es fruto de ocho meses de gestión estratégica que incluyeron la aprobación de nuestra Política de Sostenibilidad, la conformación de un comité especializado y el diseño del plan de acción 2026-2028. Asimismo, marcamos un hito al calcular nuestra primera Huella de Carbono, obteniendo la primera estrella de reconocimiento del MINAM.

Finalmente, en línea con nuestra visión humana, fortalecimos el clima laboral mediante un proceso integral que abarcó desde el diagnóstico hasta el diseño de planes de acción específicos. Los resultados son trascendentes: alcanzamos un Índice de Satisfacción General del 85%, posicionándonos en un nivel de “fortaleza”. Asimismo, el hecho de que el 86% de nuestro equipo recomiende a nuestra empresa como un excelente lugar para trabajar reafirma su compromiso y orgullo institucional.

Agradezco a toda la familia del Fondo MIVIVIENDA S.A. por su esfuerzo incansable. Los logros del 2025 no son solo cifras, sino hogares transformados. Miramos hacia el 2026 con la convicción de que somos el motor de cambio necesario para que cada vez más peruanos accedan a una vivienda digna y sostenible. Ese es nuestro derrotero y nuestra razón de ser.

Muy Atentamente,

JOSÉ ERNESTO MONTALVA DE FALLA
Presidente del Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.

3. DIRECTORIO,
PRINCIPALES FUNCIONARIOS Y
PRINCIPALES COMITÉS ESPECIALES

DIRECTORIO

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FECHA DE INICIO	FECHA DE CESE
José Ricardo Stok Capella	Director	12/04/2023	03/02/2025
Jesús Roddy Vidalon Orellana	Director	21/03/2025	21/04/2025
Alfredo Martín Luna Briceño	Presidente de Directorio	19/12/2024	04/08/2025
Adriana Milagros Mindreau Zelasco	Director	01/02/2023	22/09/2025
David Alfonso Ramos López	Director	29/10/2024	14/11/2025
María Rossana Arnaiz Figallo	Director Independiente	21/03/2025	18/11/2025
Guisela Fernández Melgarejo	Director Independiente	21/03/2025	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Gustavo Miguel Eduardo Gonzáles de Otoyá La Torre	Director	24/09/2025	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025

PRINCIPALES FUNCIONARIOS

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FECHA DE INICIO	FECHA DE CESE
Ricardo Díaz Urteaga	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales	14/08/2023	05/02/2025
Héctor Andrés López Ruiz	Gerente Comercial	13/11/2023	25/04/2025
Rodrigo Octavio Zapata Soto	Gerente Legal	16/09/2024	11/07/2025
Carlos Falla Avellaneda	Gerente General	19/07/2023	11/08/2025
Diego Alonso Caveró Cárdenas	Gerente de Finanzas	14/03/2024	24/09/2025
Paul Melvin Cárdenas Condezo	Jefe de Oficina de Cumplimiento Normativo e Integridad	03/05/2021	03/11/2025
Renzo Antonio Elmer Ramos García	Jefe de Auditoría Interna	25/10/2022	03/11/2025
Christian Ruiz Moreno	Gerente General (e)	12/08/2025	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Christian Ruiz Moreno	Asesor de Gerencia General	16/09/2024	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Jonathan Coaguila Villanueva	Gerente de Riesgos	16/12/2024	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Yanira Margarita Lozano Meza	Gerente de Administración	13/11/2023	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Joan Reggy Carbajal Villanueva	Gerente de Operaciones	01/11/2023	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Saúl Genaro Montes Quisel	Jefe de la Oficina de Prensa e Imagen Institucional	02/02/2009	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Patsy Julissa Faromeque Honores	Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo	10/10/2022	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Edgar Espinoza Villogas	Jefe de la Oficina de Tecnologías de la Información	02/09/2024	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
María Elena Palacios Quiroz	Gerente Legal	22/09/2025	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Roberto Solís Campos	Gerente Comercial	20/06/2025	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Jorge Trujillo Canales	Gerente de Finanzas (e)	25/09/2025	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025
Zulma Cortijo Centurion	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales	02/07/2025	En el ejercicio del cargo al cierre de 2025

PRINCIPALES COMITÉS

- Comité de Riesgos
- Comité Especial de Auditoría
- Comité Especial de Remuneraciones
- Comité de Gestión de Activos y Pasivos
- Comité de Inversiones
- Comité de Sistema Integrado de Gestión (SIG)
- Comité de Gobierno Digital
- Comité de Sostenibilidad y Ecoeficiencia
- Comité de Control Interno
- Comité de Ética y Cumplimiento
- Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo
- Comité de Clima y Cultura



4. DATOS GENERALES DE LA EMPRESA



a. Datos Generales

Razón Social:
Fondo MIVIVIENDA S.A.

RUC:
20414671773

Dirección:
Calle Amador Merino Reyna
N° 285, distrito de San Isidro,
provincia y departamento de
Lima.

Inscripción en Registros Públicos:
Inscrito en la Partida Electrónica
N.º 11039276 del Registro de
Personas Jurídicas de la
Superintendencia Nacional de
los Registros Públicos, Zona
Registral N.º IX, Oficina Registral
de Lima, Sede Lima.

b. Sobre el Fondo MIVIVIENDA S.A. y su Relación Especial con el Estado

El Fondo MIVIVIENDA S.A. es una empresa estatal de derecho privado, creada y regida por su Estatuto Social, por la Ley N.º 29579 – Ley de Conversión de Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., por las normas que regulan a las empresas bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y por las políticas sectoriales del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), a partir de su adscripción.

Conforme a lo establecido en el artículo 1º de la Ley N° 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante, Ley de Conversión), el Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene por objeto “dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales”.

En esa línea, la Ley de Conversión generó la modificación del artículo 7º de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N.º 26702 (en adelante la “Ley General”), incluyéndose al Fondo MIVIVIENDA S.A. como una de las excepciones de participación del Estado dentro del sistema financiero peruano, sin que ello signifique que realiza colocaciones de manera directa, toda vez que sus recursos son canalizados a través del financiamiento otorgado por las entidades del sistema financiero nacional, lo que le brinda la calidad de banco de segundo piso. En atención a ello, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra regulado y supervisado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS). De igual modo, en virtud de su participación en el mercado de capitales, el Fondo MIVIVIENDA S.A., también se encuentra bajo la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV).

El Fondo MIVIVIENDA S.A. realiza las siguientes actividades como parte de su objeto social:

- Promover y financiar la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social.
- Realizar actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda.
- Participar en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios. Contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.

Asimismo, es importante indicar que el Fondo MIVIVIENDA S.A. administra los recursos del Bono del Buen Pagador (BBP), que complementa el Crédito Mivivienda; el Bono Familiar Habitacional (BFH) a través del Programa Techo Propio en sus diversas modalidades: Adquisición Vivienda Nueva, Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda, el Bono de Arrendamiento de Vivienda (BAV), el Bono de Arrendamiento de Vivienda para emergencias (BAE), y el Bono de Protección de Viviendas a los Riesgos Sísmicos (BPVVRs).

c. Sobre el Accionariado

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con 3,637,734,048 (Tres mil seiscientos treinta y siete millones setecientos treinta y cuatro mil cuarenta y ocho) acciones de un valor nominal de S/ 1.00 (Uno y 00/100 soles) cada una, las mismas que se encuentran íntegramente suscritas y totalmente pagadas, siendo el capital social ascendente a la suma S/ 3,637,734,048.00 (Tres mil seiscientos treinta y siete millones setecientos treinta y cuatro mil cuarenta y ocho y 00/100 soles).

El Fondo MIVIVIENDA S.A. solo tiene una clase de acciones, todas con derecho a voto, siendo su único accionista el Estado Peruano representado por FONAFE.

Es importante precisar que el Fondo MIVIVIENDA S.A. no ha emitido acciones sin derecho a voto ni acciones de inversión.

5. FUNDAMENTOS ESTRATÉGICOS

Visión



“Generar soluciones para promover el desarrollo inmobiliario, priorizando la vivienda social, de manera eficiente, ágil, transparente e innovadora”.

Misión



“Liderar el desarrollo del sector inmobiliario enfocado en mejorar la calidad de vida de las familias que más lo necesitan”.

Ejes Estratégicos

- I Autosostenibilidad
- II Visión del Cliente
- III Fortaleces / Potenciar la Marca Fondo MIVIVIENDA S.A.
- IV Optimizar Procesos
- V Cultura Organizacional Óptima



Compromiso

Somos una empresa comprometida con la consecución de sus objetivos y metas. Nuestros colaboradores son responsables en cumplir con toda actividad que se comprometen realizar. Son conscientes de la importancia de cumplir con toda obligación dentro de los plazos establecidos y de manera proactiva.



Excelencia en el servicio

Somos una empresa que está orientada a satisfacer las necesidades de nuestros clientes internos y externos. Nuestros colaboradores tienen una actitud proactiva y oportuna para dar respuesta a toda necesidad que se presente, con el objetivo de brindar una atención ágil, eficiente y de calidad.



Integridad

Nuestra empresa se rige bajo principios éticos, nuestros colaboradores son consecuentes, honestos, actúan de manera correcta y transparente, se rigen bajo principios éticos alineados a nuestra política de integridad y nuestro código de ética y conducta.



Trabajo en Equipo

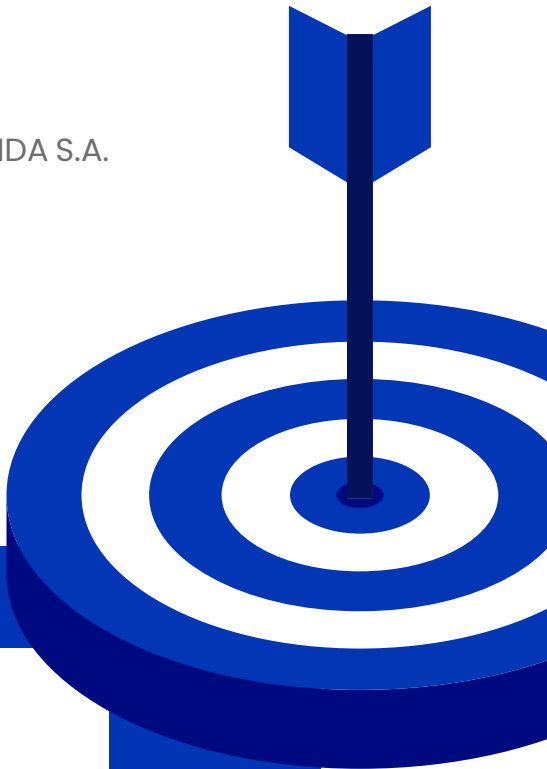
Ante los grandes retos que se ha planteado el Fondo MIVIVIENDA S.A., nuestros colaboradores son conscientes de la importancia de trabajar de manera coordinada con todas las áreas para alcanzar los objetivos institucionales. Presentan una actitud proactiva, abierta al diálogo y aceptan retos de manera responsable y activa; trabajan de manera armoniosa, proponen soluciones y buscan ser parte de ellas.



Innovación

Conscientes de las actuales exigencias, en el Fondo MIVIVIENDA S.A. promovemos una cultura de mejora constante. Nuestro capital humano destaca por su creatividad y apertura al cambio, cualidades que les permiten identificar nuevas oportunidades para servir con excelencia y valor a la ciudadanía.

VALORES



6. GESTIÓN DE GOBIERNO CORPORATIVO

Durante el 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. fortaleció sus prácticas de Buen Gobierno Corporativo, consolidando su valor ante la sociedad e inversionistas y garantizando la transparencia frente a sus grupos de interés.

Como entidad supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), la institución cumplió estrictamente con el marco normativo para cimentar su gobernanza. De igual manera, implementa de forma continua los estándares del Código de Buen Gobierno Corporativo de FONAFE, así como los lineamientos de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) para sociedades peruanas.

Como resultado, en 2025 se alcanzó un 93.10% de cumplimiento del Sistema de Medición del Nivel de Madurez (SISMAD) de FONAFE. Este puntaje sitúa a la empresa en la categoría “Avanzado”, ratificando que el Fondo cumple con las mejores prácticas de gobierno corporativo y los objetivos estratégicos de la Corporación. Para asegurar la vigencia de estos estándares, la empresa realiza un monitoreo y retroalimentación constante a través de sus órganos de máxima instancia.

Bajo este enfoque, el Fondo MIVIVIENDA S.A. mantuvo su excelencia en pilares clave: Objetivos de la Empresa de Propiedad del Estado (EPE), Marco Jurídico, Derechos de Propiedad, y Transparencia y Divulgación de la Información.

7. POLÍTICA SOBRE APLICACIÓN DE UTILIDADES DEL FMV S.A.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. se rige por la política de dividendos establecida en el Artículo 5° de la Ley N.º 28579, Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., la cual señala que “Las utilidades del Fondo MIVIVIENDA S.A. que se generen por las actividades señaladas en los artículos 3 y 3-A de la presente Ley, o por cualquier otra fuente, se capitalizarán automáticamente”. Adicionalmente, el artículo 42 del Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A. recoge la política contenida en su Ley de Conversión.

De acuerdo con la normativa vigente, la Junta General de Accionistas del 28 de marzo de 2025 aprobó un incremento en el capital social por S/ 75,174,365 mediante la capitalización de utilidades. Con esta operación, el capital social del Fondo MIVIVIENDA S.A. se elevó de S/ 3,562,559,683.00 (Tres mil quinientos sesenta y dos millones quinientos cincuenta y nueve mil seiscientos ochenta y tres y 00/100 soles) a un nuevo total de S/ 3,637,734,048.00 (Tres mil seiscientos treinta y siete millones setecientos treinta y cuatro mil cuarenta y ocho y 00/100 soles).



8. SISTEMA DE GESTIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Durante el 2025 prosiguieron las acciones orientadas a asegurar que las actuaciones de los colaboradores del Fondo MIVIVIENDA S.A. se desarrollen en el marco de una cultura de cumplimiento, estableciendo relaciones sostenibles con sus diferentes grupos de interés.

En ese sentido, se llevaron a cabo las acciones de identificación y comunicación de las normas nuevas, así como de los cambios y/o actualizaciones en la normativa, reforzando las actividades de monitoreo y seguimiento. De igual manera, se efectuaron actividades vinculadas a exámenes de autoevaluación respecto de la normativa aplicable. Al cierre del ejercicio, se alcanzó un nivel de cumplimiento de obligaciones y compromisos del 99.04% frente a nuestros reguladores y grupos de interés, superando la meta planteada de 96%, gracias al refuerzo en el monitoreo y seguimiento a través del Sistema de Alertas de Cumplimiento Normativo e incorporación de la función como parte de los indicadores mensuales del Plan Operativo Institucional (POI). El Oficial de Cumplimiento Normativo informó periódicamente al Directorio sobre los resultados de implementación de medidas de adecuación normativa llevadas a cabo dentro de la empresa; el avance del Programa de Cumplimiento Anual, el despliegue del plan de capacitación, el estado de implementación de las recomendaciones del Órgano de Control Institucional, entre otros temas de interés.

Como parte de la estrategia de sensibilización, durante el 2025 se impartieron charlas de inducción asincrónicas y se concluyó el año con una jornada de capacitación general sobre la importancia del Cumplimiento Normativo.



9. LÍNEA DE TIEMPO DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

RESEÑA HISTÓRICA

1998

Creación del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, adscrito al MEF.

Creación del primer producto "Crédito MIVIVIENDA" y el atributo "Premio al Buen Pagador" como incentivo a los pagos puntuales.

2002

El Fondo MIVIVIENDA es adscrito al MVCS y recibe el encargo de la administración del Programa Techo Propio (PTP) y del Bono Familiar Habitacional (BFH).

2006

Inicio de operaciones como Fondo MIVIVIENDA S.A. - FMV S.A., adscrito al MVCS bajo el ámbito de FONAFE.

2007

Creación del Bono al Buen Pagador - BBP, ayuda económica no reembolsable ascendente a S/ 10 mil y otorgado por el MVCS.

2008

FMV S.A. es facultado de promover la oferta de financiamiento para las inversiones de habilitación.

2014

Modificación del BBP, asciende hasta S/ 17 mil y puede otorgarse como complemento de la cuota inicial.

2015

Creación del Bono Mivivienda Sostenible - Bono Verde, ayuda económica que se otorga a quienes acceden a una vivienda sostenible (verde).

2017

Fortalecimiento del Nuevo Crédito Mivivienda, permite la compra, construcción y mejoramiento de vivienda.

2018

El FMV S.A. empezó a otorgar créditos Mivivienda a una tasa preferencial de 5%, a fin de impulsar la adquisición de viviendas sostenibles.

Ampliación del ingreso familiar máximo para participar en el Programa Techo Propio - modalidad Adquisición de Vivienda Nueva de S/ 2,617 a S/ 3,626.

2019

El FMV recibió el Premio ALIDE Verde 2019 (categoría: Banca Verde), el Premio Latinoamérica Verde (categoría: Finanzas Sostenibles) y el Premio a las Buenas Prácticas en Gestión Pública (categoría: Gestión Ambiental Efectiva) otorgado por la Organización Ciudadanos al día (CAD).

2020

Inicio de la Fase II del programa Mivivienda Sostenible. En esta fase las viviendas pueden ser de grado I, II o III, lo que dependerá de los criterios sostenibles que presenten.

2021

Obtención de la certificación de Great Place to Work, gracias a la gestión y a las buenas prácticas desarrolladas por la Institución.

2022

El FMV suscribió un convenio de financiamiento con JP Morgan Chase Bank N.A. con garantía del Multilateral Guarantee Agency (MIGA), organismo del Banco Mundial.

2023

El FMV recibió el certificado ISO 37001:2016 - Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS) de la World Compliance Association (WCA), conforme a las buenas prácticas internacionales; además, suscribió Convenio de Servicio CRC para créditos MIVIVIENDA.

2024

El Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) obtuvo la Certificación ISO 9001:2015- Sistema de Gestión de Calidad, otorgado por la certificadora Global Certification Bureau S.A.

2025

ENERO

Ratificación de la certificación ISO 9001:2015 - Sistema de Gestión de la Calidad, luego de la auditoría externa de seguimiento a 14 procesos clave del core del negocio, reafirmando el compromiso institucional con la calidad de los servicios y la satisfacción de los clientes y grupos de interés.

MAYO

Suscripción de convenios estratégicos con CAPECO y DIMFER para capacitar a Entidades Técnicas y ofrecer productos sostenibles y competitivos.

JUNIO

Convenio con Scotiabank por S/ 350 millones, en el marco de la estrategia de sostenibilidad financiera. Se efectuó un primer desembolso de S/ 120 millones y un segundo en agosto por S/ 230 millones.

JULIO

Emisión de bonos corporativos sociales en el mercado local por S/ 100 millones, a 7 años. La operación registró una sobredemanda de 1.9 veces evidenciando el alto interés y confianza del mercado en la institución.

AGOSTO

Organización del XI Seminario Internacional de Vivienda Social Sustentable y XIII Concurso Nacional de Vivienda Social "Construye para Crecer 2025", en la que se reconoció a los ganadores en dos categorías: Edificio en Zona Monumental y Prototipo AVN.

DICIEMBRE

Obtención del reconocimiento Modelo EcoIP 2025 otorgado por el Ministerio del Ambiente. Asimismo, se calculó por primera vez la Huella de Carbono de la institución.

Ratificación de la certificación ISO 37001:2016 - Sistema de Gestión Antisoborno, tras auditoría externa a 23 procesos, reafirmando el compromiso institucional con la integridad y la lucha antisoborno.

10. PRINCIPALES LOGROS INSTITUCIONALES EN EL 2025

Fortaleciendo el acceso a vivienda y reducción de brechas habitacionales

Se lograron avances significativos en el acceso a la vivienda, ampliando oportunidades para las familias de menores ingresos y fortaleciendo el cierre de brechas habitacionales, consolidando a la institución como un actor clave en soluciones habitacionales y en el mercado hipotecario.

En el marco del programa Techo Propio, se desembolsaron 48,405 Bonos Familiares Habitacionales (BFH), superando los 35,704 bonos del periodo anterior, lo que representó un crecimiento de 35.6%. Este desempeño se explica por el avance conjunto de sus modalidades, Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) y Construcción en Sitio Propio (CSP). A través de la modalidad AVN se desembolsaron 13,756 bonos, lo que significó un crecimiento de 13.8%, mientras que gracias a la modalidad CSP se desembolsaron 34,649 bonos, lo que significó un incremento de 46.7%.

Adicionalmente, por el lado de créditos, el Servicio CRC alcanzó un cumplimiento del 211% respecto a la meta institucional de 1,000 créditos, consolidando un hito histórico en la colocación de Créditos Mivivienda y fortaleciendo de manera decisiva la estrategia de financiamiento de vivienda de la institución.

Fortalecimiento de las Fuentes de Financiamiento Institucional

El Fondo MIVIVIENDA S.A. continuó con la diversificación de sus pasivos. En el mercado local, se firmó una línea de crédito revolvante con Banco BCI Perú por un monto de S/ 110 millones, un contrato de préstamo de mediano plazo con Scotiabank Perú por un monto de S/ 350 millones y un contrato de préstamo de mediano plazo con BBVA Perú por un monto de S/ 260 millones. Estos financiamientos fueron desembolsados durante el 2025 y contribuyen a reforzar la capacidad de financiamiento de los programas habitacionales.

Asimismo, se suscribió una línea de crédito revolvante no comprometida con la Corporación Andina de Fomento (CAF) hasta por US\$ 50 millones.

Adicionalmente, se concretó la suscripción del Convenio de Traspaso de Recursos con el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), mediante el cual este último canaliza al Fondo MIVIVIENDA S.A. los recursos provenientes de la operación de endeudamiento externo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), hasta por US\$ 300 millones.

La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), mediante Resolución N.º 03897-2025, aprobó favorablemente que el Fondo MIVIVIENDA S.A. emita el programa de bonos corporativos (Senior Notes) 2026-2027 por hasta US\$ 800 millones (o su equivalente en soles).

Expansión de alianzas financieras y fortalecimiento del acceso al crédito

El FMV logró la suscripción del Convenio de Servicio CRC para Créditos Mivivienda con subsidio con Interbank y BBVA Perú, a fin de que otorguen Créditos Mivivienda con recursos propios.

Aprobación de una línea de cobertura crediticia por S/ 10.8 millones a favor del Banco de la Nación, destinada al otorgamiento de Créditos Mivivienda bajo el Servicio CRC.

El Fondo MIVIVIENDA aprobó una línea de garantías por S/ 120 millones a favor de la CMAC Piura para la emisión de garantías bajo el programa Techo Propio, y generar oferta que contribuya al otorgamiento de Créditos Mivivienda.

Luego de más de 15 años, la CMAC Piura retomó, en setiembre de 2025, las colocaciones

de Créditos Mivivienda, reafirmando su compromiso con el acceso a la vivienda y fortaleciendo su oferta crediticia para la población.

El Fondo MIVIVIENDA suscribió, asimismo, el Convenio de Canalización de Recursos en la modalidad AVN-Programa Techo Propio con la aseguradora INSUR, a fin de que otorguen Créditos Mivivienda con recursos propios.

Optimización y Estandarización de Procesos Operativos del Programa Techo Propio

Durante el 2025, se impulsaron iniciativas estratégicas orientadas a optimizar y estandarizar los procedimientos internos, en concordancia con el reglamento operativo, como parte del compromiso institucional con la mejora continua y la generación de valor para los aliados estratégicos y beneficiarios finales. El objetivo principal fue fortalecer la gestión de los procesos de replanteo de proyectos y verificación de viviendas del Programa Techo Propio, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, asegurando mayores niveles de eficiencia operativa, transparencia y cumplimiento normativo.

La iniciativa se desarrolló a partir del ordenamiento y mejora de los procedimientos críticos, incorporando la estandarización de formatos, criterios técnicos y plazos de atención, así como el fortalecimiento de la articulación entre las áreas que intervienen en la liberación de garantías. Este enfoque permitió consolidar mecanismos de trazabilidad y control que respaldan una toma de decisiones oportuna, consistente y basada en información verificable, afianzando la confianza de los distintos actores del programa.

En términos de impacto, esta mejora se consolida como un activo estratégico de la gestión institucional, al optimizar los flujos de trabajo, reducir de manera significativa los tiempos de atención y asegurar un uso más eficiente de los recursos disponibles, bajo una aplicación uniforme de los lineamientos vigentes. La iniciativa fortalece nuestra propuesta de valor, mejora la experiencia de los usuarios y operadores del programa, reduce riesgos administrativos y operativos, y nos posiciona como un socio confiable, moderno y orientado a resultados en la ejecución de la política habitacional. Asimismo, establece bases sólidas para la escalabilidad y replicabilidad del modelo en otros procesos y áreas de la institución, reafirmando una visión de modernización institucional al servicio del ciudadano.

Transformación Digital y Mejora de los Procesos de Registros

Como parte de la mejora continua y con el fin de mitigar la presentación de documentación falsa, se optimizó el Registro de Proyectos mediante una herramienta de validación biométrica facial. Gracias a un convenio con RENIEC, este proceso se realiza a través de la aplicación ID Perú y la Zona Segura del FMV, permitiendo la autenticación segura de las Entidades Técnicas, sus representantes legales, profesionales y los grupos familiares beneficiarios.

En el segundo semestre se implementó una mejora significativa en el procedimiento de registro de Entidades Técnicas, incorporando un sistema digital que permite gestionar los expedientes de manera ordenada, trazable y eficiente.

La nueva plataforma estandariza y optimiza cada etapa del registro, reduciendo errores, fortaleciendo el control documental y agilizando la evaluación de los solicitantes. Asimismo, este sistema continuará recibiendo actualizaciones orientadas a elevar la calidad del proceso y garantizar una experiencia más transparente y confiable para las entidades postulantes.

Los avances introducidos se reflejan en el incremento sostenido de registros procesados entre 2024 y 2025, evidenciando una mayor capacidad operativa y una gestión más eficiente del procedimiento.

Asimismo, el procedimiento de registro de Entidades Técnicas incluye el proceso de renovación del código, el cual también fue incorporado al nuevo sistema durante el último semestre. Con esta actualización, a partir del año 2026, todas las empresas que cumplan los 18 meses de vigencia podrán gestionar su renovación directamente a través de la plataforma, garantizando el cumplimiento integral de la normativa vigente y permitiendo un control más eficiente, transparente y ordenado de los procesos.

Fortalecimiento del Sistema de Prevención mediante la Certificación ISO 37001:2016

A finales de 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. superó con éxito la auditoría externa de mantenimiento de la certificación ISO 37001:2016 (Sistema de Gestión Antisoborno – SGAS). La evaluación, realizada por la entidad certificadora Staregister International Inc., abarcó la totalidad del sistema a través de 23 procesos institucionales, con el alcance: Promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés

social, como banco de segundo piso y administrador del Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio.

Durante el proceso se validó el cumplimiento de las cláusulas clave de la norma, tales como el contexto de la organización, evaluación y tratamiento de riesgos, liderazgo de la Alta Dirección, controles operacionales y mejora continua. Como resultado, se ratificó la conformidad del sistema, reafirmando el compromiso de la institución con los más altos estándares internacionales de integridad y lucha contra la corrupción.

Fortalecimiento del Sistema de Gestión de la Calidad mediante la Certificación ISO 9001:2015

Durante el año 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ratificó la certificación ISO 9001:2015 – Sistema de Gestión de la Calidad, tras superar satisfactoriamente la auditoría externa de seguimiento, la cual evaluó 14 procesos clave que conforman el core del negocio: 05 procesos del ámbito de crédito y 09 procesos del ámbito de subsidios, sin registrarse no conformidades.

La evaluación confirmó el adecuado cumplimiento de los requisitos normativos y la madurez del sistema implementado, evidenciando su correcta implementación, eficacia y sostenibilidad.

Este resultado reafirmó el compromiso institucional con los más altos estándares internacionales de calidad, fortaleciendo la gestión por procesos, la mejora continua y la generación de valor para los clientes y grupos de interés.

Desarrollo de la Gestión Tecnológica Institucional

Durante el 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. implementó un nuevo Sistema de Gestión de Servicios de TI (ITSM) basado en la plataforma de Aranda Software, permitiendo estandarizar la atención de incidentes y requerimientos bajo las

buenas prácticas de ITIL. Esta iniciativa fortaleció la trazabilidad, el control y la medición del desempeño de los servicios de TI, mejorando la eficiencia operativa y consolidando un modelo de gestión orientado al servicio y a la mejora continua.

Además, se fortaleció de manera significativa la seguridad de su Plataforma Web Institucional mediante la identificación y corrección de vulnerabilidades, como parte de las evaluaciones realizadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Como resultado de las acciones implementadas, el nivel de riesgo de la plataforma evolucionó de una postura débil (D) a una postura muy sólida (A), consolidando un entorno digital más seguro, confiable y alineado a los estándares de seguridad de la información, en beneficio de la ciudadanía y la continuidad operativa de la entidad.

Asimismo, se incorporó mejoras tecnológicas en procesos vinculados al Nuevo Sistema Techo Propio (NSTP), orientadas a la modernización y digitalización de trámites operativos. A través de la plataforma, se habilitó la solicitud en línea de verificaciones y replanteos de proyectos, permitiendo a las Entidades Técnicas gestionar dichos procedimientos de manera digital y más eficiente. De igual modo, se implementó la sistematización del proceso de registro de Entidades Técnicas (ET), optimizando la gestión, búsqueda y archivo de la información, y contribuyendo a la reducción del uso de papel, del almacenamiento físico y de la logística documental.

Obtención del Reconocimiento Instituciones Públicas Ecoeficientes – Modelo EcoIP 2025

El Fondo MIVIVIENDA S.A. obtuvo el Reconocimiento Modelo EcoIP 2025, otorgado por el Ministerio del Ambiente del Perú (MINAM), tras cumplir integralmente las actividades del Programa EcoIP. La entidad formalizó su adhesión el 21 de mayo de 2025 y culminó satisfactoriamente su

participación en diciembre del mismo año, destacando la conformación del Comité de Sostenibilidad y Ecoeficiencia, la designación de responsables institucionales y la ejecución del diagnóstico de ecoeficiencia, incluyendo la estimación de la Huella de Carbono 2024.

Este reconocimiento acredita a la institución como referente en gestión pública ecoeficiente, evidenciando su compromiso con la sostenibilidad, la mejora continua y el uso responsable de los recursos. Asimismo, respalda la aprobación del Plan de Ecoeficiencia 2026–2028, orientado al uso eficiente de agua, energía y papel, la adecuada gestión de residuos y el fortalecimiento de una cultura institucional sostenible.



ENTORNO ECONÓMICO

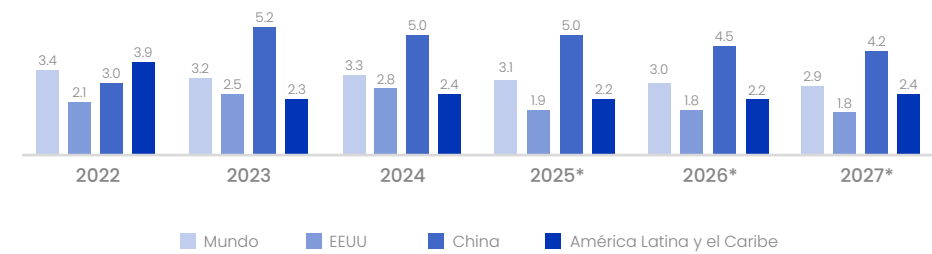


1. PBI INTERNACIONAL

A nivel internacional, se evidenció un desempeño por encima de lo previsto para el 2025. Países como Estados Unidos y China representan un tercio del PBI mundial; este crecimiento fue impulsado principalmente por un incremento en el consumo privado en Estado Unidos, y la recuperación en China. De acuerdo con el BCRP, la reducción de la incertidumbre comercial y la disminución de las tasas de interés internacionales acrecentaron las proyecciones de crecimiento para el 2026; por su parte, los bancos centrales han adoptado procesos de flexibilización monetaria de manera gradual y diferenciada, en función de la evolución de sus presiones inflacionarias.

El entorno internacional continúa caracterizándose por un elevado nivel de incertidumbre, asociado a factores económicos, financieros y geopolíticos. En el ámbito económico y financiero, si bien se registraron avances parciales —como el retroceso de algunos aranceles—, persiste la incertidumbre sobre sus efectos rezagados, a lo que se suma la falta de información económica en algunas economías desarrolladas y episodios de volatilidad en los mercados financieros. En el plano geopolítico, los conflictos internacionales vigentes siguen representando un riesgo latente para la estabilidad mundial. En conjunto, estos factores han afectado la confianza de los agentes económicos y han generado mayor cautela en las decisiones de consumo e inversión. No obstante, pese a este entorno adverso, el crecimiento mundial no se deterioró y fue revisado al alza para el 2025, pasando de una estimación de 2.9 % a 3.1 %. Asimismo, aunque la inflación mundial permaneció por encima de las metas de política monetaria, continuó moderándose, al reducirse de 3.3 % en setiembre a 3.2 % en noviembre. Según el BCRP, en su última proyección estima un crecimiento de 3.0% y 3.1% para el año 2025 y 2026, respectivamente.

PBI INTERNACIONAL

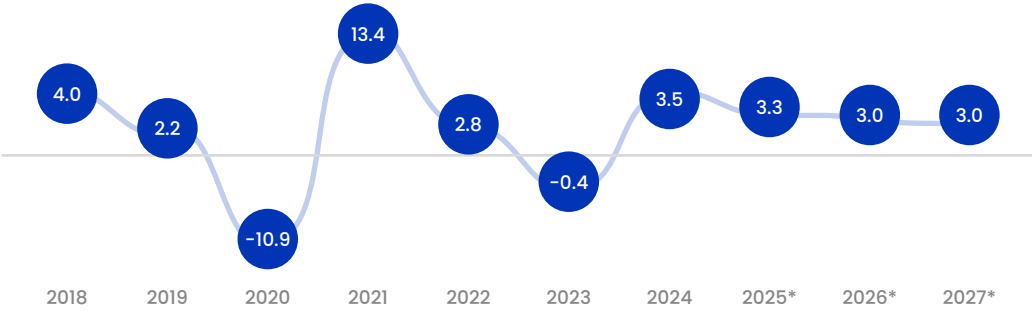


* Proyección.
Fuente: BCRP

2. PBI NACIONAL

Según el último informe técnico del INEI, la producción nacional de la economía peruana, en diciembre de 2025, presentó un crecimiento de 3.83%. A nivel de sectores, destacaron por su desempeño positivo la Construcción (12.01%), Comercio (4.89%), Manufactura (4.58%), Administración Pública y Defensa (4.34%), Alojamiento y Restaurantes (4.28%) y Transporte (3.78%). En contraste, se registraron contracciones significativas respecto al 2024 en los sectores Minería e Hidrocarburos (-2.18%), Telecomunicaciones (-0.98%) y Financiero y Seguros (-0.20%). Con este resultado, la actividad productiva en el periodo enero-diciembre de 2025 acumuló un aumento de 3.44%. Por su parte, el BCRP revisó al alza la proyección del crecimiento de 3.2% a 3.3% para el 2025. A nivel sectorial la revisión al alza incluyó a los sectores Agropecuario, Minería, Manufactura Primaria, Construcción y Comercio.

PBI NACIONAL 2018 - 2027
(Var. %)

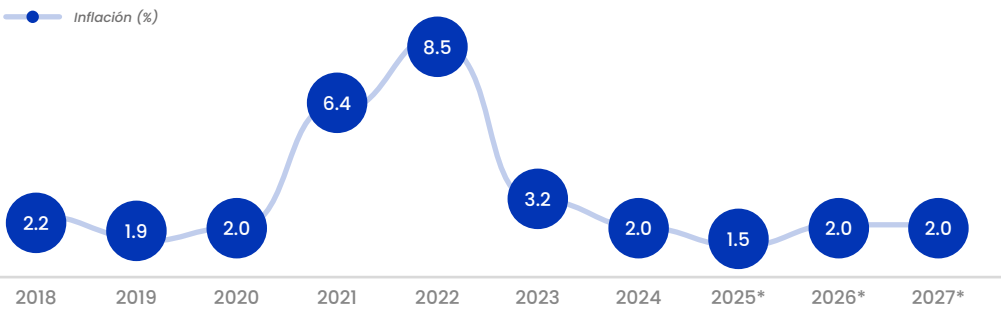


* Proyección.
Fuente: BCRP

3. INFLACIÓN NACIONAL

La inflación interanual continuó en el tramo inferior del rango meta durante el último trimestre, ubicándose en 1.37% en noviembre y cerrando diciembre con una variación de 1.51%. Este comportamiento final reflejó el alza en los precios de alimentos como ajo y huevos, así como el incremento estacional en las tarifas de transporte (pasajes aéreos y ómnibus interprovincial) por las fiestas de fin de año. En el año hubo una reducción significativa en las tarifas de electricidad, que en promedio bajaron 8.2% en el año, y de combustibles que registraron una caída de 8.5% de sus precios durante el 2025. Por su parte, la inflación sin alimentos y energía (SAE) terminó el año con una variación interanual cercana al 1.8 por ciento, situándose en el rango meta. Así, a nivel de proyecciones, se estima que la inflación cerrará el 2025 en 1.5% (0.2% menos de lo proyectado en setiembre) y se ubicará en 2% para el 2026.

INFLACIÓN NACIONAL 2018-2027
(Var. %)

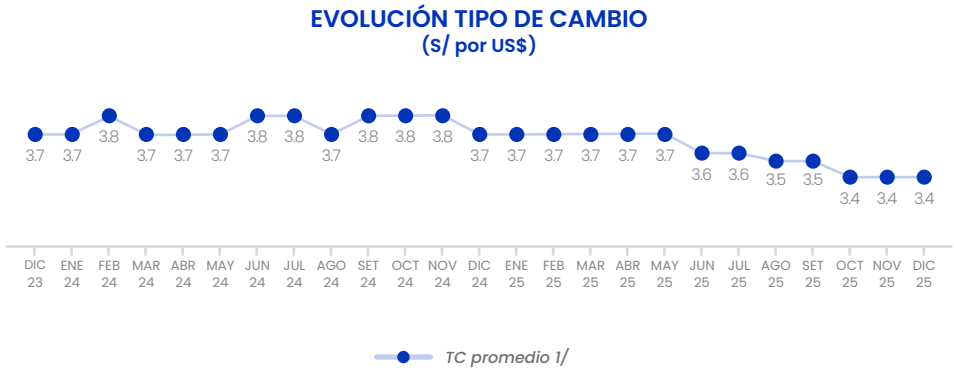


* Proyección.
Fuente: Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) - Reporte de Inflación diciembre 2025.
Elaboración: FMV S.A.

4. TIPO DE CAMBIO

Al cierre de 2025, el tipo de cambio promedio del sol frente al dólar estadounidense, según información del BCRP, se ubicó en S/ 3.37 por dólar. A lo largo del año se observó cierta variabilidad, aunque con una marcada tendencia a la baja, explicada principalmente por

la mejora de los términos de intercambio —asociada al aumento de los precios del cobre y el oro—, el mayor apetito global por riesgo ante la reducción de tensiones comerciales internacionales, la elevada oferta de dólares en el mercado cambiario local y la menor volatilidad del sol en comparación con otras monedas de la región.



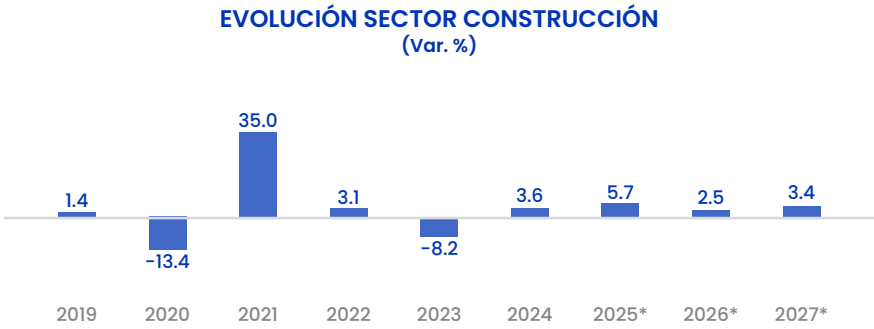
5. RESERVAS INTERNACIONALES NETAS

Al cierre del 2025, el nivel de Reservas Internacionales Netas (RIN) acumularon un monto total de US\$ 90,214 millones, una variación positiva de US\$ 11,227 millones respecto al cierre de 2024.



6. SECTOR CONSTRUCCIÓN

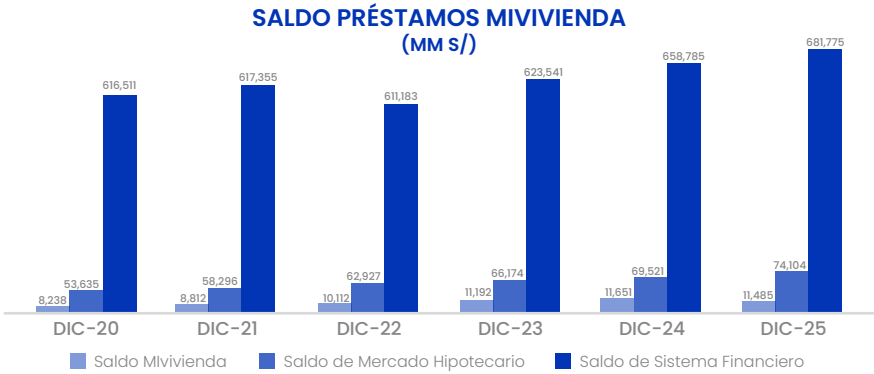
Respecto al sector Construcción, al cierre de diciembre de 2025 se proyecta un crecimiento de 5.7%, explicado principalmente por el mejor desempeño de la inversión privada y, en menor medida, por el avance de la ejecución de obras públicas. El consumo interno de cemento aumentó 7.19%, favorecido por la ejecución de proyectos privados como edificios multifamiliares, obras de distribución eléctrica, trabajos mineros y remodelaciones en centros comerciales. Por su parte, la inversión pública registró un avance moderado (0.20%), con mejores resultados en los gobiernos regionales y locales. Asimismo, para 2026 y 2027 se estima un crecimiento del sector de 2.5% y 3.4%, respectivamente, sostenido por un mayor dinamismo de la inversión pública tras el periodo electoral.



* Proyección RI dic 2025.
Fuente: BCRP

7. MERCADO FINANCIERO – COLOCACIONES CREDITICIAS

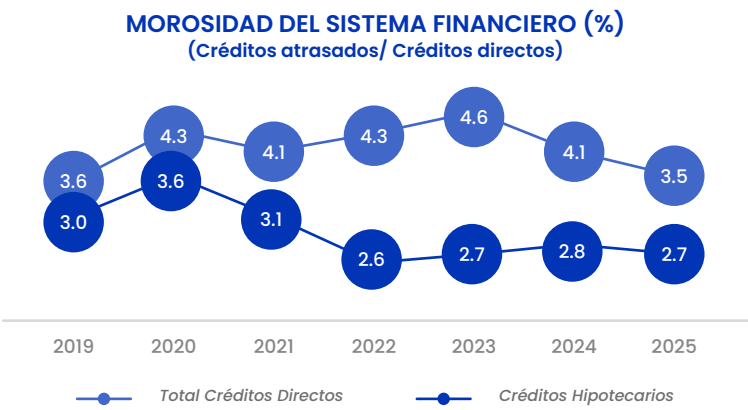
Al cierre de 2025, el saldo de los préstamos Mivivienda en el 2025 ascendió a S/ 11.4 mil millones, representando el 15% del saldo del mercado hipotecario (S/ 74.1 mil millones) y el 1.7% del saldo de cartera del sistema financiero (S/ 681.7 mil millones).



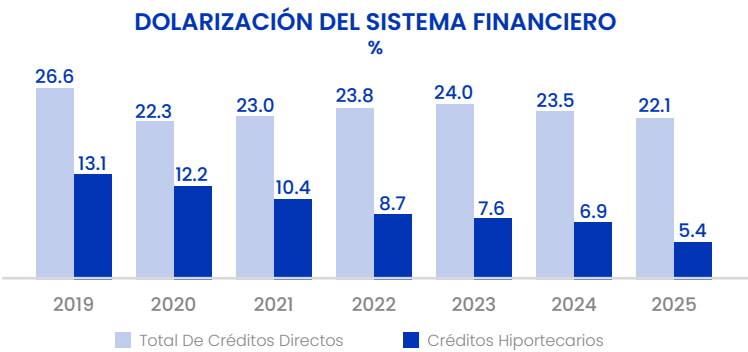
Fuente: SBS

8. MOROSIDAD Y DOLARIZACIÓN

Según la SBS, a diciembre de 2025, la morosidad de los créditos hipotecarios (2.67%) mostró niveles menores respecto a la morosidad de los créditos atrasados en el sistema financiero (3.53%), y se observa una reducción de esta brecha, que ha estado en crecimiento desde 2021. Respecto a la morosidad de los créditos hipotecarios a nivel de instituciones financieras, las empresas de crédito presentaron la mayor tasa de morosidad (5.19%), seguido de las cajas municipales (4.69%), la banca múltiple (2.64%) y las empresas financieras que presentaron una tasa de 2.12%.



* Información al cierre de diciembre dada la disponibilidad en el portal de la SBS.
Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros del Perú - SBS
Elaboración: FMV S.A.



Fuente: SBS

En el 2025, el ratio de créditos directos en moneda extranjera sobre los créditos directos del sector financiero alcanzó un porcentaje del 22.06%. Asimismo, el valor del ratio para los créditos hipotecarios en moneda extranjera sobre los créditos hipotecarios registró fue de 5.44%.





MODELO DE GESTIÓN



1. ROL ARTICULADOR DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. facilita el acceso a una vivienda digna a las familias que carecen de ella gracias al trabajo conjunto entre entidades financieras, promotores inmobiliarios, gobiernos nacionales y empresas prestadoras de servicios que la entidad promueve.



2. LÍNEAS DE ACCIÓN

BANCA DE SEGUNDO PISO

El Fondo MIVIVIENDA S.A. brinda los Créditos Mivivienda a través de las instituciones financieras.

Servicio **CRC**

Brinda el Bono del Buen Pagador (BBP) como atributo del Crédito Mivivienda, que permite disminuir el costo del financiamiento e incrementar la cuota inicial para la compra y construcción de una vivienda.

Otorga el Bono del Buen Pagador Sostenible (BBP Sostenible) para la compra de una vivienda si es considerada como sostenible (certificada).

Ofrece el Bono del Buen Pagador Integrador (BBP Integrador), subsidio que complementa el BBP o BBP Sostenible y que se encuentra dirigido a quienes adquieren un Crédito Mivivienda y se encuentran catalogadas en algún grupo de población en situación de vulnerabilidad social.

Brinda el Bono Familiar Habitacional (BFH) a familias de bajos recursos para la compra, construcción o mejoramiento de una vivienda.

Entrega el Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos a familias de bajos recursos, cuyas viviendas son altamente vulnerables a los riesgos sísmicos.

Otorga el Bono de Renta Joven a familias o grupos no dependientes jóvenes (jefes de hogar entre 18 y 40 años), destinado al arrendamiento de una vivienda y al ahorro para la compra futura de una vivienda.

Entrega el Bono Arrendamiento de Vivienda para Emergencia (BAE), como un mecanismo de atención temporal al damnificado a consecuencia de desastres ocasionados por fenómenos de origen natural o inducidos por la acción humana, cuya vivienda resulte colapsada o inhabitable y que se encuentre comprendida dentro del ámbito de una zona declarada en estado de emergencia por Decreto Supremo.

GENERADOR DE OFERTA

- Banco de Proyectos (desde 2013).
- Concurso Nacional de Vivienda Social.
- MiProyecto
- Concurso de Adjudicación de Terrenos.

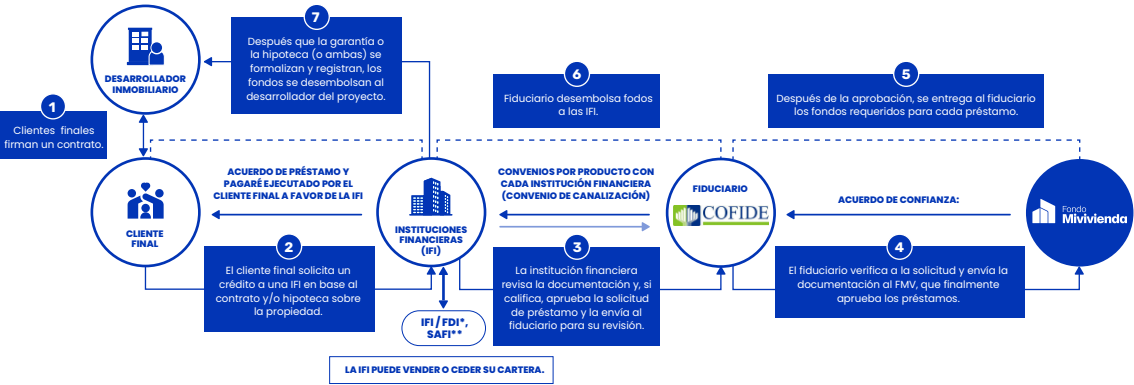
Nota: MiTerreno (Banca de segundo piso) y la Línea de Financiamiento MiProyecto (Generador de oferta) son productos vigentes cuya continuidad o reformulación está en evaluación.

3. MODELO DE NEGOCIO

a. Canvas: Modelo de negocio Crédito. Abarca los componentes relacionados a las colocaciones de créditos: NCMV y FCTP

ALIANZAS CLAVE	ACTIVIDADES CLAVE	PROPUESTA DE VALOR	RELACIONES CON CLIENTES	CLIENTES
■ Instituciones financieras para la obtención de financiamiento y líneas de crédito. ■ Proveedores de servicios: Fiduciarios y Certificadoras. ■ Gremios inmobiliarios y financieros, ONG, Organismos Multilaterales.	■ Captación de fondos: Bancos y Capitales Internacionales. ■ Transferencia de fondos: COFIDE e IFIs. ■ Promoción de los productos del FMV. ■ Promoción de proyectos inmobiliarios. ■ Seguimiento de cartera. ■ Gestión de proveedores: Supervisión de actividades tercerizadas.	■ Brindar alternativas para la adquisición de viviendas de carácter social, con un producto único y preferente en el mercado financiero otorgando financiamiento para las IFIs y subsidios para los beneficiarios finales. ■ Productos y servicios financieros innovadores y atractivos para sus clientes: IFIs y familias (beneficiarios finales).	■ Coordinación y negociación con las IFIs mediante contratos, convenios y otros instrumentos de relacionamiento. ■ Medición de experiencia de beneficiario: Customer Experience (NPS, CSAT, CES).	■ Instituciones Financieras: Bancos, Cajas Municipales, Financieras y Cooperativas de Ahorro y Crédito. ■ Familias con necesidad de adquirir viviendas a bajo costo. ■ Promotores inmobiliarios.
RECURSOS CLAVE	CANALES DE COMUNICACIÓN	ESTRUCTURA DE COSTOS	FLUJO DE INGRESOS	
■ Fondos de financiamiento para proporcionar créditos. ■ Personal y expertise en puestos de dirección para cumplimiento de las actividades clave. ■ Tecnología y sistemas de información integrados que soportan todos los procesos de negocios.	■ Eventos virtuales y presenciales para capacitación sobre normativa y procedimientos. ■ Reuniones agendadas para brindar asistencia y orientación. ■ Dirigidos al usuario final: ■ Vitrina inmobiliaria, brinda atención y orientación dentro de la oficina central del Ministerio de Vivienda. ■ Eventos virtuales y presenciales. ■ Canales de comunicación con el usuario final integrados para mensajes homogéneos.	■ Gastos financieros: Pago de intereses, cupones por emisiones de bonos, pagos por costos de cobertura. ■ Gastos de personal. ■ Gastos de servicios por terceros. ■ Gastos por tributos. ■ Gastos por gestión. ■ Gastos por compra de bienes.	■ Ingresos financieros (rendimiento de colocaciones crediticias e inversiones). ■ Ingresos por prestación de servicios (comisiones). ■ Otros: Certificaciones, penalidades, trámites, entre otros.	

Esquema para el otorgamiento de los Créditos MIVIVIENDA



* FDI: Fondos de Inversión
** SAFI: Sociedad Administradora de Fondo de Inversión

b. Canvas: odelo de negocio Subsidio. Abarca los componentes relacionados al otorgamiento de subsidios en el marco del Programa Techo Propio y otros programas por encargo

ALIANZAS CLAVE	ACTIVIDADES CLAVE	PROPUESTA DE VALOR	RELACIONES CON CLIENTES	CLIENTES
- Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción: fondos para subsidios. - Gobiernos Regionales: fondos para subsidios en su territorio; infraestructura para el funcionamiento de los CAC. - Gobiernos Locales: infraestructura y recursos para el funcionamiento de los CAC; habilitaciones urbanas. - Gremios inmobiliarios y financieros, ONG, Organismos Multilaterales.	- Captación de fondos: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Gobiernos Regionales y locales. - Evaluación y registro de proyectos. - Inscripción de familias elegibles. - Asignación de bonos. - Desembolsos. - Verificación de vivienda. - Gestión de garantías. - Gestión de proveedores: Supervisión de actividades tercerizadas.	- Contribuir activamente con la reducción del déficit habitacional de tipo social, administrando y otorgando subsidios dirigidos a satisfacer la necesidad de vivienda digna de las familias de menores ingresos. - Gestionar convenios, adendas, pagarés y fideicomisos dirigidos a promotores inmobiliarios y entidades técnicas que incentivan la oferta de vivienda social en el mercado inmobiliario.	- Asesoramiento e inscripción a los grupos familiares para el BFH. - Orientación a los promotores inmobiliarios y EETT. - Coordinación y negociación con las IFIs mediante contratos, Convenios u otros instrumentos de relacionamiento. - Medición de experiencia del beneficiario: Customer Experience (NPS, CSAT, CES).	- Familias con necesidad de adquirir viviendas bajo costo. - Promotores inmobiliarios y EETT. - Instituciones Financieras: Bancos, Cajas Municipales, Financieras y Cooperativas de Ahorro y Crédito.
RECURSOS CLAVE	CANALES DE COMUNICACIÓN	ESTRUCTURA DE COSTOS	FLUJO DE INGRESOS	
- Fondos para subsidios a las familias. - Personal y expertise en puestos de dirección para cumplimiento de las actividades clave. - Tecnología y Sistemas de información integrados que soportan la administración de subsidios.	- Vitrina inmobiliaria, brinda atención y orientación dentro de la oficina central del Ministerio de Vivienda. - Eventos virtuales y presenciales. - Canales de comunicación con el usuario final integrados para mensajes homogéneos.	- Gastos de personal. - Gastos por servicios por terceros. - Gastos por gestión.	- Ingresos financieros (rendimiento de inversiones). - Ingresos por prestación de servicios (comisiones). - Otros ingresos por comisiones de garantías.	

4. PRODUCTOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

Desde sus inicios, la institución –en cumplimiento de su objeto social de promoción y financiamiento de la adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas, especialmente las de interés social– se ha preocupado por implementar mejoras a sus productos, acorde con las necesidades del mercado inmobiliario y el interés de la demanda de vivienda en el Perú.

Actualmente, el Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene los siguientes productos activos: Crédito Mivivienda (CMV), Crédito Techo Propio (CTP) y Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (Servicio CRC). Adicionalmente, el CMV cuenta principalmente con el atributo Bono del Buen Pagador (BBP) para vivienda tradicional y sostenible y con el BBP Integrador, como complemento, para personas en condición de vulnerabilidad social.

I. Crédito Mivivienda (CMV):

Es un crédito hipotecario que permite comprar cualquier vivienda, construir en terreno propio o aires independizados y mejorar la vivienda. Este presenta las siguientes características:

- Dirigido a viviendas con un valor entre S/ 68,800 hasta S/ 488,800.
- Plazo de financiamiento entre 5 a 25 años.

Otro atributo del producto es la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) que se ofrece a las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI). Dicho atributo se activa a solicitud de la IFI cuando se dan por vencidas todas las cuotas pendientes del subpréstamo, siempre que se cuente con una garantía constituida. Una vez cumplido ese requisito el Fondo MIVIVIENDA S.A. asume hasta un 70% del saldo insoluto del préstamo.

Requisitos:

- Ser mayor de edad.
- Ser calificado por una IFI.
- No tener ningún crédito pendiente de pago con el Fondo MIVIVIENDA S.A.
- No ser propietario de otra vivienda a nivel nacional.
- Contar con una cuota inicial mínima del 7.5% del valor de la vivienda.

Atributos:

- Bono del Buen Pagador (BBP) y BBP Integrador**
El BBP es una ayuda económica no reembolsable que se otorga a un beneficiario que cumpla con los requisitos solicitados, destinado a financiar la construcción o adquisición de viviendas, según lo establecido por el Fondo MIVIVIENDA S.A., a través de las IFI. El BBP complementa o incrementa la cuota inicial y su valor está en función del valor de la vivienda de forma escalonada.

Cabe mencionar que mediante el Decreto Supremo N.º 004-2025-VIVIENDA, se actualizaron los valores del BBP, originalmente emitidos bajo el Decreto Supremo N.º 003-2021-VIVIENDA, incorporando el otorgamiento del BBP a la población de menores ingresos y en situación de vulnerabilidad a través del BBP Integrador, conforme a las siguientes categorías (1) Personas de menores ingresos, (2) Personas adultos mayores, (3) Personas con discapacidad, (4) Personas desplazadas y (5) Migrantes retornados.

VALOR DE LA VIVIENDA	% QUE REPRESENTA EL BBP RESPECTO AL VALOR MÁXIMO DE LA VIVIENDA POR RANGO	VALOR DEL BBP TRADICIONAL (S/)	VALOR DEL BBP SOSTENIBLE (S/)*	VALOR DEL BBP INTEGRADOR TRADICIONAL (S/)	VALOR DEL BBP INTEGRADOR SOSTENIBLE (S/)
De S/68,800 hasta S/98,100	27.88%	27,400	33,700	31,000	37,300
Mayores a S/98,100 hasta S/146,900	15.51%	22,800	29,100	26,400	32,700
Mayores a S/146,900 hasta S/244,600	8.53%	20,900	27,200	26,400	30,800
Mayores a S/244,600 hasta S/362,100	2.14%	7,800	14,100	24,500	17,700
Mayores a S/362,100 hasta S/488,800	-				

* Se aplica 1.16279 UIT a los valores del BBP de vivienda tradicional.

■ **Crédito Mivivienda Verde**
Es un crédito que se otorga a los proyectos con certificación sostenible, creado con el fin de incentivar la demanda de viviendas en proyectos declarados ecoamigables y, a su vez, impulsar directamente a los promotores y desarrolladores inmobiliarios para que inviertan en estos proyectos.



Además, como atributo se otorga una ayuda económica directa no reembolsable de hasta S/ 33,700 (llamado BBP para vivienda sostenible) y/o financiamiento con tasa preferencial, a las personas que accedan a la compra de una vivienda sostenible a través de un Crédito Mivivienda por medio de las IFI.

Para acceder al bono, el subprestatario debe adquirir una vivienda que esté certificada formalmente como sostenible y adquirirla mediante un Crédito Mivivienda. Los proyectos certificados como sostenibles se clasifican según su grado de sostenibilidad siendo: 1+, 2+ y 3+, cada uno de ellos con condiciones que incorporan tecnología sostenible como se muestra a continuación:

- GRADO 1+

- Ahorro de agua.
 - Ahorro de energía lumínica y calentamiento de agua.
 - Diseño bioclimático.
 - Plan de manejo de residuos y reciclaje en la construcción.
 - Utilización de eco materiales.
 - Sostenibilidad urbana: fibra óptica.
- GRADO 2+

- Condiciones del Grado 1+.
 - Equipamiento de generación energética renovable.
 - Equipamiento electromagnético de bajo consumo.
- GRADO 3+

- Condiciones del Grado 2+.
 - Planta de tratamiento de aguas residuales para riego.
 - Consideraciones de diseño bioclimático.
 - Áreas comunes de sostenibilidad económica o social.
 - Sostenibilidad urbana: movilidad.

II. Programa Techo Propio – Crédito Techo Propio (CTP):

El Programa Techo Propio (PTP) está dirigido a las familias con ingresos familiares mensuales que no excedan el valor de S/ 3,715 para adquirir una vivienda nueva y S/ 2,706 para construir en un sitio propio o mejorar su vivienda, la misma que contará con servicios básicos de luz, agua, desagüe.

Este programa cuenta con tres modalidades: Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción de Viviendas en Sitio Propio (CSP) y Mejoramiento de Vivienda (MV). Estos tendrán un bono con un valor que dependerá de la modalidad.

MODALIDAD DE APLICACIÓN	VALOR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)	VALOR DE BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH)
AVN	VIS Priorizada en Lote Unifamiliar hasta S/ 60,000	10.6 UIT
	VIS Priorizada en Edificio Multifamiliar/ Conjunto Residencial/Quinta hasta S/ 70,000	9.7 UIT S/ 51,895
	Unifamiliar hasta S/ 109,000	9.5 UIT S/ 50,825
	Multifamiliar hasta S/ 136,000	8.7 UIT S/ 46,545
CSP	S/ 34,507.5 – S/ 107,000 (Desde 6.45 UIT hasta 20 UIT)	S/ 32,100 (6 UIT)
MV	Valor del Mejoramiento S/ 13,375 (2.5 UIT)	S/ 12,305 (2.3 UIT)

Nota: 5% adicional al BFH en los casos que el proyecto inmobiliario sea entorno mejorado, 15% adicional al BFH en casos de VIS Multifamiliar sea de 50m2 de área techada y sin posibilidad de crecimiento, 20% adicional al BFH para VIS de dos pisos en lote unifamiliar con 50 m2 con posibilidad de crecimiento progresivo, 20% y 16% adicional al BFH (8.7 UIT) cuando algún integrante del GF sea una persona con discapacidad severa en VIS unifamiliar y multifamiliar, respectivamente, 25% adicional al BFH (8.7UIT) para integrantes de la JF del GFB que sean personas con discapacidad de las FFAA y PNP, así como en el caso que hayan resultado con lesiones graves, en el ejercicio de su función o producto de la acción de armas y 51% adicional al BFH (8.7UIT) para víctimas que perdieron sus viviendas a causa del terrorismo.

Para aquellos que accedan a la modalidad AVN y requieran de crédito, existe el Crédito Techo Propio (CTP) otorgado mediante las entidades financieras con recursos del FMV S.A. como banca de segundo piso. La familia beneficiaria del PTP puede acceder al CTP, el cual complementa al bono recibido y al ahorro del beneficiario.

MONTO DE FINANCIAMIENTO	TASA DE INTERÉS	PLAZO DEL CRÉDITO	INGRESOS
Valor de la vivienda descontando el ahorro y el Bono Familiar Habitacional	Fija	Hasta 25 años	Hasta S/ 3,715

Además, el FMV S.A. ofrece el atributo de la CRC, mediante el cual asume hasta el 100% del saldo insoluto del préstamo en favor de la IFI.

III. Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC):

El servicio está dirigido a los Créditos Mivivienda que otorguen las IFI que cuentan con Línea de Crédito o Línea de Cobertura vigente; y que se encuentren habilitadas mediante la suscripción del convenio correspondiente, con el objetivo que estas utilicen sus propios recursos en la colocación de los Créditos Mivivienda. Cabe señalar que, la cobertura se activa a solicitud de la IFI cuando esta dé por vencidas las cuotas pendientes de subpréstamos, debido al incumplimiento de pago del cliente.

El nivel de cobertura de este nuevo servicio varía según la modalidad del CRC. A continuación, se muestra el esquema de cobertura según modalidades del servicio:

MODALIDAD	SUBSIDIO	VALOR DE CRC					FONDEO FMV	
		VALOR DE VIVIENDA	TRADICIONAL	GRADO 1+	GRADO 2+	GRADO 3+		
CRC-BBP	BBP	1er, 2do y 3er rango	40%	50%	60%	70%	NO APLICA	
		4to y 5to rango	30%	40%	50%	60%		
CRC-BFH	BFH	100%						NO APLICA
CRC	NO APLICA	1er, 2do y 3er rango	40%	50%	60%	70%		
		4to y 5to rango	30%	40%	50%	60%		

Como se puede observar, el Servicio CRC cubre desde el 30% hasta un máximo del 100% del préstamo. La comisión del servicio es fija, en soles y única para todas las IFI. Además, el servicio se aplica a los créditos hipotecarios que otorguen las entidades financieras hasta el valor máximo de S/ 488,800.



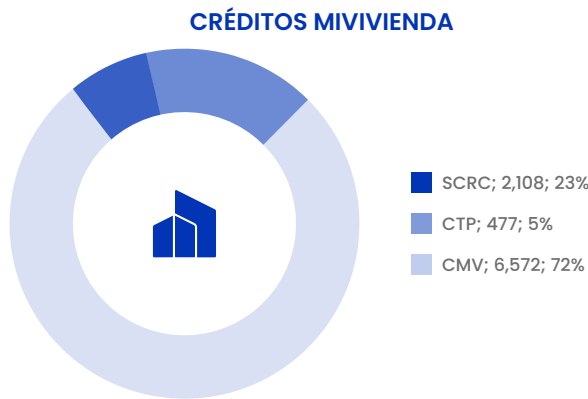


GESTIÓN COMERCIAL

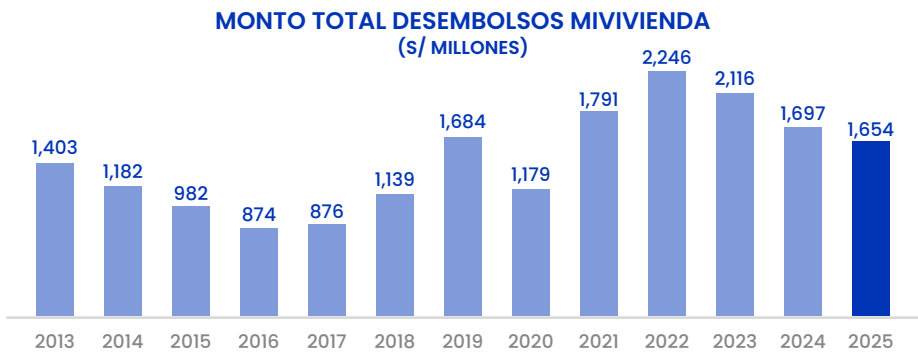


1. RESULTADOS COMERCIALES REPRESENTATIVOS

Durante el año 2025 se otorgaron 9,157 créditos, de los cuales 7,049 fueron financiados con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. y 2,108 con recursos propios de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI), a través del Servicio CRC. Si bien este resultado fue inferior al registrado en el año anterior (9,347 créditos), es relevante destacar que se alcanzó el 83.25% de la meta anual proyectada y se evidenció una consolidación en las colocaciones bajo el Servicio CRC, la cual fue definida por la nueva dirección considerando una coyuntura social, ambiental y económica adversa. Dicha coyuntura estuvo marcada, principalmente, por el estado de emergencia declarado en diversas zonas del país, la aplicación de políticas crediticias más restrictivas por parte de las entidades financieras, las adecuaciones normativas a los reglamentos del MVCS y el comportamiento de las tasas de interés, entre otros factores.



El monto de desembolsos de Créditos Mivivienda alcanzó los S/ 1,654 millones.



Fuente: Base de desembolsos - SAOC.

Es importante señalar que a partir del 24.03.2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. mediante Decreto Supremo N.º 004-2025-VIVIENDA se aprobó la actualización de los rangos de los valores de las viviendas (desde S/ 68,800 hasta S/ 488,800) y de los valores del BBP (desde S/ 7,800 hasta S/ 37,300).

De los 9,157 créditos colocados en el 2025, se dio mayor impulso a proyectos certificados como sostenibles, por lo que los Créditos Mivivienda Verde lograron una participación resaltante al alcanzar 6,330 operaciones, representando un 69.13% respecto al total, por un monto total de préstamo de S/ 1,286 millones.



Fuente: Base SAOC.
Nota: Desde el 2023 se incluye los Créditos Mivivienda Verde otorgados a través del Servicio CRC.

De acuerdo con el área geográfica, la participación en las colocaciones de créditos en provincias se situó en 35.57%, y el restante de 64.43% fue en Lima (considerando las colocaciones en la provincia Constitucional del Callao).

A nivel regional¹, luego de Lima y Callao, la región norte explicó el 20.6% de las colocaciones Mivivienda, seguidos por la región Centro (8.6%), la región Sur (4.8%) y la región Oriente (0.6%).

2. ACCIONES COMERCIALES ORIENTADAS A LA DEMANDA

a. Gestión Comercial con Entidades Financieras

- Se consolidó la relación comercial con las IFI, logrando un incremento significativo en el número de créditos otorgados respecto al año 2024. Entre las principales entidades destacan BanBif (de 510 a 893 créditos), Interbank (de 1,441 a 1,503 créditos), Santander Consumer Bank (de 97 a 170 créditos) y E.C. Vívela (de 200 a 327 créditos).
- Al cierre de 2025, se logró la consolidación del Servicio CRC, alcanzando un nivel de cumplimiento del 211 % respecto de la meta institucional establecida (1,000). Este resultado se logró gracias a la consolidación de Interbank, BanBif y BCP, desembolsando 800, 664 y 644 créditos por S/ 176.9 millones, S/ 176.3 millones y S/ 124.9 millones, respectivamente.
- Se registró un incremento en la participación de los créditos colocados en provincias, alcanzando el 35.57%, en comparación con el 34.79% registrado en 2024, reflejando una mayor presencia y dinamismo en el ámbito descentralizado.
- CMAC Piura se incorpora como nuevo aliado estratégico en el afianzamiento de proyectos bajo el Programa Techo Propio y retoma su participación en el otorgamiento de Créditos Mivivienda, iniciando colocaciones a partir de set-25.
- Consolidación de BanBif en la colocación de CTP en el presente año, registrando un total de 192 operaciones por un monto de S/ 7.9 millones. Asimismo, cabe resaltar el incremento de las colocaciones de CTP de la CMAC Huancayo y de Empresa de Crédito Vívela S.A. en el 2025 respecto al 2024.
- En el 2025, se suscribió el Convenio de Servicio CRC para Créditos Mivivienda (CMV) con subsidio con BanBif, Interbank y BBVA Perú, a fin de que las IFI puedan otorgar CMV con sus propios recursos.
- Reuniones y capacitaciones con las entidades financieras, destacando las visitas a las sedes centrales de Caja Piura, Caja Huancayo, Caja Trujillo, Caja Huancayo y Caja Cusco,

¹
Región Norte: Tumbes, Piura, Lambayeque, Cajamarca y La Libertad.
Región Centro: Áncash, Huánuco, Pasco, Junín, Huancavelica, Ayacucho e Ica.
Región Sur: Arequipa, Moquegua, Tacna, Puno, Apurímac y Cusco.
Región Oriente: Loreto, Amazona, San Martín, Ucayali, Madre de Dios.

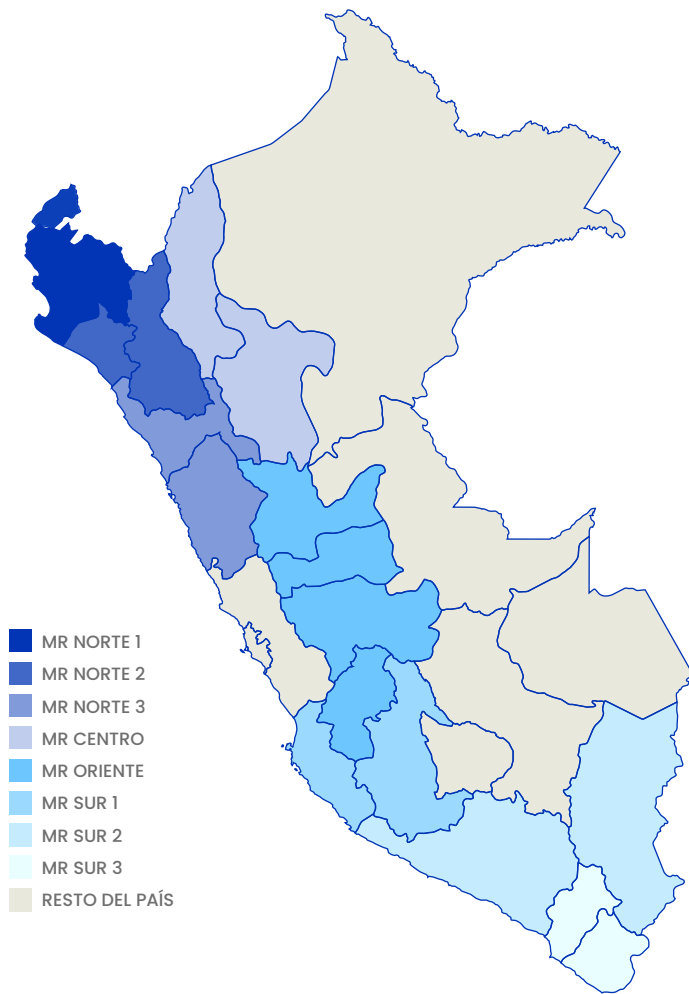
para impulsar el desarrollo de más proyectos inmobiliarios de Viviendas de Interés Social (VIS) y otorgamiento de créditos hipotecarios. Asimismo, se realizaron mesas de trabajo con Banco Falabella y Banco de la Nación con la finalidad de brindar soporte para la reactivación e implementación de colocaciones Mivivienda y afianzamiento de proyectos bajo el Programa Techo Propio.

- Mesas de trabajo con la banca múltiple y microfinancieras, a fin de conocer las expectativas del mercado y el desarrollo inmobiliario de la vivienda social a nivel nacional.

b. Gestión Comercial a Nivel Nacional

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con 8 macrorregiones que se encargan de atender a los stakeholders interesados en los productos y programas que administra la empresa, con el fin de impulsar el mercado inmobiliario en sus zonas de influencia. Durante el año 2025, se intensificaron las actividades comerciales, a través del acercamiento con los desarrolladores inmobiliarios y las entidades financieras, en los puntos de venta de los proyectos inmobiliarios y agencias de las entidades financieras, manteniendo contacto directo con los asesores de ventas y créditos, respectivamente, alineándose con el plan institucional que tiene como finalidad incrementar la colocación de Créditos Mivivienda.

GESTIÓN COMERCIAL A NIVEL NACIONAL - MACRORREGIONES



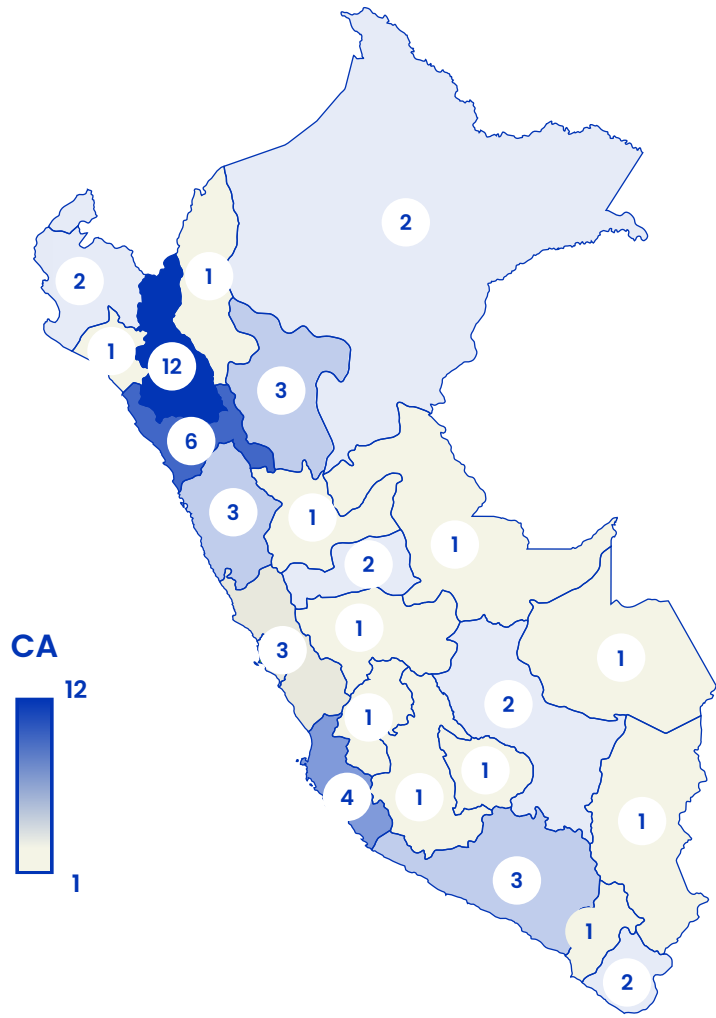
Durante el año 2025, se realizaron siete (07), "Talleres para Desarrolladores Inmobiliarios Mivivienda", con el objetivo de promover los productos y servicios de Mivivienda e impulsar la colocación de Créditos Mivivienda en las macrorregiones. Asimismo, en el segundo semestre, se realizaron seis (06), "Talleres para Promotores Inmobiliarios - Techo Propio modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva". Estos talleres se centraron en difundir el nuevo reglamento operativo en la modalidad de AVN (R.M. N° 104-2025- VIVIENDA), dando énfasis en las nuevas características de la VIS, registro de proyectos, proceso de acceso al BFH (elegibilidad, asignación y desembolso), fortaleciendo el conocimiento de nuestros stakeholders, además continuar promoviendo el mensaje institucional del acceso a una vivienda digna y adecuada para más personas.

Asimismo, se impulsó el otorgamiento de Bonos Familiares Habitacionales (BFH) a nivel nacional mediante la capacitación y supervisión a los Centros Autorizados (CA) del Fondo MIVIVIENDA S.A., reforzando el conocimiento acerca de los requisitos que deben cumplir los Grupos Familiares (GF), asegurando el correcto proceso de inscripción en el marco del Programa Techo Propio (PTP).

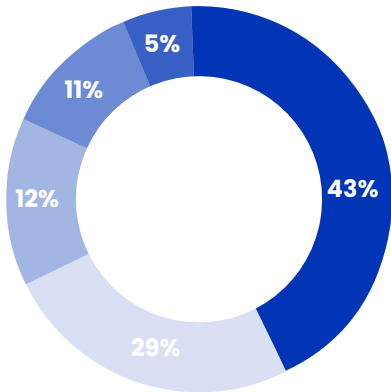
En ese sentido, un CA se define como un local autorizado por el Fondo MIVIVIENDA S.A. que dispone de infraestructura adecuada y personal capacitado, cuya función es brindar información a los GF de manera gratuita, sobre el PTP y los productos Mivivienda, además de registrar la información de los GF en el Sistema Integral de Procesos de Techo Propio (STP) en cualquier modalidad vigente.

Como resultado de esta gestión, al cierre del año 2025, se mantuvieron 56 Centros Autorizados operativos a nivel nacional, con presencia en los 24 departamentos. El despliegue de capacitaciones y supervisión permitió optimizar la calidad de atención a los GF, especialmente en las zonas de mayor demanda habitacional del PTP.

56 CENTROS AUTORIZADOS OPERATIVOS A NIVEL NACIONAL



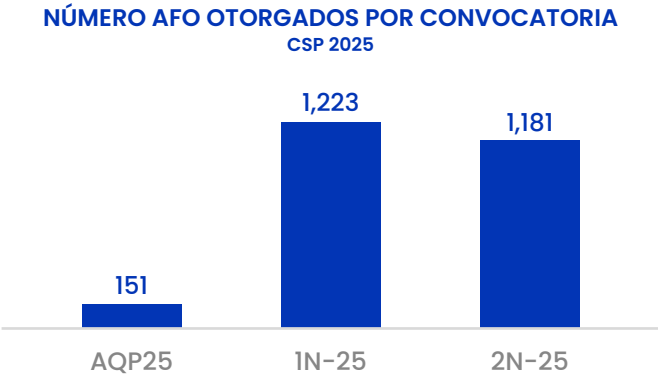
A continuación, se muestra la distribución de los CA, según tipo de entidad:



- MCVS - CAC
- MUNICIPALIDAD DISTRITAL
- MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
- GORE/ DRVCS / GRVCS
- MUNICIPALIDAD DE CENTRO POBLADO

Respecto a los Centros de Atención al Ciudadano (CAC) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), el personal macrorregional dispone de espacios para la atención presencial en los departamentos de Arequipa, Ica, La Libertad, Lambayeque, Tacna, Piura y Junín, con el objetivo de brindar soporte y atención directa a los GF y stakeholders.

Adicionalmente, en vista que con fines operativos las Entidades Técnicas pueden inscribir a GF postulantes para ser calificados como GF Elegibles y con el fin de atender la demanda de inscripciones de GF en la modalidad de Construcción de Viviendas en Sitio Propio (CSP), el FMV S.A., gestionó un total de 2,555 Autorizaciones con Fines Operativos (AFO) para las convocatorias del año 2025: “151 para AQP25”, 1,223 para “1N-25”, 1,181 para “2N-25”.



c. Gestión de Promoción y Difusión

c.1 Redes Sociales y Publicidad

El Fondo MIVIVIENDA S.A. mantiene presencia activa en seis plataformas de redes sociales: Instagram, TikTok, X (antes Twitter), YouTube, LinkedIn y Facebook, a través de dos fanpages oficiales: Facebook Mivivienda y Facebook Techo Propio, lo que permite una cobertura digital diversificada y segmentada según los distintos públicos de la institución.

El crecimiento de la comunidad digital ha sido resultado de estrategias orgánicas y campañas pagadas, principalmente en Facebook, Instagram y TikTok, implementadas hasta diciembre 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, la comunidad digital del Fondo MIVIVIENDA S.A. se distribuye de la siguiente manera:

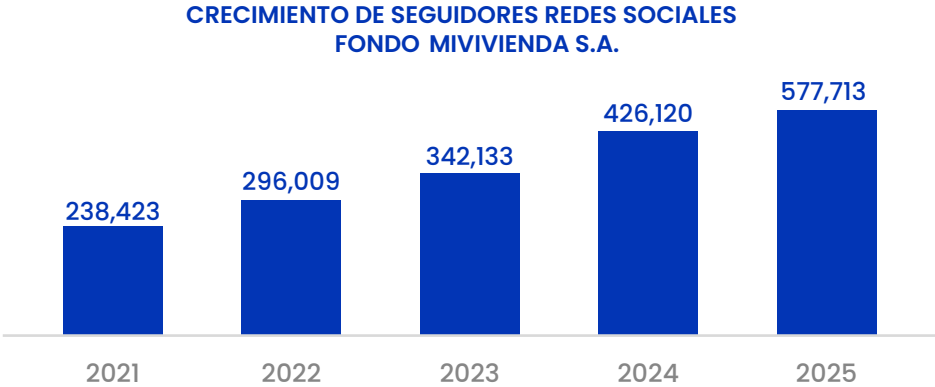


Es importante precisar que estas cifras provienen de las métricas oficiales de cada plataforma digital y son obtenidas directamente de los paneles de analítica correspondientes: Meta Business Suite, X Analytics, YouTube Studio, TikTok Business y LinkedIn Analytics, lo que asegura la confiabilidad, trazabilidad y actualización permanente de la información.

Durante el año 2025, se fortaleció la visibilidad y la calidad de los contenidos difundidos en redes sociales, con la finalidad de afianzar la cercanía y construir una relación sostenible con nuestra audiencia, a través de publicaciones relevantes, útiles y diferenciadas. La estrategia estuvo orientada principalmente a la difusión de contenido educativo sobre el Crédito Mivivienda, el programa Techo Propio, así como los beneficios y oportunidades que brinda el Fondo MIVIVIENDA S.A., lo que contribuyó a mantener una tendencia favorable en los niveles de interacción y en la percepción del contenido, a partir de una comunicación clara, cercana y accesible para la ciudadanía.

c.2 Medios Online

Los medios digitales se consolidaron como el principal canal de comunicación del Fondo MIVIVIENDA S.A. hacia el usuario final, bajo un enfoque de contenido utilitario y de valor educativo. Como resultado, al cierre del año, nuestras redes sociales alcanzaron un total de 577,713 seguidores, lo que representa un crecimiento de 35.6 % en comparación con el año anterior, tal como se muestra en la siguiente imagen:



La estrategia digital en redes sociales contribuyó a fortalecer la visibilidad y el posicionamiento de la marca institucional, registrando un avance progresivo que se inició con acciones orgánicas y que, posteriormente, incorporó de manera planificada publicidad pagada hasta diciembre. Este enfoque permitió incrementar de manera sostenida las interacciones y el número de seguidores, así como lograr un crecimiento significativo en las reproducciones durante el periodo. En este proceso, la relevancia del contenido fue un factor clave para consolidar la presencia del Fondo MIVIVIENDA S.A. en las plataformas digitales.

c.3 Contact Center

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con una línea gratuita 0800 12 200 con acceso a llamadas a nivel nacional desde cualquier operador fijo o celular. A través de este canal, se gestiona la atención de llamadas entrantes (inbound) y llamadas salientes (outbound). La gestión inbound comprende la orientación al cliente, mediante la cual se brindaron las siguientes atenciones:

- Orientación para acceder a la compra, construcción o mejoramiento con los Créditos Mivivienda y Programas de Apoyo Habitacional como Techo Propio, Bono de Arrendamiento de Vivienda, Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos.
- Absolución de consultas relacionadas a los productos y programas de apoyo habitacional, así como trámites asociados a los mismos.

Para las llamadas salientes (outbound) se realiza la gestión de orientación y absolución de consultas respecto al Crédito Mivivienda y Programas de Apoyo Habitacional como Techo Propio, Bono de Arrendamiento de Vivienda, Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos, de la base de datos de usuarios que proviene de:

- Buzón contáctenos del portal web.
- Buzón de voz de la línea gratuita 0800 12 200.
- Eventos virtuales y presenciales.
- Consultas derivadas de la sede central.
- Landing Page CMV y TP.
- App MIVIVIENDA.

El Departamento de Marketing de la Gerencia Comercial tiene a su cargo la supervisión del Contact Center y la capacitación permanente al equipo de operadores, debido a su rol fundamental para la difusión de nuestros productos a nivel nacional.

En el periodo de enero a diciembre de 2025, se registraron 112, 067 llamadas correspondientes a gestión inbound y 2,564 a gestión outbound, siendo un total de 114,631 atenciones a nivel nacional para orientación, consultas o trámites.

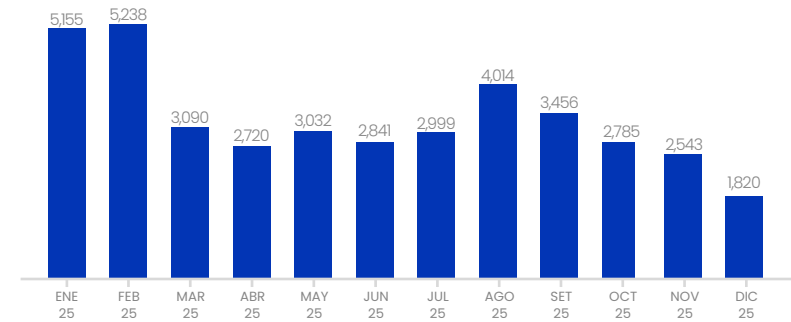


c.4 Vitrina Inmobiliaria

El Fondo MIVIVIENDA S.A. brinda atención presencial a través de la Vitrina Inmobiliaria (Jr. Camaná 199, Lima), administrada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Asimismo, desde marzo, se estableció un punto de atención semanal en la Municipalidad de Independencia. En ambos centros se ofrece orientación sobre créditos y bonos (Techo Propio, Arrendamiento y Protección de Viviendas Vulnerables), además de gestionar el registro de postulantes y solicitudes.

Durante el 2025, se atendieron 39,693 requerimientos, de los cuales 39,206 correspondieron a Vitrina Inmobiliaria y 487 a la sede de Independencia.

NÚMERO DE ATENCIONES EN VITRINA INMOBILIARIA Y MUNICIPALIDAD DE INDEPENDENCIA 2025



c.5 Buzón Contáctenos y Mensajes de Redes Sociales

El Fondo MIVIVIENDA S.A. brinda atención presencial a través de la Vitrina Inmobiliaria (Jr. Camaná 199, Lima), administrada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Asimismo, desde marzo, se estableció un punto de atención semanal en la Municipalidad de Independencia. En ambos centros se ofrece orientación sobre créditos y bonos (Techo Propio, Arrendamiento y Protección de Viviendas Vulnerables), además de gestionar el registro de postulantes y solicitudes.

Durante el 2025, se atendieron 39,693 requerimientos, de los cuales 39,206 correspondieron a Vitrina Inmobiliaria y 487 a la sede de Independencia.

- 101,903 consultas y comentarios en las páginas oficiales de Facebook – Fan Page Mivivienda y Fan Page Techo Propio.
- 9,860 DM mensajes directos y comentarios de Instagram.
- 5,554 consultas del buzón Contáctenos.
- 3,377 APP Mivivienda.
- 6,616 Landing Page.
- 711 solicitudes Sede Central.

c.6 Eventos Institucionales

Durante el período 2025, la realización y participación en eventos se orientó a fortalecer el posicionamiento de la marca ante el cliente final y los grupos de interés, lo que contribuyó al alcance de las acciones de promoción y difusión del Crédito Mivivienda y del Programa Techo Propio.

Se desarrollaron más de 130 eventos durante al año, priorizando la organización y participación en ferias inmobiliarias y sectoriales, y los Encuentros Mivivienda (ferias o charlas a empresas). Asimismo, se llevaron a cabo actividades con promotores inmobiliarios aliados, orientado a acompañar hitos clave de los proyectos como entregas de llaves, visitas a proyectos, firmas de convenios e inauguraciones feriales, entre otras actividades, las cuales contribuyeron a ampliar el alcance de la presencia de marca y fortalecer el posicionamiento de la institución.

Con el objetivo de brindar información sobre los productos Mivivienda y Techo Propio (TP), sus modalidades y beneficios, se realizaron los Encuentros Mivivienda, actividades entre ferias y charlas corporativas dirigidas a colaboradores de empresas privadas. Asimismo, se trabajó de manera coordinada con instituciones del Estado como Sedapal,

Cofopri, Ministerio de Justicia, SENCICO, CORPAC, Ministerio de Transportes y el Programa Llamkasunperú del Ministerio de Trabajo.

Durante el periodo, se formalizaron nueve (09) convenios estratégicos. Entre ellos, destaca el acuerdo de cooperación con la Municipalidad de Independencia, que facilita un módulo de atención para la ciudadanía. Asimismo, se suscribieron cuatro (04) convenios con empresas privadas, CAPECO y SENCICO, orientados a la capacitación y al fortalecimiento operativo de las Entidades Técnicas (ET) clasificadas en las categorías A y B.

Siendo referentes de la vivienda social en el país, nuestra institución participó en activaciones feriales organizadas por asociaciones y empresas privadas, así como instituciones del Estado, tanto en Lima como en provincias, incluyendo eventos destacados como la Feria Nexo Inmobiliario, Feria Expo Urbania, Feria Regional de Vivienda, Expoferia Sunarp, ferias multisectoriales y Feria Excon. Estas participaciones incrementan la exposición de la marca en espacios clave del sector inmobiliario, contribuyendo al fortalecimiento de las alianzas y genera un impacto positivo en el mercado de vivienda social.

A continuación, se detalla algunos hitos importantes dentro del año en el rubro de actividades:



- En marzo, se celebró la entrega del Crédito Mivivienda número 15,000 en Comas, consolidando a este distrito como el de mayor intervención en vivienda social a nivel nacional. Con más de 15,000 créditos colocados en la zona, se ha logrado beneficiar a más de 62,000 personas. El evento, realizado en un emblemático proyecto inmobiliario de Lima Norte, contó con la participación del Viceministro de Vivienda y Urbanismo, así como del Gerente General y el Gerente Comercial del Fondo MIVIVIENDA.
- En junio, se llevó a cabo la ceremonia de los Premios Mivivienda, en la que se reconoció a las empresas que, durante el 2024, destacaron por su contribución e impulso a la Vivienda de Interés Social en el país. Esta iniciativa fortalece la alianza estratégica con el sector privado, fomentando el desarrollo del mercado inmobiliario. El evento se realizó en el marco de la clausura de la Primera Convención de la Nueva Vivienda de Interés Social – CONVIVIENDA, promovida por el Ministerio de Vivienda, y contó con la participación del Presidente del Consejo de Ministros; el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Viceministro de Vivienda y Urbanismo; el Presidente de Directorio y Gerente General del FMV y los principales representantes del sector inmobiliario e hipotecario del país.
- En el mes de agosto se realizó el XI Seminario Internacional de Vivienda Social Sustentable y la Premiación del XIII Concurso Nacional de Vivienda Social “Construye para Crecer 2025”, mediante el cual se promueve el desarrollo de prototipos innovadores y sostenibles para la Vivienda de Interés Social.

En síntesis, las actividades desarrolladas durante el período permitieron al Fondo MIVIVIENDA S.A. fortalecer sus vínculos con los grupos de interés, generando oportunidades para alianzas y proyectos conjuntos. Estas acciones contribuyen al posicionamiento de la institución como referente en soluciones habitacionales sostenibles, consolidando su liderazgo en el sector impulsando una mayor difusión del Programa Techo Propio y Crédito Mivivienda en zonas de alta demanda.

d. Iniciativas de Mejora Planteados al MVCS y Otras Instituciones para Mejorar Nuestros Productos y Encargos

- Respecto a los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A., en el 2025 se trabajaron las siguientes iniciativas y/o encargos:
- Mejora del BBP Integrador con mayor enfoque en los niveles socioeconómicos más bajos.
- Mejora en las condiciones básicas a considerar en la evaluación del cumplimiento para la Cobertura de Riesgo de Crédito (CRC) en los reglamentos de Crédito Mivivienda.
- Mejora en las condiciones del producto MiProyecto, el cual consiste en el financiamiento por parte de la IFI a promotores y/o constructores para la ejecución de un proyecto.
- Mejora en las condiciones del Servicio de Cobertura de Riesgo Inmobiliario, que consiste en cubrir el riesgo inmobiliario por incumplimiento en la ejecución de la vivienda (construcción) en aquellos proyectos estructurados bajo fideicomiso con participación del Fondo MIVIVIENDA.
- Propuesta de modificación de la Ley N.º 28579 – Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A. a fin de ampliar el objeto de la empresa para otorgar créditos de consumo para el mejoramiento de viviendas.
- Propuesta de aplicación de nueva metodología de provisiones para los Créditos Mivivienda que otorguen las IFI.

3. ACCIONES COMERCIALES ORIENTADAS A LA OFERTA

a. Certificación Verde

En el 2025, se desarrollaron acciones de difusión y promoción de la certificación de proyectos de vivienda sostenible, orientadas a incentivar la incorporación de criterios de sostenibilidad en los proyectos certificados por el Fondo MIVIVIENDA S.A., fortaleciendo así la oferta de viviendas a nivel nacional.

b. Fideicomisos

Durante el año 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. consolidó avances significativos en la actualización y aplicación de la Política de Participación en Fideicomisos, impulsando este mecanismo de garantía, reconocido como referente en la región para el financiamiento de vivienda, y fortaleciendo su rol como una herramienta clave para el desarrollo de la Vivienda de Interés Social (VIS).

Como resultado de este impulso, se incorporaron 2,094 VIS bajo el esquema de fideicomisos y se alcanzó la colocación de 4,450 Bonos Familiares Habitacionales, evidenciando la consolidación de este instrumento como una alternativa atractiva para el sector inmobiliario, orientada a incrementar de manera sostenida la oferta de vivienda social y facilitar el acceso de más familias a una vivienda digna.

c. Iniciativas de Mejora Planteadas al MVCS y Otras Instituciones para Mejorar Nuestros Productos y Encargos

En abril de 2025, se publicó la Resolución Ministerial N.º 104-2025-VIVIENDA, mediante la cual se aprobó el nuevo reglamento operativo para el acceso al Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, reforzando la normativa para los actores del sector.

Con la publicación de la Resolución Ministerial N.º 194-2025-VIVIENDA, se convocó 6,698 BFH, no cubriéndose la totalidad de códigos de proyecto de los BFH convocados; por lo que, de acuerdo con la normativa, se abrió nuevamente el registro de proyectos en octubre del año 2025, a fin de recepcionar las solicitudes hasta agotar los recursos disponibles para la segunda convocatoria nacional del año.

Se viene trabajando intensamente con el Ministerio de Vivienda respecto a una nueva versión del reglamento operativo en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (CSP), con el fin de agilizar procesos y la mejora continua en beneficio del Programa Techo Propio.

de estrategias de comunicación y difusión orientadas a posicionar los atributos de la vivienda sostenible y las características del Programa Mivivienda Verde. Estas acciones han contribuido a elevar la calidad técnica de los proyectos presentados, consolidar la capacidad de evaluación y promover una mayor adopción de criterios de sostenibilidad en el mercado inmobiliario.

4. COOPERACIÓN TÉCNICA INTERNACIONAL

A partir de la asistencia técnica brindada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), se orientarán acciones institucionales para fortalecer la implementación del Programa de Impulso a la Vivienda Social en el Perú, contribuyendo al cumplimiento de sus metas de cobertura, eficiencia operativa e inclusión.

En esa línea, se priorizará la optimización de procesos operativos y de articulación con las Instituciones Financieras Intermediarias y promotores inmobiliarios, así como el desarrollo de capacidades de los actores involucrados, con el objetivo de facilitar el acceso a soluciones de vivienda formal para hogares de menores recursos, con ingresos de hasta cuatro remuneraciones mínimas.

Asimismo, se impulsarán estrategias de promoción y difusión focalizadas en población de menores ingresos, orientadas a mejorar el conocimiento de los beneficios del programa, reducir barreras de información y fomentar la inclusión financiera y habitacional. Complementariamente, se implementarán herramientas de seguimiento e inteligencia institucional que permitan una gestión basada en evidencia, la identificación de territorios y segmentos prioritarios y el ajuste oportuno de las intervenciones.

En el marco del Convenio LAIF – Unión Europea, desde el año 2020, el Fondo MIVIVIENDA S.A. continuó con la ejecución de la asistencia técnica orientada al cumplimiento de los objetivos del Programa Mivivienda Sostenible. Esta asistencia se estructuró a través de consultorías especializadas, capacitaciones, elaboración de guías y manuales técnicos, desarrollo de herramientas y pilotos, así como actividades de difusión, con el propósito de consolidar las capacidades técnicas necesarias para la implementación de estándares de construcción sostenible en los proyectos financiados.

Las acciones estuvieron dirigidas a los principales actores vinculados al proceso de certificación, a través de actividades elaboradas para fortalecer las capacidades asociadas al diseño bioclimático y uso de equipamiento eficiente en las edificaciones, la correcta aplicación de criterios vinculados a certificaciones de sostenibilidad, así como la incorporación de herramientas y procedimientos que faciliten la evaluación técnica de los proyectos.

De igual modo, la asistencia técnica permitió incorporar mejoras en los procesos internos del Programa, entre ellas la inclusión de una etapa de evaluación de elegibilidad de los proyectos vinculada a la gestión de riesgos socioambientales (SARAS), y el desarrollo



ADMINISTRACIÓN DE SUBSIDIOS



La política de vivienda del gobierno peruano considera como un componente fundamental para la atención del déficit de vivienda en el país, una política de subsidios, cuyo fin principal es que cada vez un mayor número de familias peruanas carentes de vivienda (déficit cuantitativo), o cuyas viviendas se encuentran en condiciones precarias (déficit cualitativo), puedan acceder a una vivienda digna, actuando sobre los principales problemas o brechas que la población demandante tiene para lograr dicho acceso.

En este sentido, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha estado a cargo de la administración de los siguientes subsidios por encargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento:

■ **Bono Familiar Habitacional – BFH**

Subsidio otorgado a Grupos Familiares (GF) en el marco del Programa Techo Propio, a fin de complementar el ahorro del GF para que la misma pueda adquirir una vivienda nueva, construir una vivienda en un terreno propio o mejorar su vivienda.

■ **Bono de Protección de Vivienda Vulnerable a Riesgo Sísmico – BPVVRS**

Subsidio otorgado con recursos del Estado dirigido a paliar el déficit cualitativo de vivienda, mediante el reforzamiento de viviendas que sean vulnerables a sufrir daños mayores ante un eventual sismo.

■ **Bono de Arrendamiento de Vivienda – BAV**

Subsidio para el arriendo de viviendas y la generación de ahorro para el acceso de las mismas. Se otorga por un tiempo máximo de 5 años, sin cargo de restitución, constituyendo un incentivo de ahorro para promover el acceso a la vivienda y a la mejora de las condiciones de habitabilidad.

■ **Bono de Arrendamiento de Vivienda para Emergencia – BAE**

Es un mecanismo de atención temporal al damnificado a consecuencia de desastres ocasionados por fenómenos de origen natural o inducidos por la acción humana, cuya vivienda resulte colapsada o inhabitable. El bono tiene el valor de S/ 500 (quinientos y 00/100 soles), se otorga con periodicidad mensual y por un plazo máximo de hasta dos años.

■ **Bono del Buen Pagador – BBP**

Ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan al Crédito Mivivienda por medio de las Entidades del Sistema Financiero y Seguros (ESFS). El BBP se otorga para viviendas tradicionales, así como para las viviendas sostenibles que disminuyen el impacto sobre el medio ambiente.

Asimismo, como parte de los atributos de los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A., se tiene lo siguiente:

■ **BBP Sostenible**

Este bono se aplica a proyectos habitacionales que integran medidas ecoamigables, como eficiencia energética, ahorro de agua y gestión adecuada de residuos. Su objetivo principal es promover la construcción y compra de viviendas sostenibles que reduzcan el impacto ambiental y mejoren la calidad de vida de los habitantes.

■ **BBP Integrador**

Es un bono que está dirigido a personas que se encuentran dentro de las siguientes categorías: Personas de menores ingresos, personas adulto-mayores, personas con discapacidad, personas desplazadas y migrantes retornados.

■ **Tasas de Fondeo Diferenciadas**

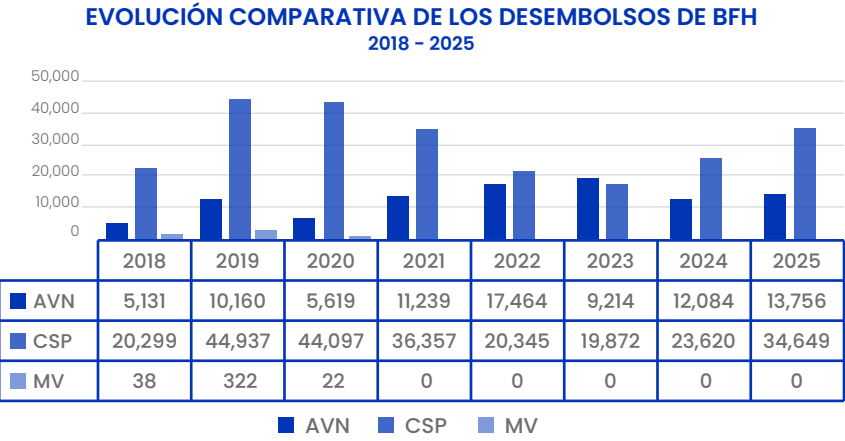
La tasa de fondeo que el Fondo MIVIVIENDA S.A. otorga por la adquisición de viviendas sostenibles registradas son: 7.30% para el grado 3; 7.70% para el grado 2 y 7.90% para el grado 1. Cabe mencionar que, con la finalidad de incentivar nuestras colocaciones, actualmente se encuentra vigente la campaña de Tasas Diferenciadas por producto, aprobada en Acuerdo de Directorio N.º 02-03DE-2025, la misma que a partir de junio de 2025 mejoró las tasas de fondeo para las viviendas sostenibles: 7.16% para el grado 3, 7.56% para el grado 2 y 7.76% para el grado 1.

1. RESULTADOS 2025

Programa Techo Propio – Bono Familiar Habitacional (BFH)

Durante el año 2025, se otorgaron 48,405 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) que implicó un desembolso de S/ 1,854.8 millones, según las modalidades. Para Construcción en Sitio Propio (CSP) se otorgaron 34,649 BFH (equivalentes a S/ 1,201.8 millones), que comprende el 65% de participación y para la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) se desembolsaron 13,756 BFH (equivalentes a S/ 652.9 millones), y una participación de 35%.

BONO FAMILIAR HABITACIONAL – 2025		
MODALIDAD	NRO. BFH	S/ MILLONES
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA	13,756	652,9
CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO	34,649	1,201.8
TOTAL	48,405	1,854.7

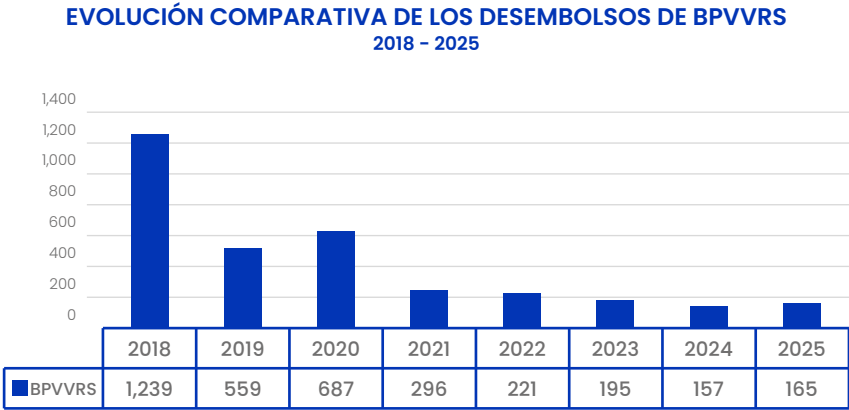


Nota: A partir del año 2021 no ha habido convocatorias bajo la modalidad MV.

Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos

Bajo el marco de la Ley N.º 30191, se gestiona el Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos (BPVVRS), orientado a la prevención y mitigación de desastres. Durante el 2025, se otorgaron 165 bonos (aproximadamente S/ 2.4 millones) a familias en situación de pobreza. Este subsidio se destinó exclusivamente al reforzamiento estructural de viviendas ubicadas en suelos vulnerables, garantizando la seguridad de los hogares más expuestos.

BPVVRS DESEMBOLSADOS	NRO. BPVVRS	S/ MILLONES
Bono de Protección de Vivienda Vulnerable a los Riesgos Sísmicos	165	2.4



Bono de Arrendamiento de Vivienda (BAV)
Mediante Ley 30952, del 30 de mayo de 2019, se creó el Bono de Arrendamiento para Vivienda (BAV), donde se establece que un porcentaje del BAV se destina para cubrir el pago del arriendo de la vivienda y el porcentaje restante, va a formar parte del ahorro orientado al pago de la cuota inicial para la adquisición de una vivienda nueva en el marco del Programa Techo Propio o mediante el Crédito Mivivienda. Asimismo, se faculta al Fondo MIVIVIENDA S.A. la administración del BAV.

En el año 2025 se lograron asignar 513 BAV de acuerdo con el siguiente detalle:

DEPARTAMENTO	OTORGAMIENTO DEL BAV
AREQUIPA	57
LA LIBERTAD	74
LIMA	61
2019-BAV-0001	192
CUSCO	19
JUNIN	39
LAMBAYEQUE	52
LIMA	43
PIURA	13
2019-BAV-0002	166
AYACUCHO	6
CAJAMARCA	62
ICA	17
LIMA	54
TACNA	16
2019-BAV-0003	155
TOTAL	513

Asimismo, al cierre de diciembre de 2025 se registró un acumulado de 20,964 desembolsos del BAV correspondiente al ahorro (30%) por un importe total de S/ 3,451,129 y desembolsos de la parte del BAV (70%), correspondiente a la renta mensual de la vivienda por S/ 7,869,281.

DETALLE DESEMBOLSO DEL BAV				TOTAL	
CONVENIO N°	N°	AHORRO (30%) (a)	PAGO RENTA MENSUAL (70%) (b)	N° BAV	MONTO S/. (a+b)
199-2019-VIVIENDA	9155	1,475,945.00	3,377,275.00	9155	4,853,220.00
236-2019-VIVIENDA	11809	1,975,184.00	4,492,006.00	11809	6,467,190.00
TOTAL	20964	3,451,129.00	7,869,281.00	20964	11,320,410.00

Bono de Arrendamiento de Emergencia (BAE)
Mediante la Ley N.º 31526, se crea el Bono de Arrendamiento de Viviendas para Emergencias – BAE, como un mecanismo de atención temporal al damnificado a consecuencia de desastres ocasionados por fenómenos de origen natural o inducidos por la acción humana, cuya vivienda resulte colapsada o inhabitable. El bono tiene el valor de S/ 500 (quinientos y 00/100 soles), se otorga con periodicidad mensual y por un plazo máximo de hasta dos años.

Al cierre de diciembre de 2025, se registraron 245,740 cobros procesados del BAE, lo que corresponde a S/ 122,870,000.

BONO DE ARRENDAMIENTO DE EMERGENCIAS - BAE		
CONVENIO	NRO. BAE	S/.
CONVENIO N° 126-2022-VIVIENDA	165	23,400,000.00
CONVENIO N° 126-2022-VIVIENDA	165	99,470,000.00
TOTALES	245,740	122,870,000.00

En este detalle, los departamentos con mayor número de beneficiarios con cobros procesados, a lo largo del programa, fueron Piura con 54,144 BAE (22%) y Lambayeque con 51,806 BAE (21%).

NRO. DE COBROS PROCESADOS BAE		
DEPARTAMENTO (*)	NÚMERO	PARTICIPACIÓN
PIURA	54,144	22%
LAMBAYEQUE	51,806	21%
ANCASH	19,052	8%
LA LIBERTAD	17,602	7%
LIMA	16,629	7%
AMAZONAS	15,953	6%
HUÁNUCO	14,260	6%
CAJAMARCA	11,768	5%
AREQUIPA	9,363	4%
HUANCAVELICA	9,344	4%
Ayacucho	6,679	3%
San Martín	5,472	2%
Cusco	5,226	2%
ICA	2,912	1%
Apurímac	2,172	1%
Loreto	1,463	1%
Tumbes	1,103	0%
Pasco	462	0%
Junín	193	0%
Ucayali	111	0%
Puno	16	0%
CALLAO	10	0%
TOTAL	245,740	100%

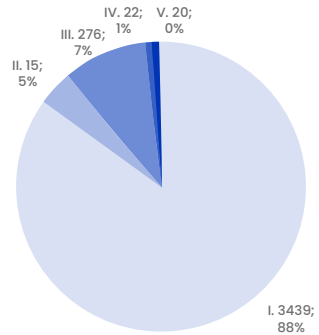
Nota: (*) El departamento corresponde al departamento declarado en el contrato de alquiler de la vivienda.

Recuperaciones de BFH y Ahorros

En el marco de la administración del Bono Familiar Habitacional (BFH), el Fondo MIVIVIENDA S.A. gestiona la recuperación de subsidios y ahorros ante incumplimientos detectados. Este procedimiento se activa tras identificar causales establecidas en los reglamentos operativos de las modalidades de Construcción en Sitio Propio (CSP) y Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), cumpliendo con la responsabilidad institucional de cautelar los recursos públicos del Programa Techo Propio.

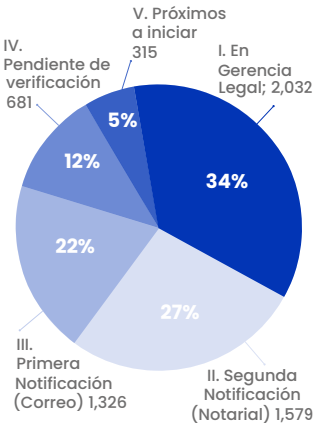
En la modalidad de AVN, al cierre de 2025, se gestionaron 3,912 casos con fines de recuperación. El estado actual de dichos expedientes se detalla a continuación:

CATEGORIA	DESCRIPCION DEL ESTADO	Nº	%
I. EN GERENCIA LEGAL	Casos que ya han sido remitidos a la Gerencia Legal para la iniciación de las acciones y trámites legales correspondientes	3,439	88%
II. SEGUNDA NOTIFICACIÓN (NOTARIAL)	Casos que se encuentran en la fase de notificación notarial, conforme a los procedimientos vigentes.	156	4%
III. PRIMERA NOTIFICACIÓN (CORREO)	Casos que se encuentran en la fase de la primera notificación oficial vía correo electrónico, de acuerdo con el procedimiento establecido.	276	7%
III. PRIMERA NOTIFICACIÓN (CORREO)	Casos que están próximos a iniciar formalmente su proceso de recuperación	22	1%
V. NO CORRESPONDE RECUPERAR	No corresponde recuperar	20	0%
TOTAL		3,913	100%



En la modalidad de CSP, al cierre de 2025 se identificaron 5,933 casos sujetos a recuperación. El avance de dichas gestiones se detalla a continuación:

CATEGORIA	DESCRIPCION DEL ESTADO	Nº	%
I. EN GERENCIA LEGAL	Casos que ya han sido remitidos a la Gerencia Legal para la iniciación de las acciones y trámites legales correspondientes	2,032	34%
II. SEGUNDA NOTIFICACIÓN (NOTARIAL)	Casos que se encuentran en la fase de notificación notarial dirigida a las Entidades Técnicas, conforme a los procedimientos vigentes.	1,579	27%
III. PRIMERA NOTIFICACIÓN (CORREO)	Casos que se encuentran en la fase de la primera notificación oficial vía correo electrónico, de acuerdo con el procedimiento establecido.	1,326	22%
IV. PENDIENTE DE VERIFICACIÓN	Casos que requieren la verificación de Obra por parte de la Gerencia de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (GPIS). La solicitud de esta verificación ha sido formalizada.	681	12%
V. PRÓXIMOS A INICIAR	Casos que están próximos a iniciar formalmente su proceso de recuperación.	315	5%
TOTAL		5,933	100%



Cabe resaltar además que, se logró implementar una primera versión de la plataforma para la gestión del procedimiento de recuperaciones, en coordinación con la Oficina de Tecnologías de la Información.

Atributos Otorgados a los Créditos Mivivienda

Bono del Buen Pagador

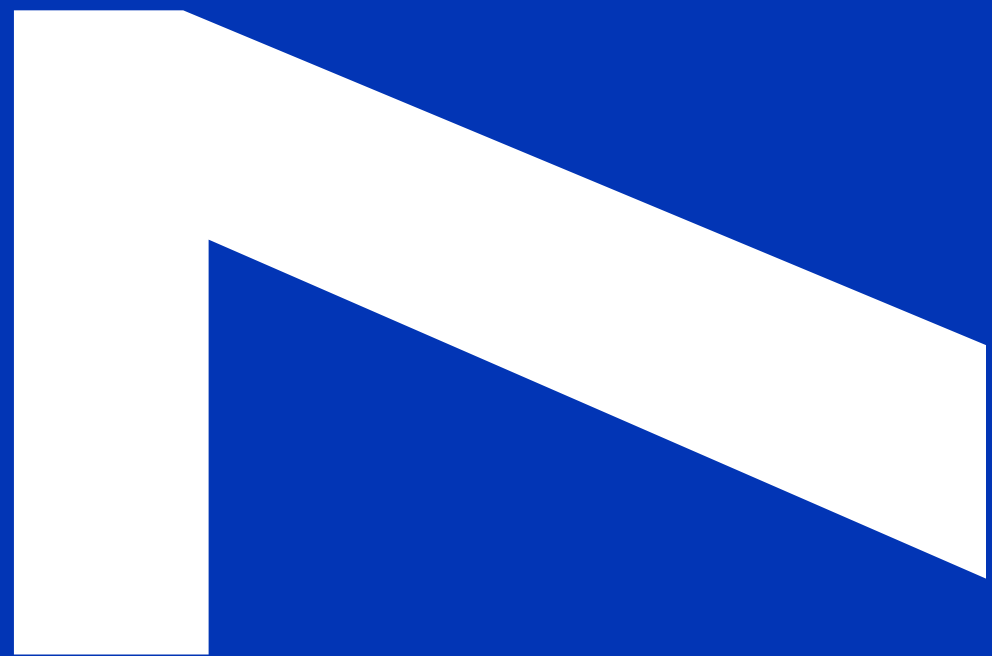
A través de la Ley N.º 29033 del 07.06.2007 se creó el Bono del Buen Pagador (BBP), como una de las acciones de política de acceso de la población a la vivienda, con el objetivo de incentivar y promover el cumplimiento oportuno de los pagos mensuales del Crédito Mivivienda otorgado en soles. Se otorga a aquellas personas que hayan cumplido con cancelar oportunamente las cuotas correspondientes a su crédito, de acuerdo con las condiciones determinadas por el Fondo MIVIVIENDA S.A., por medio de las empresas del sistema financiero.

El BBP está conformado por BBP Tradicional + BBP Sostenible + BBP Integrador, la suma de los 3 beneficios es el subsidio final que recibirá el subprestatario con el nombre de Bono del Buen Pagador.

En el año 2025 se desembolsaron 8,142 BBP destinados para viviendas tradicionales y viviendas sostenibles aprobado bajo los DS N.º 004-2024 / DS N.º 004-2025 por un importe total de S/ 169,650,700. Según tipo de atributo, se otorgaron S/ 125,809,000 de BBP Tradicional y S/ 37,271,700 de BBP Sostenible y S/ 6,570,000 de BBP Integrador. Cabe mencionar que dichos recursos corresponden a los convenios suscritos con el MVCS N.º 143-2024-VIVIENDA, N.º 040-2025-VIVIENDA.

MES	BBP TRADICIONAL S/.	BBP SOSTENIBLE S/.	BBP INTEGRADOR S/.	TOTAL BBP	Nº BBP
Ene-25	S/. 11,316,8000	S/. 3,342,000	S/. 404,600	S/. 15,063,400	781
Feb-25	S/. 8,078,700	S/. 2,364,000	S/. 255,000	S/. 10,697,700	553
Mar-25	S/. 10,199,900	S/. 3,006,300	S/. 302,600	S/. 13,508,800	707
Abr-25	S/. 7,638,700	S/. 2,006,400	S/. 374,000	S/. 10,019,100	474
May-25	S/. 10,863,700	S/. 3,337,800	S/. 528,800	S/. 14,730,300	717
Jun-25	S/. 11,193,400	S/. 3,552,900	S/. 518,200	S/. 15,264,500	725
Jul-25	S/. 10,092,500	S/. 3,332,700	S/. 630,000	S/. 13,683,500	613
Ago-25	S/. 10,728,700	S/. 3,332,700	S/. 651,600	S/. 14,713,00	688
Sep-25	S/. 9,151,400	S/. 2,633,400	S/. 561,600	S/. 12,346,400	577
Oct-25	S/. 14,346,200	S/. 4,473,000	S/. 907,200	S/. 19,726,400	918
Nov-25	S/. 9,312,600	S/. 2,469,600	S/. 615,600	S/. 12,397,800	566
Dic-25	S/. 12,886,400	S/. 3,792,600	S/. 820,800	S/. 17,499,800	823
TOTAL	S/. 125,809,000	S/. 37,271,700	S/. 6,570,000	S/. 169,650,700	8,142

GESTIÓN FINANCIERA



1. CLASIFICACIONES

a. Clasificaciones Locales

El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con altas clasificaciones de riesgo otorgadas en el mercado nacional a instituciones gubernamentales y financieras en el país, sustentándose en:

- El Fondo MIVIVIENDA S.A. presenta una sólida base de capital, a ello se suma que la capitalización del 100% de las utilidades es automática, según lo establecido en la Ley 28579, Ley de Conversión del FMV S.A. y en sus estatutos.
- El riesgo crediticio de los préstamos Mivivienda es asumido principalmente por la IFI que otorga los créditos directamente al cliente final. Cabe mencionar que el Fondo MIVIVIENDA S.A. asume un riesgo acotado de cara al cliente final, el cual consiste en la porción correspondiente a la cobertura de riesgo crediticio que otorga a la IFI.
- La estrategia de diversificación de su cartera se da por tipo de institución canalizadora y por región geográfica, atendiendo a cada vez más localidades fuera de Lima y Callao.
- El fideicomiso para la canalización de los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. 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 BCRP o en la institución que la IFI haya determinado con la aprobación del fiduciario.
- La capacidad del Estado para apoyar al Fondo MIVIVIENDA S.A., dado su importante papel en la implementación de políticas de desarrollo económico e inclusión social.
- El Fondo MIVIVIENDA S.A. está ejecutando una estrategia de sostenibilidad financiera para identificar diversas alternativas de financiamiento que le permitan continuar con el crecimiento sostenido de sus colocaciones. Para ello, evalúa opciones tanto en el mercado local como internacional, aprovechando su amplio acceso a los mercados de capitales y los bajos costos de fondeo.

	MOODY'S LOCAL PERÚ	APOYO & ASOCIADOS
Fecha de Publicación de Último Reporte	Setiembre 2025	Setiembre 2025
Fortaleza Financiera	A	A
Bonos Corporativos	AAA.pe	AAA (pe)
Perspectiva	Estable	Estable

b. Clasificaciones Internacionales

La deuda de largo plazo en moneda extranjera del Fondo MIVIVIENDA S.A. mantiene una calificación por encima del nivel de Grado de Inversión. Al cierre de diciembre de 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con contratos vigentes de clasificación con Fitch Ratings y Moody's.

	MOODY'S	FITCH RATINGS
Fecha de Publicación de Último Reporte	Junio 2025	Noviembre 2025
Instrumentos de Largo Plazo	Baa1	BBB
Panorama	Estable	Estable

2. ESTADOS FINANCIEROS: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a. Activos

Al cierre de 2025, los activos totales ascendieron a S/ 13,116 millones, lo que representa un incremento de S/ 98 millones (0.8%) respecto al cierre de 2024. Este aumento se explicó principalmente por el mayor nivel de disponible, que creció en S/ 341 millones, como resultado de los financiamientos asumidos durante el año. Dicho efecto fue parcialmente compensado por el pago del servicio de la deuda, la canalización de los recursos a través de la Cuenta Única del Tesoro Público, la menor tenencia de inversiones clasificadas como disponibles para la venta y la disminución de la cartera del Fideicomiso COFIDE.

TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO MIVIVIENDA
(S/ MILLONES)

	DIC-24		DIC-25		VARIACIÓN
	MONTO	PARTICIPACIÓN	MONTO	PARTICIPACIÓN	MONTO
TOTAL DE ACTIVOS	13,018	100%	13,116	100%	98
Disponible	1,157	9%	1,498	11%	341
Inversiones (DPV)	305	2%	294	2%	-11
Inversiones (AV)	47	0%	39	0%	-8
Créditos Directos Netos	17	0%	80	1%	63
Cuentas por Cobrar Netas - Fideicomiso COFIDE	11,276	87%	11,024	84%	-252
Otros	215	2%	181	1%	-34

i. Disponible de Inversiones

■ Política de Inversión

La política de inversiones bajo la cual el Fondo MIVIVIENDA S.A. administra sus recursos se encuentra de acuerdo con lo establecido en La Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP – Ley N.º 26702, así como a las políticas de inversión aprobados por el Directorio, las cuales toman en cuenta los diferentes tipos de riesgo a los que está expuesto el Fondo MIVIVIENDA S.A. en el desarrollo de sus operaciones.

La estrategia de inversiones tiene como objetivo rentabilizar los excedentes temporales de recursos que serán destinados a atender las colocaciones de créditos, asegurar los recursos necesarios para atender obligaciones de mediano, y asegurar la solvencia del Fondo MIVIVIENDA S.A. a largo plazo. Debido a ello, el portafolio de inversiones mantiene un perfil conservador, invirtiendo principalmente en instrumentos líquidos, de alta calidad crediticia, y no menores a grado de inversión.

■ Política de Inversión

El portafolio de inversiones del Fondo MIVIVIENDA (FMV) en moneda nacional alcanzó S/ 1,193 millones al cierre del cuarto trimestre de 2025, lo que representa un incremento de 16.5% (S/ 169 millones) respecto a diciembre de 2024. Este aumento se explica principalmente por los mayores recursos obtenidos por financiamientos concretados durante el periodo para financiar la cartera de colocaciones y el cumplimiento de obligaciones. Dicho efecto fue parcialmente compensado por la amortización de deuda.

ESTRUCTURA DEL PORTAFOLIO DEL FONDO MIVIVIENDA
(S/ MILLONES)

	DIC-24		DIC-25		VARIACIÓN
	MONTO	PARTICIPACIÓN	MONTO	PARTICIPACIÓN	MONTO
PORTAFOLIO EN SOLES (S/ MILLONES)	1,024	100%	1,193	100%	169
Cta. Cte. (Remunerada y no remunerada)*	772	75%	847	71%	75
Depósitos a Plazo	0	0%	50	4%	50
Certificados de Depósito	0	0%	6	1%	6
Bonos Corporativos	38	4%	38	3%	0
Bonos Soberanos	214	21%	252	21%	37
(*) Nota: La cuenta corriente comprende el total de los encargos (subsídios transferidos por el Estado), el cual asciende a S/ 250.6 millones.					
PORTAFOLIO EN DÓLARES (US\$ millones)	129	100%	190	100%	60.9
Cuenta Corriente	5	4%	5	3%	-0.3
Depósitos a Plazo	0	0%	0	0%	0.0
Disponible Restringido (Margin Call)	96	75%	173	91%	76.3
Bonos Titulizados	7	5%	5	3%	-1.6
Bonos Subordinados	0	0%	3	1%	2.6
Bonos Subordinados	20	16%	4	2%	-16.2
PORTAFOLIO EN EUROS (EUR millones)	0.1	100%	0.5	100%	0.3
Cuenta Corriente	0.1	100%	0.5	100%	0.3

Cabe precisar que el saldo de la cuenta corriente incluye los fondos correspondientes a los encargos del Estado peruano, cuyo saldo se redujo durante el periodo; no obstante, se mantiene aún un nivel relevante de subsidios en cuenta corriente respecto del saldo total de la cartera. Esta situación responde a lo establecido en la Ley del Presupuesto del Sector Público (Ley N.º 31953), la cual dispone que los recursos transferidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) al Fondo MIVIVIENDA para el otorgamiento de subsidios deben canalizarse a través de la Cuenta Única del Tesoro Público (CUT). Asimismo, se observa un incremento progresivo en la participación de inversiones en bonos soberanos y corporativos, en línea con la estrategia de inversión vigente.

Por otro lado, el portafolio del Fondo MIVIVIENDA S.A. en dólares ascendió a US\$ 190 millones, superior en US\$ 60.9 millones (47.21%) en comparación a lo reportado en diciembre 2024, en su mayoría conformado por el mayor disponible restringido (Margin Call) por las coberturas de moneda extranjera pactadas e inversiones en bonos corporativos en línea con la estrategia de inversión vigente; efecto aminorado por el menor saldo de cuenta corriente por el uso de recursos para el pago de deuda en dólares.

ii. Saldo de Créditos

Al cierre de 2025, el saldo de colocaciones brutas de los productos Mivivienda ascendió a S/ 11,485 millones, inferior en S/ 197 millones al cierre de 2024, registrando una disminución de 1.7%. Dentro de este saldo, S/ 11,292 millones están registrados como Cuentas por Cobrar – Fideicomiso COFIDE (debido a que estos créditos son administrados a través de dicho fideicomiso), mientras que S/ 193.3 millones están registrados como créditos directos debido a que se encuentran en administración del Fondo MIVIVIENDA S.A. por la activación de la cláusula 13; este importe se incrementó respecto al 2024 principalmente por la reclasificación de la cartera TFC a la cartera directa.

SALDO DE COLOCACIONES DE LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA
(S/ MILLONES)

	DIC-24	DIC-25	VARIACIÓN
	MONTO	PARTICIPACIÓN	MONTO
CRÉDITOS DIRECTOS	16.8	79.7	63.0
Cartera de Créditos	99.2	193.3	94.1
- Provisiones para Créditos	-82.5	-113.6	-31.1
CUENTAS POR COBRAR - FIDEICOMISO COFIDE	11,275.8	11,023.5	-252.3
Cuentas por cobrar	11,582.6	11,292.0	-390.6
Rendimientos Devengados	15.8	14.4	-1.4
- Provisiones para Cuentas por Cobrar	15.8	14.4	-1.4
TOTAL PRODUCTOS MIVIVIENDA	11,292.5	11,103.2	-189.3
TOTAL DE ACTIVOS	13,017.9	13,116.0	98.1
PRODUCTOS MIVIVIENDA/TOTAL DE ACTIVOS	87%	85%	

La participación del saldo neto de los productos Mivivienda dentro de los activos totales del Fondo MIVIVIENDA S.A. alcanzó el 85%.

b. Pasivos

Los pasivos del Fondo MIVIVIENDA S.A. ascendieron a S/ 9,379 millones, registrando una disminución de S/ 78 millones respecto a 2024. Esta variación se explica principalmente por el menor valor en soles de la deuda denominada en moneda extranjera, como consecuencia de un menor tipo de cambio, así como por el menor saldo de las cuentas por pagar vinculadas a las transferencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Lo anterior responde a lo dispuesto en la Ley del Presupuesto del Sector Público (Ley N.º 31953), la cual establece que los recursos transferidos por el MVCS para el otorgamiento de subsidios deben canalizarse a través de la Cuenta Única del Tesoro Público (CUT). Esto fue parcialmente compensado por el mayor nivel de derivados de cobertura, que se incrementaron en S/ 263 millones, cuya valorización se vio afectada por la variación del tipo de cambio respecto a 2024.

TOTAL DE PASIVOS DEL FONDO MIVIVIENDA
(S/ MILLONES)

	DIC-24		DIC-25		VARIACIÓN
	MONTO	PARTICIPACIÓN	MONTO	PARTICIPACIÓN	MONTO
TOTAL DE PASIVOS	9,457	100%	9,379	100%	-78
Adeudos y Obligaciones Financieras	8,307	88%	8,200	87%	-108
Cuentas por Pagar	746	8%	475	5%	-270
Derivados de Cobertura	353	4%	615	7%	263
Otros	52	1%	89	1%	38

Cabe precisar que el Fondo MIVIVIENDA S.A. viene evaluando las diferentes alternativas de financiamiento de corto, mediano y largo plazo disponibles en el mercado local e internacional, tales como emisiones de instrumentos de deuda, adeudados, entre otros. La ejecución de estas alternativas se efectuará en función a las condiciones del mercado y dentro de los lineamientos establecidos en la normativa interna y de las entidades reguladoras a las que Mivivienda se encuentra sujeto. Al cierre de 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. mantiene las siguientes obligaciones:

SALDO CAPITAL DE ADEUDADOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS
(S/ MILLONES)

ADEUDOS Y OBLIGACIONES CON ENTIDADES DEL EXTERIOR	DIC-24		DIC-25		VARIACIÓN	
	MILLONES	EQUIVALENTE EN MILLONES DE SOLES 1 3,343.2	MILLONES	EQUIVALENTE EN MILLONES DE SOLES 2 3,359.5	MILLONES	EQUIVALENTE EN MILLONES DE SOLES 2 16.3
Préstamo AFD Oct - 2019	€ 25	99	€ 21	84	-€ 4	-15
Préstamo KFW Oct - 2019	€ 11	43	€ 9	37	-€ 2	-6
Préstamo AFD Mar - 2020	€ 25	99	€ 21	84	-€ 4	-15
Préstamo KFW Mar - 2020	€ 11	43	€ 9	37	-€ 2	-6
Préstamo AFD Oct - 2020	€ 25	99	€ 21	84	-€ 4	-15
Préstamo KFW Oct - 2020	€ 11	43	€ 9	37	-€ 2	-6
Préstamo AFD Abr - 2022	€ 40	157	€ 34	135	-€ 6	-21
Préstamo KFW Abr - 2022	€ 33	128	€ 28	111	-€ 5	-17
Préstamo KFW Mar - 2023	€ 33	128	€ 28	111	-€ 5	-17
Préstamo AFD Mar - 2023	€ 40	157	€ 34	135	-€ 6	-21
Préstamos AFD Feb-2024	€ 20	78	€ 20	79	€ 0	1
Préstamos KFW Feb-2024	€ 33	129	€ 33	130	€ 0	1
Préstamo JPMorgan-Oct-2022	\$ 141	529	\$ 122	410	-\$ 19	-119
Préstamo JPMorgan-Feb-2023	\$ 131	494	\$ 114	383	-\$ 18	-111
Préstamo JPMorgan-Jun-2023	S/. 552	552	S/. 552	S/. 552	S/. 0	0
Péstamo JPMorgan-Ago-2023	\$ 150	565	\$ 150	504	\$ 0	-60
Préstamos AFD Feb-2025	€ 0	0	€ 20	79	€ 20	79
Préstamos KFW Feb-2025	€ 0	0	€ 33	130	€ 33	130
Préstamo CAF -Oct 2025	\$ 0	0	\$ 50	168	€ 50	168
Préstamo BID-Dic 2025	\$ 0	0	\$ 20	67	€ 20	37
ADEUDOS Y OBLIGACIONES CON ENTIDADES DEL PAÍS	1,215.0		1,456.0		241.0	
Banco de la Nación Mar-2021	S/ 120	120	S/ 120	120	S/0	0
Banco de la Nación May-2021	S/ 100	100	S/ 100	100	S/0	0
Banco de la Nación Jul-2021	S/ 120	120	S/ 0	0	-\$/120	-120
Banco de la Nación Sep-2021	S/ 130	130	S/ 0	0	-\$/130	-130
Banco de la Nación Nov-2021	S/ 100	100	S/ 100	100	S/0	0
Banco de la Nación Nov-2023	S/ 240	240	S/ 240	240	S/0	0
Banco de la Nación Oct-2024	S/ 220	220	S/. 176	176	-\$/44	-44
BBVA Perú Nov-2024	S/ 185	185	S/ 0	0	-\$/185	-185
Banco BCI - May-2025	S/ 0	0	S/ 110	110	S/110	110
BBVA Perú Nov-2025	S/ 0	0	S/ 260	260	S/260	260
Banco Scotiabank Perú-Jun-2025	S/ 0	0	S/ 120	120	S/120	120
anco Scotiabank Perú-Ago-2025	S/ 0	0	S/ 230	230	S/230	230
ADEUDOS Y OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES Y BANCOS DEL	459.0		153.0		-306.0	
Banco Bilbao Vizcaya	S/ 459	459	S/ 153	153	-\$/306	-306
Argenaria BBVA España						
EMISIONES INTERNACIONALES DE VALORES	2,258.4		2,017.8		-240.6	
Segundo Programa -Emisión 2022	\$ 600	2,258	\$ 600	2,017.8	\$0	-241

1/ De acuerdo al tipo de cambio contable SBS de Diciembre 2024: Dólar Americano = 3.764 Soles y Euro = 3.947647 Soles
2/ De acuerdo al tipo de cambio contable SBS de Diciembre 2025: Dólar Americano = 3.764 Soles y Euro = 3.916754 Soles

c. Patrimonio

Al término del año, el patrimonio del Fondo MIVIVIENDA S.A. ascendió a S/ 3,737 millones, registrando un incremento de 4.94% (S/ 176 millones) respecto a 2024, explicado principalmente por la capitalización de utilidades 2024 realizada en junio de 2025, el mayor resultado neto del ejercicio y el menor impacto de los ajustes por valorización de derivados de flujo en efectivo (efecto de tasa de interés).

d. Cobertura de Riesgo Cambiario

Los activos y pasivos en moneda extranjera que mantiene el Fondo MIVIVIENDA S.A. (en dólares y euros), originan posiciones de sobrecompra y/o sobreventa sobre la posición de balance, los cuales generan ganancias o pérdidas por diferencias de cambio dependiendo de los comportamientos de los tipos de cambio US\$/PEN y EUR/PEN.

Además, el Reglamento para la Gestión del Riesgo de Mercado aprobado por Resolución SBS N.º 4906-2017 y sus modificatorias, señala que las empresas están sujetas a los siguientes límites regulatorios:

- Límite a la Posición Global de Sobreventa (saldo negativo en la Posición Global) no podrá ser mayor al 10% de su patrimonio efectivo.
- Límite a la Posición Global de Sobrecompra (saldo positivo en la Posición Global) no podrá ser mayor al 10% de su patrimonio efectivo.

La Posición Global resulta de la suma de la posición de cambio del balance y la posición contable neta en productos financieros derivados.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. ha establecido límites internos mínimos y máximos para el ratio de cobertura de la posición de cambio, definido como (posición de cambio de balance / posición neta de derivados), el cual debe encontrarse entre 95% - 105%. Debido a ello, la empresa ha implementado una estrategia de cobertura con el propósito de cumplir tanto con los requisitos regulatorios como con los límites internos establecidos.

Al culminar el 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. mantuvo una posición de cambio de balance de sobreventa en dólares por US\$ 861 millones, y en euros por EUR 321 millones. Ambas posiciones equivalen a US\$ 1,237 millones de sobreventa.

Para cubrir la posición de cambio de balance, al cierre de diciembre de 2025, se mantienen vigentes derivados por un valor neto de US\$ 1,239 millones, por lo que teniendo en cuenta las posiciones en las dos monedas, el ratio de cobertura se encuentra en 100.12%, lo cual se encuentra dentro del límite interno (95%-105%).

MONEDA	POSICIÓN DE CAMBIO (MILES)	DERIVADOS (MILES)	RATIO DE COBERTURA
US\$	US\$ -1,237,479	US\$ 1,238,905	100.12%

Por otro lado, el ratio Posición de Cambio Global/ Patrimonio Efectivo por moneda refleja un 0.134% de sobreventa en dólares y 0.222% de sobrecompra en euros; considerando las dos monedas, la Posición de Cambio Global / Patrimonio Efectivo para el mes de diciembre fue de 0.127% de sobrecompra, encontrándonos en situación de cumplimiento con respecto al límite regulatorio de la SBS (10% respecto al patrimonio efectivo)2.

Finalmente, los resultados por diferencia de cambio, por operaciones de negociación y por operaciones de cobertura al cierre del 2025 y 2024 se muestran a continuación:

RESULTADO DE COBERTURA Y DIFERENCIA DE CAMBIO
(S/ MILLONES)

	2024	2025	VARIACIÓN	
TOTAL	-123	-155	-32	26%
Diferencia de Cambio Neta	0	0	0	-46%
Resultado por Oper. de Cobertura	-125	-155	-30	24%
Resultado por Oper. de Negociación	0	0	-2	-81%

Es preciso señalar que el resultado por operaciones de cobertura y diferencia de cambio a diciembre de 2024 (-S/ 155 millones) incluye el costo neto de cobertura por S/ 159 millones.

3. ESTADOS FINANCIEROS: ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos por intereses de S/ 811 millones al cierre de diciembre de 2025 fueron menores en 0.1% respecto al mismo periodo del año anterior (S/ 812 millones), debido a una reducción en los ingresos del disponible, ocasionada por la disminución del monto y rentabilidad de las cuentas corrientes en un contexto de descenso de la tasa de interés de referencia del BCRP; este efecto fue atenuado por los mayores ingresos de las cuentas por cobrar – Fideicomiso COFIDE y un incremento en el ingreso por las inversiones disponibles para la venta. Asimismo, los gastos por intereses alcanzaron los S/ 443 millones, disminuyendo en 7% respecto al año anterior (S/ 477 millones) debido principalmente a un menor gasto en fuentes de financiamiento asumidos para financiar la cartera de colocaciones y el cumplimiento de obligaciones. Lo anterior ha significado un incremento del margen financiero bruto en S/ 32 millones, representando una variación de 10% respecto de 2024.

Un mayor ingreso por servicios financieros en S/ 22 millones, como consecuencia principalmente del reconocimiento del ingreso de la comisión por la administración de los bonos del MVCS.

En relación con los resultados por operaciones financieras (ROF), estos totalizaron –S/ 146 millones en 2025, lo que representó un incremento de 21% respecto a –S/ 121 millones en 2024, explicado principalmente por el mayor efecto negativo asociado a la variación de la tasa de interés en la valorización de los derivados a valor razonable y por el impacto del tipo de cambio en el costo de cobertura.

Por otro lado, los gastos de administración fueron S/ 70 millones en el 2025, 16% mayores a los reportados en el 2024. La principal causa de ello fue el mayor gasto en personal y Directorio.

Respecto al gasto por provisiones, estos ascendieron a –S/ 8 millones (reversión de provisiones) en el 2025, lo que representa un menor gasto en S/ 42 millones respecto al 2024, debido al pago efectuado por Financiera TFC en liquidación por la deuda administrada por el Fideicomiso COFIDE y por un menor ritmo de deterioro de la cartera COFIDE respecto al periodo 2024.

GASTOS EN PROVISIONES DEL FONDO MIVIVIENDA
(S/ MILLONES)

	2024	2025	VARIACIÓN
TOTAL DE GASTO EN PROVISIONES	35	-8	-42
Provisiones para Créditos Directos	-1	4	5
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar	36	-12	-48

De lo expuesto, el resultado del ejercicio ascendió a S/ 121 millones al cierre del año 2025, con un aumento de 44% en comparación a su símil del año anterior (S/ 84 millones). Ello también ha significado que el ROE del 2025 se ubique en 3.30%, mayor en 0.93 puntos porcentuales respecto a lo registrado en el 2024 (2.37%).

	2023	2024	VARIACIÓN	
INGRESO POR INTERESES	812	811	-1	-0.1%
Disponible	83	38	-46	-55%
Inversiones	10	20	10	98%
Cartera de créditos directos	5	9	5	98%
Cuentas por cobrar	714	744	30	4%
Otros ingresos financieros	0	0	0	-57%
GASTOS POR INTERESES	477	443	-33	7%
Adeudos y obligaciones financieras	459	429	-30	-7%
Otros Gastos Financieros	18	14	-3	-19%
MARGEN FINANCIERO BRUTO	335	368	32	10%
Provisiones para créditos directos	1	-4	-5	-449%
MARGEN FINANCIERO NETO	337	364	27	8%
Ingresos por Servicios Financieros	5	26	22	447%
Gastos por Servicios Financieros	2	2	1	27%
MARGEN FINANCIERO NETO DE SERV. FINANCIEROS	340	388	48	14%
Resultado por Operaciones Financieras (ROF)	-121	-146	-25	21%
MARGEN OPERACIONAL	218	242	23	-14%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	61	70	10	16%
Gastos de Personal y Directorio	36	46	10	29%
Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	25	24	-1	-2%
Impuestos y Contribuciones	0	1	0	7%
Depreciaciones y Amortizaciones	3	4	1	17%
MARGEN OPERATIVO NETO	155	168	13	8%
Valuación de Activos y Provisiones	38	-8	-46	-122%
Provisiones para Incobrabilidad de cuentas por cobrar	36	-12	-48	-132%
Provisiones para litigios y demandas y otros	2	3	2	87%
Resultado de Operación	117	176	59	50%
Otros ingresos y gastos	3	0	-3	-95%
Resultados del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta	120	176	56	47%
Impuesto a la Renta	-36	-55	-19	52%
Resultado Neto del Ejercicio	84	121	37	44%

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS COTIZACIONES DE LOS VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA

Fondo MIVIVIENDA S.A.
Renta Fija

CÓDIGO ISIN	NEMÓNICO	MES-AÑO	COTIZACIONES 2025				PRECIO PROMEDIO %
			APERTURA %	CIERRE %	MÁXIMA %	MÍNIMA %	
PEP16880M023	FMVIBC4A	2025-01	102.2654	102.2654	102.2654	102.2654	102.2654
PEP16880M023	FMVIBC4A	2025-02	102.1320	102.1320	102.1320	102.1320	102.1320
PEP16880M023	FMVIBC4A	2025-03	102.0682	102.0682	102.0682	102.0682	102.0682
PEP16880M023	FMVIBC4A	2025-04	102.0763	102.0763	102.0763	102.0763	102.0763
PEP16880M023	FMVIBC4A	2025-05	101.9062	101.9062	101.9062	101.9062	101.9062
PEP16880M023	FMVIBC4A	2025-06	102.2349	102.2349	102.2349	102.2349	102.2349
PEP16880M023	FMVIBC4A	2025-07	102.0048	102.0048	102.0048	102.0048	102.0048
PEP16880M023	FMVIBC4A	2025-08	101.9746	101.9746	101.9746	101.9746	101.9746
PEP16880M023	FMVIBC4A	2025-12	101.2734	101.2514	101.2734	101.2514	101.2573
PEP16880M049	FMVIBC5A	2025-02	99.8764	99.8764	99.8764	99.8764	99.8764
PEP16880M049	FMVIBC5A	2025-03	99.9737	99.9737	99.9737	99.9737	99.9737
PEP16880M049	FMVIBC5A	2025-04	100.0312	100.0312	100.0312	100.0312	100.0312
PEP16880M049	FMVIBC5A	2025-06	100.5298	100.5298	100.5298	100.5298	100.5298
PEP16880M049	FMVIBC5A	2025-07	100.4994	100.4994	100.4994	100.4994	100.4994
PEP16880M049	FMVIBC5A	2025-08	100.4626	100.4626	100.4626	100.4626	100.4626
PEP16880M049	FMVIBC5A	2025-09	100.3998	100.3998	100.3998	100.3998	100.3998
PEP16880M056	FMVIBC6A	2025-12	100.2215	100.2215	100.2215	100.2215	100.2215
PEP16880M064	SFMV2BC1A	2025-03	105.8024	105.8024	105.8024	105.8024	105.8024
PEP16880M064	SFMV2BC1A	2025-05	105.9713	105.9713	105.9713	105.9713	105.9713
PEP16880M064	SFMV2BC1A	2025-06	106.2022	106.2022	106.2022	106.2022	106.2022

Fuente: BVL
Nota: Se incluye información únicamente de aquellos valores que registraron negociación durante el año 2025.



GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS



1. RIESGO DE CRÉDITO

En lo que respecta a riesgo de crédito, se aplican metodologías alineadas a la regulación vigente que permiten medir el riesgo al que está expuesto el Fondo MIVIVIENDA S.A., tanto en el proceso de evaluación y seguimiento de empresas del sistema financiero y de seguros, como en la revisión de la cartera crediticia de las entidades del sistema financiero.

En el proceso de evaluación y seguimiento se emplea la Metodología de Rating Interno, que permite medir el riesgo global que representa una institución financiera para el Fondo MIVIVIENDA S.A. Asimismo, se aplica la Metodología de Asignación de Líneas, que permite determinar la exposición máxima que puede tener la institución financiera con el Fondo MIVIVIENDA S.A., en función a su tamaño patrimonial el cálculo de ratio de apalancamiento ajustado por patrimonio efectivo y la cobertura de provisiones. Complementariamente, se emplea la Metodología de Criterios Económicos Financieros que permite revisar el comportamiento de ciertos indicadores que pudieran estar deteriorándose en una institución financiera, así como el indicador de gestión de riesgo de crédito de la cartera Mivivienda que permite conocer la gestión de la cartera por el intermediario financiero. Como parte del seguimiento se utiliza la Metodología de Clasificación Equivalente que, en conjunto con la Metodología de Cálculo de Provisiones, permite identificar alertas ante una probabilidad de incumplimiento de una institución financiera.

En esa línea, como parte de la gestión de riesgos se efectúa el seguimiento aplicando las diferentes metodologías que permiten tomar acción sobre las líneas de las IFI, reduciendo, cancelando o suspendiéndolas, o dando cumplimiento a lo establecido en el Convenio de Canalización de Recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Respecto al proceso de visita de revisión de cartera a las instituciones financieras, que han suscrito el Convenio de Canalización de Recursos de los programas de crédito del Fondo MIVIVIENDA S.A. y que a su vez han utilizado sus líneas, se verifica la evaluación de la originación de los créditos y cumplimiento de la normativa de los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A. Esta revisión se realizó de manera remota acorde al plan anual aprobado. Adicionalmente, se realiza actividades para la evaluación de las propuestas de fideicomisos y visita a estos proyectos acorde al nivel de envergadura y/o solicitud de la alta dirección, como parte de la mejora continua.

Durante el periodo 2025, se actualizó las Políticas de Riesgo de Crédito, así como las metodologías y procedimientos con la finalidad de alinearlas a las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, permitiendo fortalecer el marco de gestión del riesgo de crédito.

En resumen, la aplicación integral de políticas y metodologías de gestión ha mitigado eficazmente la exposición al riesgo crediticio del Fondo MIVIVIENDA S.A. En consecuencia, al cierre de diciembre de 2025, se constituyeron las provisiones requeridas bajo el marco regulatorio de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

2. RIESGO MERCADO

La exposición al riesgo de mercado del Fondo MIVIVIENDA S.A. se concentra principalmente en dos variables: el riesgo cambiario y el de tasa de interés.

La gestión del riesgo cambiario principalmente se mitiga con operaciones de derivados de monedas (forwards y swaps). De manera complementaria se emplea el calce entre los activos y pasivos en moneda extranjera. Asimismo, cabe mencionar que el Fondo MIVIVIENDA S.A. mantiene una política interna de cobertura entre el 95% y 105%.

Por otro lado, la institución monitorea y realiza el seguimiento a los indicadores del riesgo de tasa de interés estructural del balance (por el riesgo de reinversión y riesgo de refinanciamiento) y del riesgo de tasa de interés del portafolio de inversiones.

Se cuenta con metodologías internas para medir las pérdidas esperadas por el riesgo de tasa de interés del portafolio de inversiones, por el riesgo cambiario y por el riesgo de tasa de interés estructural; este último, resume los posibles efectos del cambio de tasas sobre el margen financiero y sobre el valor patrimonial.

Por otro lado, la gestión del riesgo cambiario permitió mitigar los efectos de la volatilidad cambiaria debido a los niveles de cobertura cercanos al 100%. Además, el Fondo MIVIVIENDA S.A. mantiene límites internos de gestión de portafolio de inversiones que ha permitido mitigar y gestionar el impacto de la fluctuación de tasas de interés sobre el valor de mercado de las inversiones.

Las perspectivas son seguir manteniendo los controles respectivos según las políticas, procesos y metodologías aplicadas para la gestión de Riesgo de Mercado, a fin de medir y reportar los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo MIVIVIENDA S.A., para tomar acciones o medidas correctivas de manera oportuna.

3. RIESGO PAÍS

En lo que respecta al riesgo país, se ha establecido como política interna mantener exposiciones en aquellos países que cuentan con calificación externa como mínimo de grado de inversión. Además, con relación a las entidades financieras del exterior, se ha contemplado como política interna mantener exposiciones en entidades que pertenezcan a la lista de bancos de primera categoría publicada por el BCRP.

Como parte de la gestión del riesgo país, se realiza el monitoreo periódico de cumplimiento de los límites regulatorios y límites internos establecidos en los manuales de políticas de inversión y de riesgo país y la estimación de escenarios de estrés. Cabe mencionar que los países en los que se mantienen exposiciones no han sufrido cambios significativos en su clasificación de riesgo.

En el 2025 se mantuvieron exposiciones en el exterior por las posiciones de derivados de cobertura de riesgo cambiario y en las cuentas del disponible (restringido), en esta última por concepto de activación de Margin Call originados por los contratos de derivados con bancos del exterior, las cuales se encontraron gestionados dentro de los límites internos y regulatorios.

4. RIESGO DE LIQUIDEZ

Los recursos para el financiamiento de las colocaciones provienen del capital propio, adeudados y emisiones de deuda en el mercado de capitales, local e internacional. Por otro lado, el Fondo MIVIVIENDA S.A. no se encuentra sujeto a los límites regulatorios de riesgo de liquidez (dispuesto en el Reglamento para la Gestión del Riesgo de Liquidez, aprobado por Resolución SBS N.º 4221-2023), a excepción del límite aplicable el Ratio de Financiación Neta Estable (RFNE).

Por otro lado, la institución ha establecido límites y alertas sobre indicadores internos de riesgo de liquidez, como son: ratio de liquidez interno y duración de recursos.

Durante el ejercicio se observa estabilidad en la liquidez del Fondo MIVIVIENDA S.A. y dentro de los límites internos y regulatorios, lo cual ha permitido la continuidad de las colocaciones de los productos Mivivienda y el cumplimiento de las obligaciones financieras contraídas.

5. RIESGO DE INVERSIÓN Y DE CONTRAPARTE

En lo que concierne a la gestión del riesgo de inversión y contraparte, se han establecido las siguientes políticas para las operaciones locales y para el exterior:

- a. Evaluación de las propuestas de inversión, seguimiento, monitoreo y reporte de los instrumentos de inversión y de los emisores de valores.
- b. Evaluación, seguimiento, monitoreo y reporte de la situación de límites y exposiciones en las instituciones financieras.
- c. Evaluación, seguimiento, monitoreo y reporte de la situación de límites de las contrapartes para realizar operaciones con derivados.

Asimismo, se realiza el seguimiento y reporte del cumplimiento de límites de inversión y contraparte, como son: sector económico, moneda, país, por clasificación de riesgo, entre otros.

En la gestión 2025, se mantuvieron inversiones en instrumentos de renta fija, depósitos a plazo y cuentas corrientes que tienen como objetivo la rentabilización y el calce de obligaciones. Además, con relación a las posiciones activas o pasivas en moneda extranjera, se realizaron operaciones de derivados para cubrir el riesgo cambiario. Todas estas posiciones cumplieron con los límites internos y regulatorios.

6. RIESGO OPERACIONAL

El Sistema de Gestión del Riesgo Operacional, se establece como una parte integral de la estructura de control y gestión del Fondo MIVIVIENDA S.A., cumple un rol de control para la organización, a través del análisis, evaluación, mitigación, monitoreo y reporte de los riesgos que puede presentar la entidad debido a procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información o eventos externos, incluye el riesgo legal, pero excluye el riesgo estratégico y de reputación.

Se llevan a cabo evaluaciones de riesgos operacionales por procesos de la entidad en base a las políticas, procedimientos y metodologías para la identificación, evaluación y tratamiento de los riesgos por procesos. Del mismo modo, se realiza la evaluación para calificar bienes y servicios significativos, evaluaciones integrales de riesgos para aquellos servicios considerados significativos, asimismo se realiza evaluaciones de riesgo operacionales de los nuevos productos, así como de sus modificaciones.

Como parte de la mejora continua se establecen planes de acción para mitigar los riesgos operacionales resultantes de las evaluaciones de riesgos, los cuales son informados periódicamente al Comité de Riesgos.

Producto de las evaluaciones de riesgos, se detallan las medidas de tratamiento implementadas o propuestas, a fin de gestionar el riesgo identificado en las propuestas de nuevos productos, modificación de éstos y todo cambio importante en el ambiente de negocios, operativo e informático.

Adicionalmente, para el reforzamiento de la cultura organizacional sobre riesgo operacional, se realizaron capacitaciones virtuales dirigidas a todos los colaboradores de la institución, así como la capacitación a los representantes de Riesgo Operacional de la institución.

7. SISTEMA DE GESTIÓN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO

El Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio se establece como un componente esencial en la infraestructura de Fondo MIVIVIENDA S.A. Su diseño se ha concebido con la finalidad primordial de prever y administrar posibles interrupciones, asegurando así la continuidad sin contratiempos de nuestras operaciones. De acuerdo con la regulación vigente de SBS – Reglamento de la Gestión de Continuidad de Negocio, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra en el Sistema Simplificado.

Durante la fase de mejora continua del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio, se llevaron a cabo dos pruebas de continuidad centradas en verificar la funcionalidad de los sistemas informáticos junto con nuestro proveedor Kyndryl Perú S.A.C. (en el centro de datos alterno) y participando también el Comité de Crisis. Del mismo modo durante el 2025, se ejecutó un programa de concientización destinado a todos los colaboradores de FMV S.A. El objetivo de esta iniciativa fue reforzar los conceptos fundamentales y sensibilizar al personal clave acerca de su responsabilidad en relación con los planes vinculados a la continuidad del negocio. Este enfoque proactivo busca fortalecer la preparación y respuesta de la organización ante posibles escenarios adversos, consolidando así la robustez del Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio en la estructura operativa del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Adicionalmente, en los aspectos normativos internos, durante el 2025 se aprobaron el Plan de Recuperación de Servicios de TI y el Informe de Análisis de Impacto al Negocio, los cuales sirven de base para que en el 2026 se desarrollen los procedimientos y manuales complementarios.

8. SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD

El Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad (SGSI-C), se posiciona como un elemento central en el soporte del Fondo MIVIVIENDA S.A. durante la gestión 2025. Su implementación y mantenimiento fueron cruciales para salvaguardar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información crítica de nuestra institución. De acuerdo con la regulación de SBS al respecto, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentra comprendido en el Régimen Simplificado.

Los principales aspectos desarrollados del SGSI-C en el Fondo MIVIVIENDA S.A. se resumen en:

a. Identificación y Evaluación de Riesgos. Se ha llevado a cabo la revisión de los permisos otorgados a los usuarios, con el propósito de prevenir accesos no autorizados y asegurar la adecuada protección de la información institucional. Esta revisión contribuye al fortalecimiento del entorno de control interno y la mitigación de riesgos de seguridad de la información y ciberseguridad dentro de la institución.

b. Políticas y Procedimientos. La definición y aplicación de la Política de Seguridad de la Información y Ciberseguridad ha establecido un marco normativo que regula el manejo seguro de la información en todas las áreas de Fondo MIVIVIENDA S.A. Adicionalmente, el Reglamento de Seguridad de la Información y Ciberseguridad que se aprobó en el 2025 ha servido para establecer controles y directivas específicas para la protección de la información.

c. Capacitación y Concientización. Se ha implementado programas de capacitación continua para concientizar a los colaboradores sobre buenas prácticas en seguridad de la información fortaleciendo así la cultura de seguridad en toda la institución.

Asimismo, se implementó un registro de información confidencial institucional, con el objetivo de identificar aquella información que, ante una solicitud de acceso información pública cumpla con los criterios de información confidencial establecidos en el Ley N.º27806. Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública. Este registro permite asegurar el adecuado tratamiento de la información confidencial y prevenir su divulgación no autorizada.

9. RIESGO DE MODELO

Cabe mencionar que un modelo se define como un método cuantitativo o sistema que aplica teorías matemáticas, técnicas estadísticas, económicas y/o financieras, y supuestos, para procesar información cuantitativa o cualitativa en estimaciones cuantitativas. En lo que respecta a la gestión de riesgo de modelo, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión de Riesgos de Modelo, aprobado por Resolución SBS N.º 53-2023, el Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con una política interna en donde se establecen los roles y responsabilidades, principales lineamientos para las cinco (05) etapas que son desarrollo, implementación, uso, validación y seguimiento de modelos y plazos para la realización de las etapas antes mencionadas.

En cumplimiento con la regulación vigente, se reporta anualmente a la SBS el inventario detallado de modelos. Este registro especifica su categorización y tipología, las unidades responsables de su desarrollo y validación, los riesgos asociados y sus respectivos indicadores de calidad, entre otros datos relevantes.

Cabe mencionar que los modelos del Fondo MIVIVIENDA S.A. cuentan con sus respectivas metodologías y procedimientos, debidamente aprobados por las instancias correspondientes.

10. SISTEMA DE GESTIÓN DE RIESGOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (LA/FT)

El Fondo MIVIVIENDA S.A. ha consolidado un sistema de cumplimiento alineado con estándares internacionales, que le permite atender las exigencias regulatorias tanto nacionales como extranjeras. Dicho sistema integra componentes esenciales para la prevención y gestión de riesgos asociados al lavado de activos y al financiamiento del terrorismo, tales como el conocimiento del cliente, proveedor, contraparte y colaborador; el registro de operaciones; el seguimiento de indicadores clave de riesgo; la identificación de señales de alerta y el reporte de operaciones inusuales o sospechosas. En este marco, la Oficialía de Cumplimiento se ha posicionado como un espacio de asesoría accesible y de comunicación directa con las áreas usuarias, contribuyendo al fortalecimiento de una cultura organizacional basada en la prevención y la transparencia.

El programa de capacitación continúa siendo un pilar fundamental en la mitigación de riesgos. Durante el año, se implementaron capacitaciones más accesibles para los colaboradores, con el objetivo de asegurar un cumplimiento homogéneo en toda la organización. Asimismo, se desarrollaron talleres especializados en debida diligencia, reconocidos como herramientas clave para la prevención de riesgos y el fortalecimiento de los controles internos. El Directorio y la Gerencia General mantienen la responsabilidad de supervisar la implementación y revisión periódica del programa, mientras que el Oficial de Cumplimiento asegura su adecuada ejecución y monitoreo. Por su parte, los gerentes de negocio y de apoyo velan por la aplicación de las directrices establecidas en los manuales y en el Código de Conducta del SPLAFT, consolidando una cultura de integridad y responsabilidad.

En 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. prosiguió con su estrategia de simplificación y optimización de procesos, fortaleciendo la reportería para hacerla más clara y comprensible para las áreas usuarias. Asimismo, se ha mantenido una comunicación permanente con la SBS para la gestión de autorizaciones que contribuyen a una mejor administración institucional y a la optimización de la gestión operativa. Estas acciones reflejan el compromiso de la organización con la mejora continua, la innovación en la gestión de riesgos y el cumplimiento de estándares internacionales, en beneficio de la transparencia y la confianza de quienes forman parte de la institución y del servicio que brinda al Estado.





GESTIÓN DEL TALENTO



1. SUPERANDO ESTÁNDARES:
RESULTADO SOBRESALIENTE EN EL MODELO DE GESTIÓN HUMANA CORPORATIVO DE FONAFE 2025

Al cierre del 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ratificó su firme compromiso con una gestión del talento humano orientada a la excelencia, en estricto cumplimiento de los lineamientos establecidos por FONAFE. Como reflejo de este trabajo sostenido, el 28 de enero de 2025 el holding empresarial del Estado peruano remitió el Acta de Seguimiento y Cierre del Modelo de Gestión Humana Corporativo 2025, otorgando al Fondo MIVIVIENDA S.A. un puntaje de 103.8 en el Indicador 1, superando la meta prevista de 100 puntos y sin registrar observaciones, lo que evidencia la solidez y consistencia de la gestión implementada.

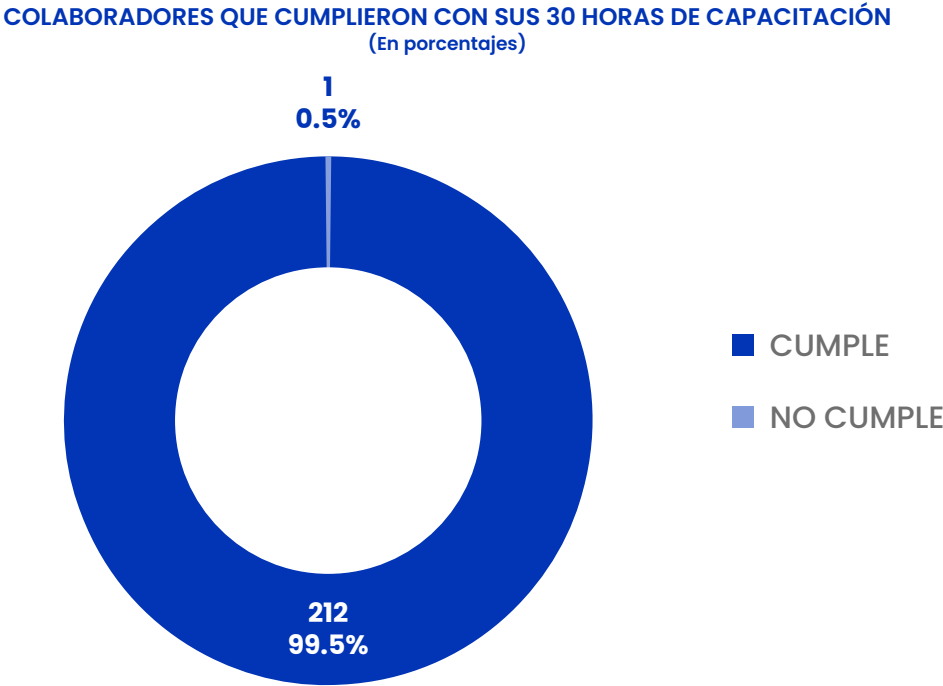
En su propósito de continuar fortaleciendo el desarrollo y bienestar de su capital humano, el Fondo MIVIVIENDA S.A. consolidó procesos estratégicos orientados a promover un entorno laboral equitativo, inclusivo y alineado con las mejores prácticas en gestión de personas. Este enfoque permitió seguir afianzando una cultura organizacional centrada en el compromiso, la confianza y el desarrollo del talento.

Durante el periodo, se impulsaron iniciativas clave vinculadas a la comunicación interna, el desarrollo de la línea de carrera y el plan de sucesión, el fortalecimiento de la cultura organizacional, la evaluación del desempeño, la gestión de compensaciones y la mejora continua del clima laboral. Estas acciones no solo permitieron mantener el cumplimiento de los estándares corporativos, sino también avanzar hacia niveles superiores de madurez en la gestión humana, promoviendo un entorno donde cada colaborador pueda desarrollarse plenamente y aportar al logro de los objetivos institucionales.

Este enfoque integral ha permitido fortalecer la eficiencia organizacional y posicionar al Fondo MIVIVIENDA S.A. como una entidad alineada a las mejores prácticas del holding, reafirmando su compromiso con el desarrollo sostenible y el bienestar de sus colaboradores.



Componente de Gestión de la Capacitación 2025: Se logró que el 99.5% de los colaboradores cumpliera con las 30 horas de capacitación programadas en la plataforma LinkedIn Learning (bajo la metodología de micro aprendizaje), tal como se detalla en la Figura 1.



Porcentaje de Ejecución del Presupuesto de Capacitación (PACA)

El presupuesto modificado destinado a capacitación para el ejercicio fiscal en el 2025 fue de S/ 245,000. Al cierre del periodo evaluado, la ejecución presupuestal alcanzó los S/ 221,542.40, lo que representa un nivel de ejecución del 90%.

Beca Excelencia: Se realizó el concurso 'Beca Excelencia', una iniciativa estratégica que impulsa el desarrollo profesional en el FMV mediante la subvención de maestrías para sus talentos. En esta edición, se reconoció a cuatro colaboradores por su desempeño sobresaliente, quienes representan a la GA, GC, OTI y GPIS.



Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo

Durante el ejercicio 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. mantuvo un desempeño sostenido en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST). Se alcanzó un 72% de implementación en su sistema de gestión (SG-SST), logrando la calificación de ‘nivel aceptable’ de acuerdo con los criterios de evaluación vigentes. La ejecución del Programa Anual de SST evidenció un alto grado de cumplimiento, destacando:

- Actualización integral del marco documental del sistema.
- Implementación de acciones de vigilancia y monitoreo ocupacional.
- Ejecución de auditoría interna del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Fortalecimiento del Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Desarrollo continuo de capacitaciones y campañas institucionales.

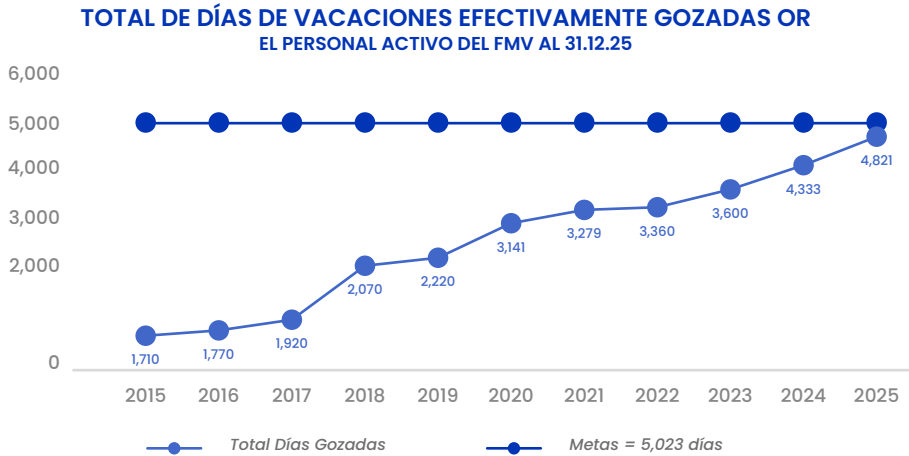
Enfoque Estratégico

La gestión 2025 reafirma el compromiso institucional del Fondo MIVIVIENDA S.A. con:

- El cumplimiento normativo en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- La mejora continua del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- La prevención de riesgos laborales.
- La participación activa de los trabajadores.

Gestión de la Administración de Personal – Gestión Vacacional

En el año 2025, se registró un total de 4,821 días de vacaciones ejecutadas, lo que evidencia un alza positiva, siendo el mejor resultado de los últimos 10 años de gestión vacacional, representando el 96% de cumplimiento del indicador.



PERSPECTIVA	GESTIÓN HUMANA				
Objeto Estratégico Corporativo	OEC 18. Desarrollar el clima y cultura organizacional				
Nombre del Indicador	Cumplimientos Plan de Vacaciones				
Unidad de medida	%				
Sentido del Indicador	Continuo de incremento				
Fórmula del cálculo	Nro. de días de vacaciones ejecutadas al 31.12.2025 / Nro. de días de vacaciones programadas al 31.12.2025				
Fuente auditable	Informe de Gestión Humana del Fondo Mivivienda S.A				
Peso (%)					
Datos Históricos	2021	2022	2023	2024	
	65%	67%	72%	86%	
Metas					2025
					96%

Componente de Gestión de Clima Laboral 2025

Cuando hablamos de Clima Laboral en el Fondo MIVIVIENDA S.A., no hablamos de percepción aislada, hablamos de gestión estratégica basada en evidencia. Así, implementamos un proceso integral que incluyó planificación, medición diagnóstica, presentación de resultados, decante de información y diseño de planes de acción. Cada etapa fue aprobada y alineada a Gerencia General, asegurando trazabilidad y coherencia con los indicadores del BSC y el MGHC.

El resultado es contundente: alcanzamos un Índice de Satisfacción General del 85%, ubicándonos en nivel de fortaleza. Además, el 86% de nuestros colaboradores recomendaría al Fondo MIVIVIENDA S.A. como un buen lugar para trabajar, lo que refleja identificación, compromiso y orgullo institucional.

RESULTADOS: ÍNDICE DE SATISFACCIÓN GENERAL (ISG)

Cuadro de resultados generales obtenidos

	FACTORES	NADA SATISFECHO	POCO SATISFECHO	SATISFECHO	MUY SATISFECHO	SUMAMENTE SATISFECHO	ISG
F1	Formación	6%	19%	44%	21%	12%	76%
F2	Compesación	6%	18%	25%	23%	31%	78%
F3	Equidad	4%	13%	41%	27%	18%	85%
F4	Identidad y C ompromiso	1%	3%	23%	42%	34%	98%
F5	Comunicación organizacional	4%	18%	37%	26%	18%	79%
F6	Condiciones de Trabajo	5%	24%	40%	20%	13%	73%
F7	Cultura Organizacional	2%	8%	33%	33%	27%	91%
F8	Liderazgo	7%	10%	33%	30%	23%	85%
F9	Organización del Trabajo	4%	8%	29%	27%	35%	90%
F10	Reconocimiento	7%	15%	38%	25%	18%	80%
F11	Relaciones Interpersonales	8%	15%	34%	24%	21%	78%
F12	Trabajo en equipo	2%	11%	39%	30%	20%	88%
F13	Servicio	2%	10%	36%	32%	22%	89%
	TOTAL	4%	12%	35%	28%	23%	85%



Pero más allá del indicador, lo verdaderamente relevante es lo que hicimos con la información. No nos quedamos en el diagnóstico. Presentamos resultados a Gerencia y líderes, activamos espacios de conversación, y estructuramos planes de acción concretos para cerrar brechas y fortalecer nuestros factores críticos.

Hoy el clima laboral no es una encuesta; es una herramienta de gestión que orienta decisiones, afianza el liderazgo y consolida una cultura organizacional sostenible. Gestionar clima es gestionar desempeño, compromiso y reputación institucional. Y en ese camino, estamos avanzando con resultados medibles y con foco claro en las personas.

Componente de Gestión de la Cultura y la Comunicación 2025

Durante el 2025, nuestra institución fortaleció de manera integrada la Gestión de Cultura Corporativa y Comunicación Interna como ejes estratégicos para la sostenibilidad organizacional. Se diseñó y desplegó el Modelo de Transformación Cultural, alineando propósito, valores y prácticas a la estrategia institucional, con participación de líderes y colaboradores, y con aprobación de la Gerencia General.

Paralelamente, la Comunicación Interna consolidó su rol como herramienta de gestión, asegurando el lanzamiento, difusión y apropiación de los pilares culturales mediante campañas estructuradas, espacios presenciales y virtuales, y mecanismos de retroalimentación continua. Esta articulación permitió no solo fortalecer la identidad institucional y el sentido de pertenencia, sino también generar coherencia entre discurso y práctica, impulsando una cultura organizacional más sólida, participativa y orientada a resultados.



GESTIÓN DE LA MEJORA CONTINUA



1. GESTIÓN DE LA CALIDAD

En el marco del fortalecimiento de la gestión institucional y la mejora continua de sus procesos, el Fondo MIVIVIENDA S.A. alcanzó un hito relevante el 08 de marzo de 2024, al obtener la certificación ISO 9001:2015 – Sistema de Gestión de la Calidad, otorgada por Global Certification Bureau, para 14 procesos clave que conforman el core del negocio: 05 procesos del ámbito de crédito y 09 procesos del ámbito de subsidio. Esta certificación ratificó la adopción de buenas prácticas de gestión reconocidas internacionalmente, orientadas a garantizar la calidad de los servicios y la satisfacción de los clientes y grupos de interés.

Durante el año 2025, la institución consolidó los avances logrados, evidenciando la eficacia y sostenibilidad del Sistema de Gestión de la Calidad. En febrero de 2025, se superó satisfactoriamente la auditoría de seguimiento, sin registrarse no conformidades, lo que refleja el adecuado cumplimiento de los requisitos normativos y la madurez del sistema implementado. Asimismo, se desarrollaron acciones de sensibilización dirigidas a los colaboradores, con la finalidad de fortalecer el conocimiento, compromiso y apropiación del Sistema de Gestión de la Calidad, promoviendo una cultura organizacional enfocada en la mejora continua, la estandarización de los procesos y la generación de valor público.

2. GESTIÓN POR PROCESOS Y EL SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN (SIG)

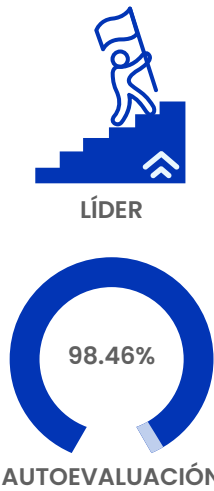
El Sistema Integrado de Gestión (SIG) del Fondo MIVIVIENDA S.A., que se encuentra definido por el “Manual para la implementación del Sistema Integrado de Gestión bajo un enfoque basado en procesos” de FONAFE, está compuesto actualmente por los siguientes sistemas de gestión: Sistema de Seguridad de la Información, Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (Ley N.º 29783) y el Sistema de Continuidad de Negocio, todos ellos implementados, así como también los Sistemas de Gestión de Antisoborno y Sistema de Gestión de Calidad, los cuales cuentan con la certificación ISO 37001 e ISO 9001, respectivamente.

Al término de 2025, realizamos una autoevaluación, teniendo como resultado un nivel de madurez del 98.46%. Esto se logró gracias al compromiso de todos los colaboradores, y la Alta Dirección que nos ayuda a recalcar la importancia de contar con un sistema integrado y nos permite elevar la productividad, eficiencia y optimización de nuestra organización. En esa línea y buscando perfeccionar aún más nuestro sistema, se ha estructurado un plan de acción para el 2026, que incluye las siguientes actividades más relevantes:

- Lograr la obtención de la Certificación ISO 45001- Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Ampliar el alcance de la Certificación ISO 37001 – Sistema de Gestión de Antisoborno a todos los procesos core según Mapa de Proceso.

Finalmente, en cuanto a la Gestión por Procesos, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha impulsado diversas iniciativas estratégicas para consolidar un enfoque operativo transversal y eficiente. Entre los hitos alcanzados, destacan:

NIVEL DE MADUREZ 2025



DETALLE NIVEL DE MADUREZ

El sistema se ha definido con gran detalle y se aplica de manera consistente en todos los órganos y niveles involucrados, al nivel de las mejores prácticas. Es consistente y modelo de réplica para el resto de empresas.

- Capacitación a los colaboradores en los fundamentos de la Gestión de Procesos, Sistema de Gestión de Calidad, Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo, Sistema de Gestión de Seguridad de la Información, Riesgos Operativos.
- Sensibilización a los trabajadores sobre la importancia de conocer los documentos normativos, así como entender los conceptos del Sistema de Gestión de Calidad y sus beneficios mediante capacitaciones virtuales y avisos, con el objetivo de ir interiorizando el manejo eficiente de los procesos dentro de la empresa.
- Taller de Auditor Líder del Sistema de Gestión de Calidad – Norma ISO 9001:2015, para el equipo de Auditoría Interna del Fondo MIVIVIENDA S.A. (OAI).
- Evaluación de la Satisfacción de los Clientes.
- Actualización de normativas priorizadas (logrando la gestión en 174 normativas vencidas al cierre de 2025), incorporando la digitalización de algunos requerimientos.
- Actualización de la Lista Maestra de Documentos.
- Actualización de la matriz de riesgos y oportunidades con relación al Sistema de Gestión de Calidad.
- Gestión de medición de procesos a través de sus indicadores.
- Evaluación de los Riesgos Operaciones de los procesos de soporte.

3. SISTEMA DE INNOVACIÓN (INN)

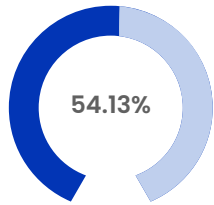
Este sistema se viene implementando en cumplimiento a lo establecido en el PEI – PEC 2022-2026 (vigente – segunda modificación), el cual establece los Objetivos Estratégicos Corporativos y dentro de ellos el “OEC8: Consegir que las Empresas de Propiedad del Estado (EPE) sean modernas e innovadoras”. Este objetivo contempla como indicador la medición del nivel de madurez de innovación de las EPE, conforme a la “Metodología integrada para la evaluación del nivel de madurez de los sistemas de BGC, GIR, GTD, INN, RSC, SCI, SIA y SIG”, aprobada mediante la Resolución de Dirección Ejecutiva (RDE) N.º 088-2024/DE-FONAFE del 11/12/2024. Para el 2025 se realizó un plan de trabajo de innovación para lograr un nivel de madurez del 40%. Este plan fue ejecutado y al término del año 2024, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se ha autoevaluado con un nivel de madurez de 54.13%, pasando de un 35.88% en el año 2024 a un 54.13%, manteniendo un nivel en Intermedio o en Desarrollo. Entre las actividades más relevantes destacan:

- Aprobación y difusión del Manual para la Gestión de Portafolios y Proyectos.
- Se aprobó y difundió el Metodología de Priorización de Proyectos.
- Se realizó reportes y planes de acción de proyectos aprobados.

NIVEL DE MADUREZ 2025



INTERMEDIO O EN DESARROLLO



AUTOEVALUACIÓN

DETALLE NIVEL DE MADUREZ

La innovación es valorada, aunque es obstaculizada por brechas y barreras culturales y de liderazgo. Algunas estrategias se están alineadas con la visión y misión de la Empresa. Se visualiza alguna infraestructura organizativa de apoyo a la innovación no formalizada ni integrada. La mayoría de las innovaciones se centran en mejoras y cambios incrementales en el proceso.

- Se realizó Informes de monitoreo de algún proyecto de innovación aprobado.
- Se realizó capacitaciones en innovación.
- Se identificó a los miembros de los equipos de innovación.

En base ello y buscando perfeccionar nuestro Sistema de Innovación, se ha estructurado un plan de acción para el 2026 a fin de mantener el nivel de madurez “En desarrollo”, para lo cual se ha incluido el desarrollo de las siguientes actividades:

Implementación y documentación formal del proceso de innovación, para la ejecución, implementación y seguimiento de los proyectos de innovación nuevos y los que se vienen desarrollando.

Implementar el Sistema de Innovación alineado al lineamiento corporativo para la implementación de este sistema en las EPE.

4. SISTEMA DE CONTROL INTERNO (SCI)

De acuerdo con el lineamiento de “Sistema de Control Interno para las empresas bajo el ámbito de FONAFE”, se han establecido los conceptos y reglas básicas del SCI aplicables a las empresas del Estado para su establecimiento, implementación, mantenimiento y mejora continua.

El Fondo MIVIVIENDA S.A., ha realizado autoevaluaciones anuales del SCI conforme el marco COSO 2013, haciendo uso de la herramienta integrada de evaluación de madurez, denominada SISMAD, diseñada por FONAFE. Dicha herramienta proporciona una visión del SCI y de los otros sistemas de gestión (BGC-GIR-SIG-SIA), al estar estos integrados.

Al cierre de 2025, se alcanzó un 92.75 % de cumplimiento validado del índice de madurez, lo que representa un incremento significativo respecto al 77.01 % obtenido en 2024. Con este resultado, el Fondo MIVIVIENDA S.A. se consolida firmemente en el nivel ‘Avanzado’.

En este sentido, el Fondo MIVIVIENDA S.A. 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.

Asimismo, se han considerado como oportunidades de mejora del SCI los siguientes componentes:

Entorno de Control

Nuestra cultura organizacional se cimenta en un modelo de autocontrol que fluye desde la Alta Dirección hacia toda la entidad. Hoy, el reto del Fondo MIVIVIENDA es transformar la normativa en hábito. Para lograrlo, evolucionaremos nuestros contenidos hacia formatos más ágiles, amenos y digeribles, asegurando que el control interno no sea solo una norma a seguir, sino una parte natural y valiosa del quehacer diario de cada colaborador.

Evaluación de Riesgos

Acorde con nuestra última evaluación, este componente es el que mejor se ha venido desarrollando; por tanto, nos corresponde mantenernos en este nivel, a través de la mejora continua y siempre bajo un enfoque preventivo, gestionando adecuadamente los riesgos como parte de una cultura de procesos con enfoque preventivo a los riesgos.

Actividades de Control

En materia de actividades control, se vienen registrando, cada vez, mejores resultados. Por consiguiente, este proceso se encuentra en pleno desarrollo, cuya marcha no se detiene. Frente a esto, para el 2026 se está contemplando la realización de proyectos interesantes,

destinados a modernizar las actividades críticas del negocio de nuestra institución. Ante esto, existe una brecha oportuna por desarrollar el presente año, sustentada en la mejora de los procesos y acompañada de la tecnología.

Información y Comunicación

La evolución tecnológica y la comunicación caminan de la mano, acortando distancias y simplificando nuestra labor en el Fondo MIVIVIENDA. Hoy, la información es nuestro activo más valioso, y su gestión estratégica es ineludible. Tras las medidas de seguridad implementadas el año pasado, el 2026 se presenta como un escenario de oportunidades para potenciar el manejo de datos mediante nuevas herramientas tecnológicas, garantizando eficiencia y protección en cada proceso.”

Actividades de Supervisión

Así como el control es fundamental para una adecuada gestión, es necesario complementarlo con acciones de supervisión cada vez más eficaces. Por consiguiente, durante el presente año se proyecta reforzar estas acciones a través de la incorporación de nuevos contenidos dentro de las capacitaciones que flexibilicen los niveles de mando y que por sobre todo interioricen en el colaborador, perteneciente al cualquier nivel, desenlaces orientados a resultados efectivos y que a su vez permita extraer un mejor resultado a la experiencia.

Desde el 2020, las empresas del Corporativo aplican la Directiva N.º 011-2019-CG/INTEG “Implementación del Sistema de Control Interno en el Banco Central de Reserva del Perú, Petroperú S.A., Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), FONAFE y entidades que se encuentran bajo la supervisión de ambas”, emitida por la Contraloría General de la República, por el cual también se realizan evaluaciones a nuestro SCI, a través de un aplicativo distinto al del holding empresarial, pero cuyas finalidades es determinar el nivel de madurez del SCI, bajo el marco del COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, modelo de referencia aceptado internacionalmente para el diseño, implementación y gestión del control interno y riesgos).

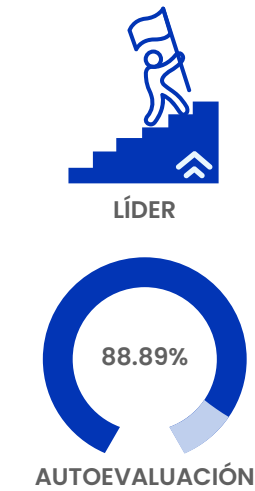
5. RESPONSABILIDAD SOCIAL (RS)

Para el periodo 2025, se estableció un plan de acción orientado a conservar y fortalecer el índice de madurez en sostenibilidad del FMV S.A., en el marco del objetivo estratégico institucional vinculado al fortalecimiento de la gestión sostenible y en concordancia con los lineamientos establecidos por FONAFE y la herramienta SISMAD.

Como resultado de la ejecución de actividades adicionales orientadas a consolidar el nivel alcanzado, se obtuvo un avance superior al esperado en diversas preguntas de la herramienta de evaluación. Si bien en algunos casos no se logró el nivel programado, en términos generales se alcanzó un nivel de madurez de 88.89% conforme a la autoevaluación realizada, superando el resultado obtenido en el año 2024 (72.22%). Este resultado representa la obtención del nivel “Líder”, superior al nivel “Avanzado” alcanzado el año anterior.

Cabe señalar que, aunque este nivel supera lo proyectado, existe la posibilidad de que pueda ajustarse, considerando que algunas actividades fueron incorporadas por primera vez bajo una nueva metodología de evaluación, lo que podría generar observaciones posteriores por parte de FONAFE.

NIVEL DE MADUREZ 2025



DETALLE NIVEL DE MADUREZ

La empresa alcanzó patrones de excelencia en sus prácticas de responsabilidad social. Sus planes y proyectos son reconocidos por un ente externo. Se encuentra en capacidad de proponer políticas públicas en materia de responsabilidad social y de transferir conocimientos y experiencias de sus prácticas de responsabilidad social.

Durante el año 2025, se realizaron actividades relevantes, detallados a continuación:

- Se aprobó la Matriz de Impactos Ambientales y Sociales para la mitigación de dichos impactos, validada por el Comité, fortaleciendo el compromiso institucional con la ecoeficiencia y la sostenibilidad. Asimismo, se aprobaron la Política de Sostenibilidad y el Reglamento del Comité de Sostenibilidad y Ecoeficiencia, consolidando la gobernanza institucional en esta materia.
- El Fondo MIVIVIENDA S.A. suscribió un convenio con ANIQUEM para impulsar la gestión responsable de residuos reciclables mediante el programa “Reciclar para Ayudar”, contribuyendo a la rehabilitación de niños sobrevivientes de quemaduras y a la prevención de accidentes en zonas vulnerables, como parte de su compromiso social.
- Nuestra institución fue distinguida con el reconocimiento ‘Modelo EcoIP 2025’ por el Ministerio del Ambiente (MINAM). Este logro es resultado de la implementación efectiva del Plan de Ecoeficiencia, la gestión estratégica del Comité de Sostenibilidad y Ecoeficiencia, y el impulso constante de buenas prácticas ambientales entre los colaboradores.
- Se obtuvo la primera estrella del programa “Huella de Carbono Perú”, tras la aprobación del cálculo de la huella de carbono correspondiente al periodo 2024, fortaleciendo la gestión climática institucional.
- Al cierre de diciembre de 2025, el avance del plan alcanzó 109% respecto a lo programado, como resultado del desarrollo de actividades adicionales. Asimismo, de acuerdo con la autoevaluación, se consolidó un nivel de madurez del 88.89%, superior al alcanzado en 2024 (72.22%).

6. ASPECTOS TECNOLÓGICOS

Proyectos TIC

Formulación Sistema Único de Créditos – Core Bancario

Durante el año 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. avanzó en la preparación y formulación del proyecto Sistema Único de Créditos – Core Bancario, iniciativa estratégica orientada a modernizar y centralizar la gestión de los créditos habitacionales de manera integral, end-to-end, fortaleciendo la eficiencia operativa, la trazabilidad y el control del negocio financiero.

En este periodo, se desarrollaron actividades de levantamiento y análisis de la situación actual de los procesos y sistemas de créditos existentes, identificando brechas funcionales, técnicas y operativas. Asimismo, se trabajó en la reformulación y validación de los términos de referencia (TDR), incorporando criterios de interoperabilidad, seguridad de la información, escalabilidad y cumplimiento normativo, con el objetivo de asegurar una futura implementación alineada a las mejores prácticas del sector financiero y a las necesidades institucionales.

Si bien la solución aún no se encuentra implementada, el trabajo realizado permitió dejar sentadas las bases técnicas y contractuales necesarias para la contratación de un proveedor especializado, reduciendo riesgos asociados a la migración de sistemas críticos y asegurando una transición ordenada hacia una plataforma moderna y unificada.

Estructuración de un Nuevo Sistema ERP

En el marco de la modernización de los procesos administrativos y financieros, durante el 2025 se avanzó en la formulación del proyecto de implementación de un Nuevo Sistema ERP, orientado a reemplazar el sistema administrativo vigente y a integrar en una única plataforma los procesos financieros, presupuestales, contables, patrimoniales y logísticos de la entidad.

Las actividades desarrolladas se centraron en el levantamiento y diagnóstico de los procesos actuales, identificando limitaciones de integración, trazabilidad y eficiencia. A partir de este análisis, se trabajó en la definición del modelo objetivo, planteando mejoras orientadas a una gestión más eficiente, transparente y alineada a los lineamientos de los organismos reguladores y corporativos.

Este proceso permitió elaborar y validar unos términos de referencia preliminar, que constituye un insumo clave para la futura contratación del servicio especializado, asegurando que la solución ERP responda de manera integral a las necesidades operativas y estratégicas del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Diseño de la Modernización del Sistema Techo Propio

Durante el 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. desarrolló acciones orientadas a la modernización del Sistema Techo Propio, plataforma crítica para la gestión de uno de los principales programas habitacionales del país. El sistema vigente presenta limitaciones que afectan su escalabilidad, interoperabilidad y sostenibilidad tecnológica.

En este periodo, se realizó un análisis exhaustivo de la situación actual del sistema (AS IS), identificando oportunidades de mejora en los procesos de gestión del subsidio, control de beneficiarios e interoperabilidad con entidades externas como RENIEC, SUNAT y gobiernos locales. Posteriormente, se avanzó en la definición del modelo objetivo (TO BE), estableciendo los lineamientos funcionales y técnicos que deberá cumplir la futura solución.

El trabajo desarrollado permitió formular y validar los términos de referencia del proyecto, orientado a una modernización planificada y sostenible, que garantice mayor agilidad operativa, seguridad de la información y transparencia en la gestión del programa.

Estructuración del Proyecto de Migración a la Nube (Journey to Cloud)

En el marco de la estrategia de modernización tecnológica, durante el año 2025 se avanzó en la formulación del proyecto de Migración a la Nube (Journey to Cloud), orientado a transformar la infraestructura tecnológica institucional hacia un modelo más escalable, resiliente y seguro.

Las actividades se enfocaron en la definición del alcance del servicio, la elaboración y validación de los términos de referencia, incorporando criterios de continuidad operativa, gestión de respaldos, monitoreo permanente y altos niveles de servicio (SLA).

El desarrollo de estas actividades permitió establecer las condiciones técnicas y operativas necesarias para el proceso de contratación, asegurando que la futura migración a la nube se ejecute bajo criterios claros de alcance, continuidad operativa y niveles de servicio.

Implementación de Controles de Ciberseguridad Alineada con las Mejores Prácticas (ISO 27001)

Durante el 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ejecutó un conjunto de acciones orientadas a fortalecer la ciberseguridad institucional, alineado a estándares y buenas prácticas internacionales, tales como la norma ISO 27001, CIS Controls y el NIST Cybersecurity Framework.

Las actividades realizadas incluyeron la implementación de controles técnicos, operativos y preventivos, entre los que destacan: la alerta de envío de correos electrónicos a destinatarios externos, la gestión de seguridad de correo electrónico y dominios, la incorporación de notas de confidencialidad en correos salientes, la limitación del tamaño de archivos adjuntos por perfil de usuario, así como el bloqueo de plataformas comúnmente utilizadas para la filtración de información. Asimismo, se implementaron controles de navegación segura, la restricción y control de accesos al Microsoft Entra ID y a la Suite de Google, la gestión segura de sesiones y cookies, y el control de geolocalización en Office 365.

Adicionalmente, se reforzó la seguridad en los dispositivos finales mediante la activación de firewalls en laptops, la restricción de privilegios administrativos, la deshabilitación de herramientas de línea de comandos como CMD y PowerShell, la restricción del uso

de software no autorizado para accesos remotos y el monitoreo continuo de cuentas, incluyendo la desactivación de aquellas que se encuentren inactivas.

En el ámbito de aplicaciones web, se fortaleció la seguridad del portal institucional mediante la aplicación de correcciones, configuraciones seguras de la aplicación y el endurecimiento de cabeceras de seguridad, orientadas a mitigar vulnerabilidades y riesgos de explotación.

Estas acciones permitieron elevar el nivel de madurez en seguridad tecnológica de la entidad, reducir significativamente la superficie de exposición a riesgos digitales y fortalecer la continuidad operativa de los servicios críticos, consolidando una gestión de la seguridad de la información más preventiva, estructurada y orientada a resultados.

Preparación y Contratación de la Extensión Funcional y Migración a la Nube del App Mivivienda

El Fondo MIVIVIENDA S.A. avanzó en la formulación del proyecto de extensión funcional y migración a la nube del App Mivivienda, con el objetivo de consolidar la aplicación móvil como un canal digital estratégico para la atención al ciudadano y el acceso a información clave sobre los programas habitacionales de la entidad.

En este periodo, se elaboraron los términos de referencia y se desarrolló el proceso de contratación del servicio especializado, definiendo los lineamientos técnicos, de seguridad e interoperabilidad necesarios para la ampliación de funcionalidades, la integración con los servicios institucionales y la operación de la aplicación en una infraestructura en la nube.

El trabajo realizado permitió establecer una base tecnológica sólida y un plan de implementación orientado a contar con una aplicación más robusta, escalable y segura, alineada a las expectativas de los usuarios y a los objetivos de transformación digital del Fondo MIVIVIENDA S.A., fortaleciendo la experiencia digital del ciudadano y la sostenibilidad del servicio en el tiempo.

Diseño de un Nuevo Portal Institucional

Como parte del fortalecimiento de los canales digitales y de la comunicación institucional, durante el año 2025 el Fondo MIVIVIENDA S.A. desarrolló el diseño del proyecto de un nuevo portal institucional, orientado a modernizar su presencia digital y mejorar la experiencia de los ciudadanos en el acceso a la información y a los servicios de la entidad.

En este periodo, se llevaron a cabo las actividades propias de la formulación del proyecto, que incluyeron la elaboración y validación de los términos de referencia, así como el proceso de contratación del servicio especializado. Asimismo, se trabajó en la definición del diseño funcional y de experiencia de usuario (UX/UI), priorizando criterios de accesibilidad, usabilidad, transparencia y una arquitectura de navegación centrada en el ciudadano.

El trabajo realizado permitió establecer las bases técnicas y funcionales necesarias para el desarrollo e implementación del nuevo portal en las siguientes fases, asegurando que la futura solución responda a los lineamientos institucionales y a las necesidades de información y atención ciudadana del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Implementación de Gabinetes Autocontenidos para el Data Center Institucional

En el marco del fortalecimiento de la infraestructura tecnológica y de la continuidad operativa de los servicios institucionales, el Fondo MIVIVIENDA S.A. impulsó en el 2025 el proyecto de adquisición e implementación de gabinetes autocontenidos para el Data Center de la Oficina Principal.

Este proyecto tuvo como objetivo modernizar y optimizar la infraestructura física del Data Center, mejorando las condiciones de seguridad, organización, eficiencia operativa y control ambiental, así como reducir los riesgos asociados a fallas eléctricas, térmicas y de acceso no autorizado. La solución planteada permite contar con una infraestructura modular, segura y de rápida implementación, alineada a buenas prácticas y estándares internacionales en gestión de la seguridad de la información, como la norma ISO/IEC 27001.

Durante el 2025, se elaboraron y validaron las especificaciones técnicas del proyecto y se desarrolló el proceso de contratación bajo una modalidad llave en mano, que contempla la provisión, instalación, puesta en marcha y mantenimiento de los gabinetes autocontenidos, incluyendo sistemas de refrigeración de precisión, monitoreo, control de acceso y gestión de energía.

El trabajo realizado permitió fortalecer la resiliencia y sostenibilidad de la infraestructura tecnológica institucional, asegurando condiciones adecuadas para la operación de los sistemas críticos que soportan los procesos del Fondo MIVIVIENDA S.A., contribuyendo a la continuidad del negocio y a la protección de la información institucional y de los servicios brindados a la ciudadanía.

Formulación del Proyecto de Plataforma Omnicanal de Atención al Ciudadano

En el marco de su proceso de modernización y mejora continua de la atención al ciudadano, el Fondo MIVIVIENDA S.A. avanzó en la formulación del proyecto de Plataforma Omnicanal de Atención al Ciudadano, desarrollando los términos de referencia e iniciando el proceso de contratación de una solución tecnológica orientada a integrar los canales de atención y fortalecer la experiencia del ciudadano, incorporando el canal WhatsApp como uno de los principales medios de contacto.

En esta etapa, se llevó a cabo un trabajo exhaustivo de levantamiento, recopilación y refinamiento de necesidades, involucrando a las áreas usuarias y considerando los distintos flujos y escenarios de atención al ciudadano. Este proceso permitió definir con claridad los requerimientos funcionales y técnicos, así como los criterios de alcance, calidad y escalabilidad que deberá cumplir la futura Plataforma Omnicanal.

Si bien la plataforma aún no se encuentra implementada, el trabajo desarrollado permitió sentar bases sólidas para una implementación robusta y sostenible, reduciendo riesgos asociados a la contratación y asegurando que la solución a adquirir responda de manera efectiva a las necesidades institucionales y a las expectativas del ciudadano.

En conjunto, la elaboración de los términos de referencia y el inicio del proceso de contratación de la Plataforma Omnicanal constituyen un avance relevante en la estrategia de fortalecimiento de la atención al ciudadano del Fondo MIVIVIENDA S.A., al establecer los fundamentos para una atención más integrada, accesible y centrada en el ciudadano, alineada a los objetivos de Transformación Digital y Modernización del Estado.

Analítica de Datos

Se desarrollaron cuadros de mando gerenciales utilizando la herramienta Power BI, con el propósito de analizar, supervisar y monitorear los procesos esenciales de la institución, facilitando una toma de decisiones oportuna y fundamentada en datos. Estas soluciones brindan una visión integral y estratégica del desempeño institucional, incorporando indicadores clave de desempeño (KPI), análisis predictivos y segmentaciones específicas que permiten identificar patrones, optimizar el uso de recursos y detectar oportunidades de mejora.

Un aspecto relevante de esta implementación fue el empoderamiento progresivo de las áreas usuarias, promoviendo el desarrollo de sus propios cuadros de análisis y reportes, en función de sus necesidades operativas y de gestión. Este enfoque descentralizado permitió que cada área fortalezca sus capacidades analíticas, utilice la información de manera autónoma y participe activamente en la generación de valor a partir de los datos.

Los cuadros de mando transformaron la información institucional en un recurso accesible, oportuno y visualmente claro, facilitando el seguimiento de resultados, la evaluación del desempeño y la alineación de las acciones con los objetivos estratégicos de la entidad. Asimismo, contribuyeron a fortalecer la transparencia, la trazabilidad de la información y la consistencia en el análisis, reduciendo la dependencia de reportes manuales y procesos aislados.

En conjunto, la implementación de analítica de datos reafirma el compromiso del Fondo MIVIVIENDA S.A. con una gestión moderna, basada en evidencia, promoviendo una cultura

organizacional orientada al uso estratégico de la información, al fortalecimiento de la toma de decisiones y a la mejora continua de la gestión institucional.

Implementación de Automatización Robótica de Procesos (RPA)

Se implementaron diversas soluciones de Automatización Robótica de Procesos (RPA) en la institución, orientadas a optimizar tareas repetitivas y operativas en distintas gerencias. Estas herramientas permitieron automatizar procesos clave de alto volumen, fortaleciendo la eficiencia operativa y reduciendo de manera significativa los tiempos de atención y los errores asociados a la ejecución manual de actividades.

La incorporación de RPA generó mejoras sustantivas en la productividad institucional, permitiendo reducir los tiempos de ejecución de procesos críticos en rangos de 50% a más del 80%, y transformar actividades que demandaban varias horas de trabajo en ejecuciones realizadas en minutos. Este avance hizo posible incrementar la capacidad diaria de atención, gestionando grandes volúmenes de solicitudes sin necesidad de incrementar la dotación de personal.

Asimismo, la automatización permitió optimizar de forma sostenida el uso de horas-hombre, liberando capacidad operativa para actividades de mayor valor agregado, y ampliar los mecanismos de control y trazabilidad, fortaleciendo la calidad y confiabilidad de los procesos. La generación automática de evidencias y registros contribuyó a una operación más ordenada, transparente y auditable.

En conjunto, la implementación de Automatización Robótica de Procesos constituye un hito relevante en el proceso de modernización del Fondo MIVIVIENDA S.A., consolidando una gestión más eficiente, escalable y orientada a resultados, en línea con los objetivos de transformación digital de la entidad y las buenas prácticas de gestión pública.

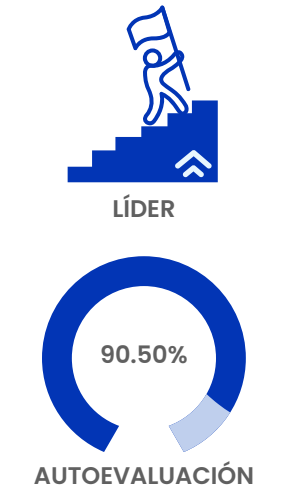
Índice de Madurez Digital: Gobierno y Transformación Digital

Este sistema se viene implementando en cumplimiento de los lineamientos de Modernización del Estado y de Gobierno Digital establecidos por la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) y alineados con el marco corporativo impulsado por FONAFE, orientado a consolidar una organización moderna, eficiente y centrada en el ciudadano mediante el uso estratégico de la tecnología y la mejora continua de procesos.

Desde el enfoque estratégico institucional, la Transformación Digital se encuentra reconocida en el Plan Estratégico Institucional (PEI) 2022-2026, a través del Objetivo Estratégico OE9: “Implementar la Transformación Digital del FMV”, reafirmando la decisión de la entidad de fortalecer su capacidad operativa, elevar la calidad del servicio y asegurar la sostenibilidad de sus servicios en un entorno cada vez más digital.

En el marco de dicho objetivo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha venido consolidando progresivamente su Sistema de Gobierno y Transformación Digital. En el año 2024, la entidad alcanzó un nivel de madurez del 32.60%, ubicándose en un nivel intermedio en desarrollo, y durante el año 2025 alcanzó, en su autoevaluación, un nivel de madurez del 90.50%, posicionándose en el nivel

NIVEL DE MADUREZ 2025



DETALLE NIVEL DE MADUREZ

El atributo de Gobierno Digital analizado alcanza su propósito e incorpora procesos de evaluación y mejora continua del atributo en base a prospectiva.

“Líder”, evidenciando un avance significativo en la institucionalización de prácticas de gobernanza y transformación digital.

La Transformación Digital es valorada como un pilar para la modernización institucional y la generación de valor público. Si bien su consolidación exige articulación transversal y disciplina de gestión, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha fortalecido de manera sostenida su gobernanza digital, la digitalización de procesos y la provisión de servicios orientados al ciudadano, avanzando hacia un modelo más integrado, medible y sostenible, ajustado a los lineamientos de la PCM y al marco de gestión promovido por FONAFE. Entre las actividades más relevantes destacan:

- Asignación y gestión de presupuesto para Gobierno y Transformación Digital, asegurando continuidad y ejecución de iniciativas estratégicas.
- Cumplimiento de la gestión de cumplimiento regulatorio digital y de los mecanismos internos de seguimiento y control asociados.
- Consolidación de la gestión del portafolio y proyectos TIC, con priorización, seguimiento y control para asegurar entrega de valor y sostenibilidad.
- Impulso del gobierno y gestión de datos, reforzando la calidad, trazabilidad y uso responsable de la información para la toma de decisiones.
- Impulso hacia la digitalización y automatización de procesos core, incrementando eficiencia, trazabilidad y control operativo.
- Fortalecimiento de la infraestructura tecnológica y capacidades habilitadoras para soportar servicios digitales y crecimiento institucional.
- Mejora progresiva de la apertura para colaborar y trabajo articulado, promoviendo coordinación interáreas e iniciativas conjuntas.
- Inicio de actividades hacia a la implementación y consolidación de servicios y canales digitales, avanzando hacia una atención más accesible y consistente.
- Desarrollo de capacidades y habilidades digitales del capital humano, fortaleciendo perfiles y competencias para la transformación.
- Ejecución de acciones de gestión del cambio, reforzando adopción, sostenibilidad y cultura digital en la organización.

El nivel de madurez del 90.50% alcanzado en 2025 posiciona al Fondo MIVIVIENDA S.A. como una entidad líder en Gobierno y Transformación Digital dentro del ámbito de las Empresas de Propiedad del Estado, reflejando la consolidación de una gestión moderna, orientada al ciudadano y alineada a las mejores prácticas de gobernanza digital promovidas por FONAFE. Este resultado evidencia no solo la implementación de capacidades digitales, sino su integración efectiva y sostenible en la gestión institucional, constituyéndose en un habilitador clave para el cumplimiento de los objetivos estratégicos del Fondo MIVIVIENDA S.A.

SOSTENIBILIDAD Y ECOEFICIENCIA



1. IMPLEMENTACIÓN DEL MODELO DE SOSTENIBILIDAD, ECOEFICIENCIA Y GOBERNANZA ASG

En el año 2025 se dejó sin efecto la Política de Responsabilidad Social y Ambiental y se aprobó la Política de Sostenibilidad del Fondo MIVIVIENDA S.A., orientando la gestión institucional hacia un enfoque integral de sostenibilidad y la incorporación de lineamientos para alcanzar un triple resultado ASG. Esta actualización se realizó en cumplimiento de lo establecido en el artículo 40 del Decreto Legislativo N.º 1693, que ordena, sistematiza y optimiza la eficiencia de la actividad empresarial del Estado, fortaleciendo la estructura y gestión de FONAFE.

En esa línea, se conformó el Comité de Sostenibilidad y Ecoeficiencia, encargado de apoyar la gestión y seguimiento de los planes vinculados a la materia. Asimismo, se estableció un equipo de trabajo que brinda soporte técnico al comité, así como la figura del Gestor de Sostenibilidad y Ecoeficiencia, responsable de coordinar con las áreas involucradas en la ejecución de actividades, supervisar la implementación de los planes y presentar propuestas para su aprobación ante el comité y el Directorio.

De manera complementaria, y en cumplimiento del Decreto Supremo N.º 016–2021–MINAM, el Fondo MIVIVIENDA S.A. participó en la iniciativa Instituciones Públicas Ecoeficientes – Modelo EcoIP 2025, lo que permitió elaborar y aprobar el Lineamiento de Ecoeficiencia, formalizar la designación de promotores de ecoeficiencia y formular el Plan de Ecoeficiencia para el periodo 2026–2028.

Reconocimiento EcoIP 2025

La adhesión formal a la iniciativa se realizó el 21 de mayo, concretando nuestra participación en diciembre de 2025.

Entre los principales logros se destaca:

Fortalecimiento Institucional

- Conformación del Comité de Sostenibilidad y Ecoeficiencia y su equipo de trabajo.
- Designación del Gestor de Sostenibilidad y Ecoeficiencia y de promotores por cada área.

Actividades Clave del Programa EcoIP 2025

- Aplicación de la encuesta de percepción (119 colaboradores en la inicial y 111 en la final, con 94% de puntaje ecológico).

Elaboración del lineamiento de ecoeficiencia y del programa de trabajo del comité.

- Desarrollo del diagnóstico de ecoeficiencia y registro de consumos en el aplicativo del MINAM.
- Estimación de la Huella de Carbono que permitió identificar las emisiones de 2024.

- Formulación y posterior aprobación del Plan de Ecoeficiencia 2026–2028, que incluye acciones sobre uso eficiente de agua, energía y papel, gestión de residuos y cultura institucional.

Comunicación y Sensibilización

- Elaboración y difusión de piezas comunicacionales sobre prácticas ecoeficientes.
- Publicación de indicadores entorno al consumo de recursos.
- Actividades internas, como el programa de voluntariado corporativo con ANIQUEM y el concurso “Una tapa, una sonrisa”.

Como resultado del cumplimiento integral de las actividades y la evaluación del Comité Evaluador del MINAM, el Fondo MIVIVIENDA S.A. obtuvo el Reconocimiento Modelo EcoIP 2025, quedando pendiente la ceremonia de premiación.

Ejecución del Plan de Responsabilidad Social

En 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. consolidó su gestión de Responsabilidad Social y Sostenibilidad, alineada a FONAFE y al SISMAD–RSC, fortaleciendo la gobernanza, el diálogo con grupos de interés y la gestión de impactos.

Principales Acciones

- Elaboración, auditoría y difusión del Reporte de Sostenibilidad 2024, junto con la actualización de la Matriz de Impactos Ambientales y Sociales.
- Más de 25 charlas de bienestar y diversas capacitaciones internas en ESG y comunicación.
- Más de 10 capacitaciones en vivienda sostenible y 7 talleres técnicos dirigidos a desarrolladores y entidades del sector, superando las metas previstas.
- Suscripción de convenio con ANIQUEM, recolectando 489.40 kg de material reciclable mediante campañas internas.
- Implementación del Plan de Ecoeficiencia 2026–2028, obtención de la primera estrella en Huella de Carbono Perú y el Reconocimiento Modelo EcoIP 2025.

Resultados Destacados

- Cumplimiento promedio del 109% de los indicadores del Plan (66 actividades ejecutadas vs. 57 programadas).
- Nivel de madurez de 88.89% (autoevaluación), superior al 72.22% de 2024, alcanzando el nivel “Líder”.

En conjunto, estos resultados evidencian un avance significativo en la integración de la sostenibilidad como eje estratégico de la gestión institucional.

Reporte de Sostenibilidad 2024

En 2025, el FMV elaboró el Reporte de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2024, alineado a estándares GRI y validado por un auditor externo, reafirmando su compromiso con la transparencia y la gestión responsable, destacando los siguientes aspectos.

- **Vivienda Sostenible y Acceso Habitacional**
Se otorgaron 9,347 Créditos Mivivienda, cerca del 70% verdes, por más de S/ 1,000 millones; además, se entregaron 35,704 Bonos Familiares Habitacionales. Destacó el lanzamiento del Certificado Mivivienda Verde Internacional, validado por Climate Bonds Initiative.
- **Sostenibilidad Financiera**
Se realizó la primera emisión de bonos sociales por S/ 135 millones y emisiones de corto plazo por S/ 91 millones. Las clasificadoras Fitch (BBB+) y Moody's (BBB), ambas con perspectiva estable, respaldaron la solidez financiera institucional.
- **Gobernanza e Integridad**
Se mantuvo la certificación ISO 37001 y se fortalecieron los mecanismos de ética y cumplimiento. El sistema integrado de gestión alcanzó una calificación avanzada (89.96%).
- **Gestión del Talento**
El 56% del personal estuvo conformado por mujeres; se desarrollaron más de 8,500 horas de capacitación y se alcanzó un clima laboral de 78%.

■ **Gestión Ambiental y Ecoeficiencia**

Se reciclaron 1.77 toneladas de papel en alianza con Aldeas Infantiles SOS y se consolidó la aplicación del Manual SARAS para la gestión de riesgos ambientales y sociales.

■ **Transformación Digital**

Se inició la modernización tecnológica mediante la implementación de un core bancario y un nuevo ERP, así como la aprobación de la Política de Seguridad de la Información y Ciberseguridad.

Auditoría Externa

El reporte fue auditado en 2025 bajo la norma ISAE 3000, validando el cumplimiento de los estándares GRI, la aplicación del proceso de materialidad y la confiabilidad de la información. Asimismo, se formularon recomendaciones orientadas a fortalecer la doble materialidad, la integración de criterios ASG en la planificación estratégica y la trazabilidad de indicadores ambientales.

Plan de Sostenibilidad 2026

A finales de 2025, se elaboró el Plan de Sostenibilidad 2026 con el objetivo de mantener y fortalecer el nivel de madurez institucional, conforme a la metodología corporativa de FONAFE y la herramienta SISMAD-RSC. Esta herramienta evalúa el desempeño mediante diez preguntas con cinco niveles de avance (0 a 4); por la naturaleza del Fondo MIVIVIENDA S.A., aplican nueve de ellas. El plan articula acciones orientadas al cierre de brechas y al fortalecimiento de la gestión sostenible, alineándose con estándares internacionales como GRI y AA1000AP, así como con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

En 2025, FONAFE comunicó modificaciones a la herramienta de medición, incrementando el nivel de rigurosidad, trazabilidad y exigencia de evidencias. Ello implica la incorporación de actividades adicionales y de mayor alcance para sostener el nivel de madurez alcanzado.

El Plan 2026 contempla 29 indicadores vinculados a las nueve preguntas aplicables del SISMAD-RSC. La matriz se construyó sobre los temas materiales identificados en el Reporte de Sostenibilidad 2024, incorporando principios AA1000AP, referencia a los ODS y las actividades del Plan de Ecoeficiencia 2026-2028, asegurando coherencia técnica y alineamiento internacional.

2. SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS AMBIENTALES Y SOCIALES (SARAS)

A partir de la entrada en vigor del SARAS, durante el año 2025 se implementó el Procedimiento de Prefiltro, lo que permitió que más de 70 proyectos superaran la etapa de evaluación de elegibilidad para aplicar a la Certificación Mivivienda Verde. Esta evaluación se realiza en función de los riesgos socioambientales asociados al emplazamiento de cada proyecto, contribuyendo a una gestión preventiva y responsable de dichos riesgos.

En el marco de la implementación del SARAS, la Gerencia de Riesgos según su ámbito de competencia, cumplió con informar el resultado de la evaluación de habilitación de las IFI, las cuales se han obtenido de la aplicación del Manual del SARAS aprobado mediante Resolución de Gerencia General N.º 91-2025-FMV/GG

En ese sentido, durante la sesión del Comité 18-2025 (del 20/11/25), se presentaron los resultados de la evaluación bajo el Manual del Sistema de Análisis de Riesgos Sociales y Ambientales (SARAS). Dicha evaluación fue aplicada a las entidades financieras colocadoras en el marco del Programa Mivivienda Sostenible.

Del resultado de la evaluación, quince (15) IFI se encuentran habilitadas y seis (06) deshabilitadas, las cuales informaron que no desean colocar créditos dentro del Programa Mivivienda Sostenible.

Asimismo, nuestra empresa actualizó las siguientes normativas:

- Políticas de Riesgo de Crédito del Fondo MIVIVIENDA S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio N.º 03-08D-2025 de fecha 21.05.2025
- Manual para la implementación del Sistema de Análisis de Riesgos Sociales y Ambientales (SARAS) aprobado mediante Resolución de Gerencia General N.º 91-2025-FMV/GG de fecha 23.10.2025
- Reglamento del Comité de Sostenibilidad y Ecoeficiencia del Fondo MIVIVIENDA S.A. aprobado mediante Resolución de Gerencia General N.º 92-2025-FMV/GG de fecha 26.09.2025

FORTALECIMIENTO
DE POLÍTICAS
ANTICORRUPCIÓN



1. IMPLEMENTACIÓN BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

El Fondo MIVIVIENDA S.A. viene reforzando, en el marco de las Buenas Prácticas de Gobierno Corporativo, su normativa respecto al principio correspondiente al Código de Ética y Conducta, manteniendo la difusión de la misma, e implementado el Procedimiento de Atención, Investigación y Documentación de Posibles Violaciones al Código de Ética y Conducta. Asimismo, de manera semestral, el Directorio toma conocimiento de los acuerdos llevados a cabo en las sesiones del Comité de Ética y Cumplimiento del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Por otro lado, en aras de la transparencia, el Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con Políticas de Comunicación y Divulgación de Información, teniendo a disposición del público en general, un Funcionario Responsable de Brindar Acceso a la Información Pública, en el marco del TUO de la Ley N.º 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como la constante participación por parte de su Gerencia General y Directorio, para tratar los asuntos relacionados a su cumplimiento.

2. GESTIÓN ANTISOBORNO

El Fondo MIVIVIENDA S.A. viene reforzando, en el marco de las Buenas Prácticas de Gobierno Corporativo, su normativa respecto al principio correspondiente al Código de Ética y Conducta, manteniendo la difusión de la misma, e implementado el Procedimiento de Atención, Investigación y Documentación de Posibles Violaciones al Código de Ética y Conducta. Asimismo, de manera semestral, el Directorio toma conocimiento de los acuerdos llevados a cabo en las sesiones del Comité de Ética y Cumplimiento del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En el marco de la implementación continua del Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS), el Fondo MIVIVIENDA S.A. actualizó el análisis de riesgos de soborno a nivel de procesos institucionales. Esta evaluación exhaustiva permitió identificar el nivel de exposición, analizar la tendencia del riesgo institucional y verificar la eficacia de los controles aplicados. Asimismo, se redefinió el alcance y contexto de la organización, evaluando el impacto e influencia de las partes interesadas sobre el sistema.

- Como parte de esta mejora continua, se fortaleció la normativa interna mediante las siguientes acciones:
- Actualización y difusión del Procedimiento de Atención de Denuncias e Indagación de Posibles Actos de Fraude, Corrupción y otras Prácticas Cuestionables.
- Monitoreo del cumplimiento de los mecanismos de debida diligencia en las gerencias y departamentos responsables.
- Capacitación especializada a través de talleres sobre ‘Políticas, objetivos y función de cumplimiento antisoborno’ y ‘Gestión de riesgos, controles operacionales y gestión de regalos.

Estas medidas reafirman el compromiso del FMV con la integridad, la transparencia y el cumplimiento de estándares internacionales.

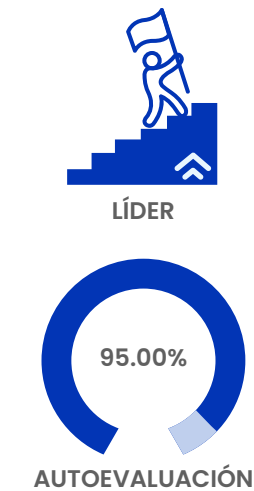
3. SISTEMA DE INTEGRIDAD Y ANTICORRUPCIÓN

En el marco del “Lineamiento Corporativo para la Prevención de Delito de Corrupción, Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo” aprobado en el año 2021 por la Dirección Ejecutiva del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, y de la Herramienta de Autoevaluación y Validación del Sistema de

Integridad y Anticorrupción (SIA) a las empresas bajo su ámbito, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ejecutó las acciones previstas en el Plan de Trabajo del Sistema de Integridad y Anticorrupción para el año 2025, orientados a consolidar y fortalecer los cinco componentes del sistema: liderazgo y compromiso institucional, identificación y gestión de riesgos, implementación de mecanismos de denuncia, difusión y capacitación, así como evaluación y monitoreo.

Como resultado de la validación realizada por Grant Thornton a través del Sistema de Medición de Madurez (SISMAD) de FONAFE, al cierre del ejercicio 2025, el FMV pasó de un nivel de madurez avanzado, con un 82.08%, a un Nivel de Madurez Líder, con un 95.00% de cumplimiento, lo cual refleja un avance significativo, que demuestra la consolidación del sistema y su alineamiento con las mejores prácticas en materia de integridad y lucha contra la corrupción.

NIVEL DE MADUREZ 2025



4. MODELO DE INTEGRIDAD DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

El Modelo de Integridad es una herramienta que guía a las entidades del Estado, incluida el Fondo MIVIVIENDA S.A., en la implementación de una estructura de prevención de la corrupción con base en estándares y buenas prácticas internacionales. Su finalidad es fortalecer la cultura de integridad de las entidades públicas, para incrementar su capacidad de prevención y respuesta frente a prácticas antiéticas o corruptas, así como asegurar un servicio orientado al interés general y a la creación de valor público. El planteamiento del Modelo de Integridad, el cual se desarrolló en base a estándares internacionales y buenas prácticas que, de manera conjunta, brinda orientaciones que se organizan de manera sistémica en una estructura de trabajo de 9 componentes sobre la base de conceptos y pautas específicas a nivel organizacional y funcional. Estos componentes son los siguientes: Compromiso de Alta Dirección; Gestión de Riesgos; Política de Integridad; Transparencia, Datos Abiertos y Rendición de Cuentas; Control Interno, Externo y Auditoría; Comunicación y Capacitación; Canal de Denuncia; Supervisión y Monitoreo; y, Encargado del Modelo de Integridad.

En dicho contexto, a efectos de que la Secretaría de Integridad Pública, de la Presidencia del Consejo de Ministros, pueda medir de forma estandarizada los avances en la implementación del Modelo de Integridad, se implementó la evaluación del Índice de Capacidad Preventiva frente a la Corrupción, como herramienta de medición, cuya evaluación se realiza anualmente. Para ello, se aprobaron las Guías de Evaluación del Modelo de Integridad, que contiene tres etapas (Etapa I: Inicial, Etapa II: Institucionalización y Etapa II Estandarización).

Para el año 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. asumió el compromiso de avanzar en la implementación de las tres etapas, de conformidad con los nuevos lineamientos establecidos, lo que permitió un progreso significativo en el cumplimiento de los objetivos trazados. Como resultado de la evaluación realizada por la Secretaría de Integridad Pública, se pasó de un nivel de un nivel de implementación de 0.80%, obtenido en el 2024, a un avance significativo del 1.73 %, habiendo transitado de la Etapa I a la Etapa II. Dentro de estos logros, se alcanzó el cumplimiento del 84% de las denuncias derivadas dentro del plazo legal establecido, así como el 100% de las medidas de protección derivadas en el plazo correspondiente. Adicionalmente, cabe mencionar también la actualización del Procedimiento de Reconocimiento a la Contribución de Iniciativas y Buenas Prácticas, los cuales se encuentran alineados con los nuevos estándares establecidos por la PCM, lo que evidencia un adecuado nivel de eficiencia en la gestión institucional.

PERSPECTIVAS



Nuestros Beneficiarios

- Para el año 2026 se espera beneficiar a más de 45 mil familias, a través de las colocaciones de los productos Mivivienda y los desembolsos del Programa Techo Propio en sus modalidades de Construcción en Sitio Propio y Adquisición de Vivienda Nueva.

Acciones Relacionadas a Nuestros Productos

- Incrementar los agentes de intermediación financiera para el otorgamiento de Créditos Mivivienda y garantía para proyectos.
- Incrementar la participación de entidades financieras en el otorgamiento de Créditos Mivivienda a través del convenio del Servicio CRC. Actualmente, se han firmado convenios bajo el Servicio CRC sin subsidio con BCP, Interbank, BBVA Perú, Banco Pichincha y BanBif. En cuanto al Servicio CRC con subsidio, firmaron convenio BCP, BanBif, Interbank y BBVA Perú.
- Identificar mejoras a los productos, programas y procesos que gestiona el Fondo MIVIVIENDA S.A. con la participación de organizaciones internacionales. Así como sintetizar el proceso operativo de los productos Mivivienda.
- Identificar mecanismos que permitan dinamizar el otorgamiento de crédito hacia personas de los NSE C, D y E. El mecanismo en mención promoverá la participación de más actores en el sector que permita incorporar eficientemente al crédito hipotecario a personas de menores recursos.

Programa Techo Propio

- Fortalecer la calidad y oportunidad de los servicios operativos del Programa Techo Propio, mejorando la experiencia de los actores involucrados en el proceso de atención y desembolso para satisfacer de forma oportuna la necesidad del beneficiario.
- Promover el afianzamiento de proyectos por parte de las entidades financieras a través del otorgamiento de líneas para garantías bajo el Programa Techo Propio.
- Identificar oportunidades de mejora en los procesos y sistemas gestionados por el Fondo MIVIVIENDA S.A., mediante la aplicación de mejora continua y metodologías ágiles, así como optimizar los procesos operativos vinculados a los productos del Programa Techo Propio.

Impulsar la digitalización y automatización de los procesos operativos del Programa Techo Propio, fortaleciendo la trazabilidad, transparencia y eficiencia en la gestión de desembolsos y devoluciones.

Actualización Normativa y Mejora Continua de la Gestión Operativa

Se prevé como un hito estratégico la publicación, por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de la nueva versión del reglamento operativo con las modificaciones normativas pertinentes. Asimismo, se proyecta la primera convocatoria nacional 2026 para el primer trimestre, con el objetivo de asegurar una colocación eficiente de recursos desde el inicio del ejercicio.

Complementariamente, la organización dará continuidad a la optimización de las herramientas implementadas en 2025, enfocándose en la mejora de los procesos de Registro de Entidades Técnicas, Registro de Proyectos y Verificaciones de Vivienda de Interés Social (VIS)."

Fortalecimiento del Sistema de Integridad y Gestión Antisoborno

- Para el año 2026, nuestro principal objetivo será la renovación de la Certificación Internacional ISO 37001, un hito que vendrá acompañado de una ambiciosa meta: ampliar el alcance del Sistema de Gestión Antisoborno a todos los procesos core del negocio. Con esto, garantizamos que el corazón de nuestra operación financiera y social esté blindado bajo los estándares de integridad más rigurosos del mundo.
- Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. enfocará sus esfuerzos en seguir implementando las acciones necesarias para garantizar la implementación al 100% el Sistema de Integridad y Anticorrupción (SIA) y el Modelo de Integridad en sus tres etapas.

Estas medidas permitirán mantener un nivel avanzado de madurez y seguir construyendo una cultura institucional basada en la ética y la transparencia.

Proyección de la Gestión Tecnológica y la Transformación Digital Institucional

Con el objetivo de garantizar una gestión tecnológica segura, eficiente y sostenible, orientada a mejorar la calidad de los servicios, fortalecer la transparencia y responder de manera oportuna a las necesidades de la ciudadanía y de la institución. De cara a los próximos años, el Fondo MIVIVIENDA S.A. continuará impulsando el uso estratégico de la tecnología como un habilitador de la gestión institucional y de la transformación digital. En ese marco, se priorizará la modernización progresiva de los sistemas de información, el fortalecimiento de la seguridad, la mejora continua de los servicios digitales y la consolidación del gobierno digital.



ANEXOS



1. HECHOS DE IMPORTANCIA 2025

Con Respecto a las Operaciones de Financiamiento

- El 12.05.25, se dispuso la inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores de la Segunda Emisión de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo del Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo del Fondo MIVIVIENDA S.A., hasta por un monto máximo en circulación de S/ 109 millones.
- El 27.06.25, el Fondo MIVIVIENDA firmó el contrato de préstamo de mediano plazo con Scotiabank Perú por un monto de S/ 350 millones, habiéndose realizado el primer desembolso por S/ 120 millones.
- El 02.07.2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. suscribió un contrato de línea de crédito revolvente no comprometida con la Corporación Andina de Fomento (CAF) hasta US\$ 50 millones.
- El 15.07.2025, concluyó la suscripción del Convenio de Traspaso de Recursos con el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), mediante el cual este último canaliza al Fondo MIVIVIENDA S.A. los recursos provenientes de la operación de endeudamiento externo con el BID, por hasta US\$ 300 millones.
- El 21.07.2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. anunció la Segunda Emisión de Bonos Corporativos Sociales, en el marco del Segundo Programa de Bonos Corporativos, por S/ 100 millones.
- El 24.07.2025, se remitió a la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) el Reporte Anual del Bono Corporativo Social, en el cual se señala que los recursos obtenidos de la Primera Emisión de Bonos Corporativos Sociales, por S/ 135millones, fueron destinados a la colocación de 724 Créditos Mivivienda.
- El 03.11.2025, la SBS, mediante la Resolución N.º 03897-2025, aprobó favorablemente que el Fondo MIVIVIENDA S.A. emita el programa de bonos corporativos (Senior Notes) 2026-2027 por hasta US\$ 800 millones (o su equivalente en soles), según los términos aprobados por el Directorio el 15.09.2025, pudiendo realizarse por oferta pública o privada.
- El 01.12.2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. informó que, conforme al hecho de importancia del 03 de diciembre de 2024, emitió la Serie A de la Primera Emisión de Instrumentos de Deuda de Corto Plazo por S/ 91 millones, con vencimiento al 29 de noviembre de 2025. En dicha fecha, se procedió a la amortización del principal por S/ 91 millones, correspondiente a un saldo inicial de S/ 87 millones, así como al pago de intereses por S/ 3.9 millones del referido instrumento.
- El 11.12.2025, el Fondo MIVIVIENDA firmó el contrato de préstamo de mediano plazo con BBVA Perú por un monto de S/ 260 millones.
- El 11.12.2025, se solicitó la inscripción en la sección del “Mercado de Inversionistas Institucionales” del Registro Público del Mercado de Valores- de los valores mobiliarios denominados “Tercera Emisión de Bonos Corporativos del Segundo Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.”, hasta por un importe máximo en circulación de S/150 millones, así como el registro del Complemento del Prospecto Marco correspondiente. El 18.12.2025, se publicó el aviso de oferta correspondiente a la Tercera Emisión del Segundo
- Programa de Bonos Corporativos del Fondo MIVIVIENDA S.A. hasta por un monto máximo en circulación de S/ 100 millones, ampliable hasta por S/ 150 millones.

El 18.12.2025, se comunicó como Hecho de Importancia el aviso de oferta de la Tercera Emisión del Segundo Programa de Bonos Corporativos. Esta serie, dirigida exclusivamente a inversionistas institucionales, se colocó por un monto máximo inicial de S/ 100 millones, con una facultad de ampliación hasta los S/ 150 millones.

- El 22.12.2025, el Fondo MIVIVIENDA realizó la Tercera emisión de Bonos Corporativos Sociales, con monto de colocación por S/ 150 millones.

Con Respecto a la Conformación de los Cuadros Directivo y Gerencial

- El 03.02.2025, el señor José Ricardo Stok Capella comunicó su renuncia al cargo de Director del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- El 14.03.2025, se instrumentalizó el nombramiento como nuevos miembros del Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. del señor Jesús Roddy Vidalón Orellana, a propuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y de las señoras Guicela Melgarejo Fernández y María Rossana Arnaiz Figallo, como Directoras Independientes.
- El 23.04.2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. tomó conocimiento de la renuncia del señor Jesús Roddy Vidalón Orellana al cargo de Director.
- El 04.08.2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. recepcionó, por Mesa de Partes, la carta de renuncia del señor Carlos Enrique Falla Avellaneda al cargo de Gerente General.
- El 04.08.2025, el señor Alfredo Martín Luna Briceño presentó su renuncia al cargo de Presidente de Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- El 08.08.2025, el Directorio designó como Vicepresidente al señor David Alfonso Ramos López, aceptó la renuncia del señor Carlos Enrique Falla Avellaneda al cargo de Gerente General —cuyo último día de labores fue el 11 de agosto de 2025— y encargó temporalmente dicho cargo al señor Christian Renán Ruiz Moreno, a partir del 12 de agosto de 2025.
- El 24.09.2025, el Directorio del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) nombró al señor Gustavo Miguel Eduardo González de Otoya La Torre como miembro del Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- El 17.11.2025, el señor David Ramos López presentó su renuncia al cargo de Director y Vicepresidente del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- El 18.11.2025, la señora María Rossana Arnaiz Figallo presentó su renuncia al cargo de Directora del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Con Respecto a las Clasificadoras de Riesgo

- El 26.03.2025, se informó que Moody’s Local PE Clasificadora de Riesgo S.A. afirmó la categoría A como entidad al Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la clasificación AAA.pe otorgada al Primer y Segundo Programa de Bonos Corporativos. Adicionalmente, afirmó la clasificación ML A-1+.pe al Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo. La perspectiva asignada fue Estable.
- El 31.03.2025, se informó que Apoyo & Asociados Internacionales S.A.C. Clasificadora de Riesgo asignó la categoría AAA (pe) al Primer y Segundo Programa de Bonos Corporativos del Fondo MIVIVIENDA S.A., así como la clasificación CP-1+ (pe) al Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo. La perspectiva asignada fue Estable.
- El 05.05.2025, Moody’s Local PE publicó el informe de clasificación de riesgo del Fondo MIVIVIENDA S.A. con información financiera al primer trimestre de 2025. Las calificaciones otorgadas fueron: AAA.pe para el Primer y Segundo Programa de Bonos Corporativos, ML A-1+.pe para el Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo, y A como entidad, con perspectiva Estable.

- El 20.06.2025, Moody's Ratings actualizó la Opinión de Crédito del Fondo MIVIVIENDA S.A., afirmando la calificación del emisor a largo plazo en Baa1 y elevando la BCA a Ba1, manteniendo la perspectiva Estable.
- El 25.09.2025, Moody's Local emitió su informe de clasificación de riesgo, asignando la categoría AAA.pe como emisor y ratificando la clasificación AAA.pe del Primer y Segundo Programa de Bonos Corporativos, así como ML A-1+.pe al Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo, con perspectiva Estable.
- El 30.09.2025, Apoyo & Asociados Internacionales S.A.C. emitió su informe de clasificación de riesgo, ratificando la categoría AAA (pe) al Primer y Segundo Programa de Bonos Corporativos y la clasificación CP-1+ (pe) al Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo, con perspectiva Estable.
- El 06.11.2025, Fitch Ratings publicó una nota de prensa reafirmando las calificaciones de riesgo del Fondo MIVIVIENDA S.A., estableciendo sus IDRs en moneda extranjera y local en 'BBB' (largo plazo) y 'F2' (corto plazo), así como su Calificación de Apoyo Gubernamental (GSR) en 'bbb', con perspectiva Estable.
- El 19.11.2025, se publicó el informe de clasificación de riesgo del Fondo MIVIVIENDA S.A. emitido por Fitch Ratings, ratificando las calificaciones antes señaladas, con perspectiva Estable.

Otros hechos de Importancia

- El 28.03.2025, se adoptaron acuerdos en la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- El 20.03.2025, mediante el Acuerdo de Directorio N.º 02-03D-2025, se aprobaron los Estados Financieros Auditados del Fondo MIVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre de 2024, presentados por la sociedad de auditoría Gaveglío – Aparicio y Asociados. Asimismo, mediante el Acuerdo de Directorio N.º 05-03D-2025, se aprobó la Memoria Institucional correspondiente al ejercicio 2024.
- El 10.06.2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. informó el aumento de su capital social de S/ 3,562 millones a S/ 3,637 millones, es decir, un incremento de S/ 75 millones, producto de la capitalización de utilidades.
- El 01.09.2025, se concretó la transferencia de la cartera de créditos de Financiera TFC S.A. en Liquidación, conforme al Contrato de Transferencia del Bloque Hipotecario suscrito entre ambas partes, mediante el cual el Fondo MIVIVIENDA S.A. adquirió dicha cartera valorizada en aproximadamente S/ 159 millones.

2. TRATAMIENTO TRIBUTARIO ESPECIAL, EXONERACIONES, CONCESIONES, ENTRE OTROS

Las operaciones del Fondo MIVIVIENDA S.A. se encuentran afectos a los siguientes impuestos:

- i. Impuesto General a las Ventas de Operaciones Internas – Cuenta Propia.
- ii. Impuesto General a las Ventas de Servicios Prestados por No Domiciliados.
- iii. Impuesto a la Renta de Tercera Categoría – Cuenta Propia.
- iv. Impuesto a la Renta No Domiciliado – Retención, entre otras.

Tratamiento Tributario en Impuesto General a las Ventas e Impuesto a la Renta de Tercera Categoría por Operaciones Particulares

a. Impuesto General a las Ventas (IGV)

En el apéndice II del Texto Único Ordenado de la Ley de IGV e Impuesto Selectivo al Consumo – Decreto Supremo N.º 055-99-EF y modificatorias (en adelante, el TUO), los ingresos que el Fondo MIVIVIENDA S.A. perciba por las operaciones de crédito que realice con entidades bancarias y financieras que se encuentren bajo la supervisión de la SBS, estarán exoneradas del IGV. Dicha exoneración tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2028.²

Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. como empresa del sistema financiero nacional supervisada por la SBS, efectúa operaciones que se encuentran inafectas al IGV conforme a los literales l), r), t) y u) del artículo 2º del TUO, conforme el siguiente detalle:

- i) Los intereses y las ganancias de capital generados por Certificados de Depósito del Banco Central de Reserva del Perú y por Bonos “Capitalización Banco Central de Reserva del Perú”.
- r) Los servicios de crédito: Sólo los ingresos percibidos por las empresas bancarias domiciliadas o no en el país, por concepto de ganancia de capital y por las comisiones e intereses derivados de las operaciones propias de la empresa.
- t) Los intereses generados por valores mobiliarios emitidos mediante oferta pública o privada por personas jurídicas constituidas o establecidas en el país.
- u) Los intereses generados por los títulos valores no colocados por oferta pública cuando hayan sido adquiridos a través de algún mecanismo centralizado de negociación a los que se refiere la Ley de Mercado de Valores.

b. Impuesto a la Renta Tercera Categoría

Conforme al artículo 18º inciso h) del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta – Decreto Supremo N.º 179-2004 (en adelante, la LIR), las operaciones realizadas por el Fondo MIVIVIENDA S.A. que se encuentren inafectas a dicho impuesto son las siguientes:

- i) Los intereses y ganancias de capital provenientes de letras del Tesoro Público emitidas por la República del Perú.
- ii) Bonos y otros títulos de deuda emitidos por la República del Perú bajo el Programa de Creadores de Mercado o el mecanismo que lo sustituya, o en el mercado internacional a partir del año 2003.
- iii) Obligaciones del Banco Central de Reserva del Perú, como las provenientes de los Certificados de Depósito.

De acuerdo con el artículo 19º inciso q) de la LIR, los intereses y demás ganancias provenientes de créditos externos concedidos al Sector Público Nacional se encuentran exonerados hasta el 31 de diciembre de 2026³, como consecuencia el Fondo MIVIVIENDA S.A. no tiene la obligación de realizar retenciones por concepto de Impuesto a la Renta a los no domiciliados.

²Ley 32542, publicado el 31.12.2025 en el Diario Oficial El Peruano, se amplía la vigencia de la exoneración hasta el 2028.

Tratamiento Diferenciado en Materia de Impuesto a la Renta

El Fondo MIVIVIENDA S.A., por ser una empresa del sistema financiero nacional, regulada por la Ley N°26702 (Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros), cuenta con un tratamiento tributario diferenciado, conforme al artículo 5°-A del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, que norma sobre las transacciones con Instrumentos Financieros Derivados celebrados con fines de intermediación financiera, las cuales deberán regirse por las disposiciones específicas dictadas por la SBS respecto de los siguientes aspectos:

- i. Calificación de cobertura o de no cobertura.
- ii. Reconocimiento de ingresos o pérdidas.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. por ser una empresa del Sistema Financiero Nacional, está excluida del tratamiento del límite de deducción de los intereses netos en la parte que excedan el treinta por ciento (30%) del EBITDA⁴ del ejercicio anterior.

Fondo MIVIVIENDA S.A. como Agente de Retención del IGV

Mediante Resolución de Superintendencia N°395-2014/SUNAT, publicada el 31.12.2014 en el Diario Oficial El Peruano, el Fondo MIVIVIENDA S.A. fue designado por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT) como Agente de Retención del IGV, vigente a partir del 01.02.2015.

Fondo MIVIVIENDA S.A. como Buen Contribuyente

Mediante Resolución de Intendencia Nacional de SUNAT N.° 011050002886, la SUNAT incorpora al Fondo MIVIVIENDA S.A. al Régimen de Buenos Contribuyentes a partir del 01 de mayo de 2019 y por un plazo indefinido, por haber cumplido la totalidad de criterios previstos en el artículo 3° del Decreto Supremo N.° 105-2003-EF y modificatorias.

⁴Decreto Legislativo N°1549, publicado el 22/04/2023 en el Diario Oficial El Peruano y vigente a partir 01.01.2024.

⁴EBITDA: Renta Neta luego de efectuada la compensación de pérdidas más los intereses netos, depreciación y amortización.



3. REPORTE GESTIÓN DE GOBIERNO CORPORATIVO

REPORTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL CODIGO DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO PARA LAS SOCIEDADES PERUANAS (10150)

Denominación:

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Ejercicio:

Página Web:

Denominación o razón social de la empresa revisora(1):

RPJ

(1) Solo es aplicable en el caso en que la información contenida en el presente informe haya sido revisada por alguna empresa especializada (por ejemplo: sociedad de auditoría o empresa de consultoría).

SECCION B:

Evaluación del Cumplimiento de los Principios del Código de Buen Gobierno Corporativo para las Sociedades Peruanas

PILAR I: Derecho de los Accionistas

Principio 1: Paridad de trato

Pregunta I.1

¿La sociedad reconoce en su actuación un trato igualitario a los accionistas de la misma clase y que mantienen las mismas condiciones (*)?

Si

No

Explicación:

X

El FMV S.A. cuenta con un único accionista: El Estado Peruano.

(*) Se entiende por mismas condiciones aquellas particularidades que distinguen a los accionistas, o hacen que cuenten con una característica común, en su relación con la sociedad (inversionistas institucionales, inversionistas no controladores, etc.). Debe considerarse que esto en ningún supuesto implica que se favorezca el uso de información privilegiada.

Pregunta I.2

¿La sociedad cuenta únicamente con acciones con derecho a voto?

Si

No

Explicación:

X

El Artículo 4 del Reglamento de Junta General de Accionistas Presencial del FMV S.A., establece que "El FMV tiene una sola clase de acciones que otorga a sus titulares los mismos derechos y privilegios. En ese sentido, cada acción del FMV, da derecho a un voto."

a. Sobre el capital de la sociedad, especifique:

Capital Suscrito al Cierre del Ejercicio	Capital Pagado al al Cierre del Ejercicio	Número Total de Acciones Representativas del Capital
S/3,637,734,048	S/3,637,734,048	S/3,637,734,048

b. Detalle la siguiente información para cada clase de acciones con las que la sociedad cuente:

Clase	Número de Acciones	Valor Nominal	Derechos Políticos(*)	Derechos Económicos(*)
Acciones con derecho a voto	S/ 3,637,734,048	1	X	X

* En este campo deberá indicarse los derechos particulares de la clase, tales como participación y voto en las JGA, de suscripción de acciones, al tratamiento en reorganización societarias, de transferencia de derechos, otros.

Pregunta I.3

En caso de que la sociedad cuente con acciones de inversión, ¿La sociedad ejecuta una política de redención o canje voluntario de acciones de inversión por acciones ordinarias?

Si

No

Explicación:

X

La sociedad no cuenta con acciones de dicha naturaleza.

Principio 2: Participación de los Accionistas

Pregunta I.4	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad establece expresamente en sus documentos societarios la forma de representación de las acciones y quien lleva el registro en la matrícula de acciones?	X		El Artículo 8 del Estatuto Social establece que "Las acciones emitidas se representan por certificados, los que deben contener los requisitos y formalidades que exige la ley. Un mismo certificado puede representar una o más acciones.". Asimismo, el artículo 9 del Estatuto Social precisa que "Corresponde al Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE llevar el registro y custodiar las acciones del Fondo MIVIVIENDA S.A."
2. ¿La matrícula de acciones se mantiene permanente-mente actualizada?	X		El Libro de Matrícula de acciones de mantiene actualizado de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 9 del Estatuto Social.

Indique la periodicidad con la que se actualiza la matrícula de acciones, luego de haber tomado conocimiento de algún cambio.

Periodicidad:	Dentro de las cuarenta y ocho horas	
	Semanal	
	Otros / Detalle (en días hábiles)	60 días

Principio 3: No dilución en la Participación en el Capital Social

Pregunta I.5	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad tiene como política que las propuestas del Directorio referidas a operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas (i.e, fusiones, adquisiciones, escisiones, ampliaciones de capital, entre otras) sean explicadas previamente por dicho órgano en un informe detallado con la opinión independiente de un asesor externo de reconocida solvencia profesional nombrado por el Directorio?.		X	No regulado. Las propuestas de tipo corporativas se elevan directamente por el Directorio de la empresa a la JGA, con los informes de sustento correspondientes.
2. ¿La sociedad tiene como política poner los referidos informes a disposición de los accionistas?		X	No regulado.

En caso de haberse producido en la sociedad durante el ejercicio, operaciones corporativas bajo el alcance del numeral 1 de la pregunta I.5, y de contar la sociedad con Directores Independientes(*), precisar si en todos los casos:

	Si	No
¿Se contó con el voto favorable de la totalidad de los Directores Independientes para la designación del asesor externo?		
¿La totalidad de los Directores Independientes expresaron en forma clara la aceptación del referido informe y sustentaron, de ser el caso, las razones de su disconformidad?		

(*) Los Directores Independientes son aquellos que de acuerdo con los Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes, aprobados por la SMV, califican como tal.

Principio 4: Información y Comunicación a los Accionistas

Pregunta I.6	Si	No	Explicación:
¿La sociedad determina los responsables y medios para que los accionistas reciban y/o requieran información veraz, suficiente y oportuna?	X		El Artículo 15 del Reglamento de Junta General de Accionistas Presencial del FMV S.A. desarrolla el Derecho de Información de los Accionistas, y las formalidades para su atención.

a. Indique los medios a través de los cuales los accionistas reciben y/o solicitan información de la sociedad.

Medios	Reciben Información	Solicitan Información
En las oficinas de la sociedad	X	X
Correo electrónico	X	X
Vía telefónica		X
Página web corporativa		X
Correo Postal		
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X	X
Redes Sociales		
Otros / Detalle	De acuerdo al Artículo 15 del Reglamento de Junta General de Accionistas Presencial del FMV S.A., los requerimientos de información deberán realizarse por escrito.	

b. ¿La sociedad cuenta y cumple con un plazo máximo establecido formalmente para responder las solicitudes de información presentadas por los accionistas?

Sí ☒ No ☐

De ser afirmativa su respuesta, precise dicho plazo:

Plazo máximo (en días hábiles)7

Pregunta I.7	Si	No	Explicación:
¿Los accionistas cuentan con mecanismos para expresar su opinión sobre la gestión de la sociedad?	X		El Artículo 24 del Reglamento de Junta General de Accionistas Presencial del FMV S.A desarrolla las Intervenciones de los Accionistas durante la Junta General.

De ser afirmativa su respuesta, indique los medios a través de los cuales los accionistas expresan su opinión sobre la gestión de la sociedad.

Medios	Expresan su Opinión
En las oficinas de la sociedad	
Correo electrónico	
Vía telefónica	
Página web corporativa	
Correo Postal	
Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X
Redes Sociales	
Otros / Detalle	El Presidente de la JGA invitará a los accionistas que deseen intervenir en la JGA. Para ello, el accionista que desee intervenir deberá indicar previamente sus datos de identidad y del número de acciones del cual sean titulares o representen. Una vez que el Presidente de la JGA disponga de la lista de accionistas que deseen intervenir, y, antes de la votación sobre los asuntos incluidos en la Agenda, el Presidente de la JGA abrirá el turno de intervención de los accionistas. La intervención de los accionistas se producirá por el orden en que sean llamados.

Principio 5: Participación en Dividendos de la Sociedad

Pregunta I.8	Si	No	Explicación:
1. ¿El cumplimiento de la política de dividendos se encuentra sujeto a evaluaciones de periodicidad definida?		X	Nuestra "Política de Dividendos", está establecida en el Artículo 5 de la Ley 28579, y en el Artículo 42 de nuestro Estatuto Social, la cual consiste en la no repartición de dividendos.
2. ¿La política de dividendos es puesta en conocimiento de los accionistas?	X		Tanto la Ley N° 28579, como el Estatuto Social del FMV S.A. se encuentran publicados en la página web corporativa del FMV S.A.; asimismo, la Directiva Corporativa de Gestión Empresarial para las empresas bajo el ámbito de FONAFE se encuentra publicada en la página web corporativa de FONAFE.

a. De ser afirmativa su respuesta al numeral 2 de la Pregunta I.8, precise los medios por los que la sociedad puso a disposición de los accionistas su política de dividendos.

Medios	Disposición de Política de Dividendos	Medios	Disposición de Política de Dividendos
En las oficinas de la sociedad		Correo postal	
Correo electrónico		Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	X
Vía telefónica		Redes Sociales	
Página web corporativa	X	Otros / Detalle	La Ley N° 28579, Ley de Conversión del FMV S.A., es una norma que al ser publicada en el Diario Oficial El Peruano es de conocimiento público.

b. ¿En el ejercicio que reporta se ha cumplido con la política de dividendos de la sociedad?

Si☒

No☐

De ser negativa su respuesta, indicar los motivos o las razones por las que la sociedad no ha cumplido con su política de dividendos en el ejercicio.

c. Indique la política de dividendos de la sociedad aplicable al ejercicio.

Fecha de Aprobación	08/07/2005
Criterios para la distribución de utilidades según la política de dividendos	El FMV S.A. tiene como política general de dividendos la capitalización automática del 100% de las utilidades distribuibles, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 5 de la Ley N° 28579 - Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda a Fondo MIVIVIENDA S.A.

d. Indique, los dividendos en efectivo y en acciones distribuidos por la sociedad en el ejercicio y en el ejercicio anterior.

Por Acción	Dividendos por Acción			
	Ejercicio que se reporta		Ejercicio anterior al que se reporta	
	En efectivo	En acciones	En efectivo	En acciones
Clase				
Clase				
Acción de Inversión				

Principio 6: Cambio o Toma de Control

Pregunta I.9	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mantiene políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción?		X	No está regulado

Indique si en su sociedad se ha establecido alguna de las siguientes medidas:

	Si	No
Requisito de un número mínimo de acciones para ser Director		X
Número mínimo de años como Director para ser designado como Presidente del Directorio		X
Acuerdos de indemnización para ejecutivos/ funcionarios como consecuencia de cambios luego de una toma de control y/o reorganización societaria.		X
Otras de naturaleza similar/ Detalle (ejemplo: establecimiento de supermayorías para aprobar fusiones, planes de stock option para empleados, entre otras)	No se han establecido.	

Principio 7: Arbitraje para Solución de Controversias

Pregunta I.10	Si	No	Explicación:
¿El estatuto de la sociedad incluye un convenio arbitral que reconoce que se somete a arbitraje de derecho cualquier disputa entre accionistas, o entre accionistas y el Directorio; así como la impugnación de acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas de la Sociedad?		X	No regulado.
2. ¿Dicha cláusula facilita que un tercero independiente resuelva las controversias, salvo el caso de reserva legal expresa ante la justicia ordinaria?		X	No regulado.

En caso de haberse impugnado acuerdos de JGA y de Directorio por parte de los accionistas u otras que involucre a la sociedad, durante el ejercicio, precise su número.

Número de impugnaciones de acuerdos de JGA	0
Número de impugnaciones de acuerdos de Directorio	0

PILAR II: Junta General de Accionistas (JGA)

Principio 8: Función y Competencia

Pregunta II.1	Si	No	Explicación:
¿Es función exclusiva e indelegable de la JGA la aprobación de la política de retribución del Directorio?	X		Está establecido en el literal c. del Art.12 del Estatuto Social del FMV S.A.

Indique si las siguientes funciones son exclusivas e indelegable de la JGA, en caso ser negativa su respuesta precise el órgano que las ejerce.

	Si	No	Órgano
Disponer investigaciones y auditorías especiales	X		
Acordar la modificación del Estatuto	X		
Acordar el aumento del capital social	X		
Acordar el reparto de dividendos a cuenta		X	No aplica reparto de dividendos, pues se capitalizan las utilidades generadas como resultado de sus actividades y, de acuerdo a nuestra “Política de Dividendos”, establecida en el Artículo 5 de la Ley 28579, y en el Artículo 42 de nuestro Estatuto Social, la cual consiste en la no repartición de dividendos. Asimismo, esta política se encuentra dispuesta en el numeral 4.4 de la Directiva Corporativa de Gestión Empresarial para las empresas bajo el ámbito de FONAFE.
Designar auditores externos		X	El artículo 12 d) del Estatuto Social señala que es función de la Junta General de Accionistas aprobar la designación de los auditores externos dispuesta por la Contraloría General de la República, pudiendo delegar esta función al Directorio.

Principio 9: Reglamento de Junta General de Accionistas

Pregunta II.2	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reglamento de la JGA, el que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?	X		La Sociedad sí cuenta con un Reglamento de Junta General de Accionistas Presencial del FMV S.A., el cual es vinculante siendo el Directorio el que evalúe anualmente el cumplimiento de las disposiciones contenidas en dicho Reglamento.

a. Precise si los siguientes procedimientos están contemplados en el Reglamento de la JGA o en su defecto indicar en qué documento se contempla dicho procedimiento, de ser el caso:

	Si	No	Denominación del Documento
Convocatoria para las JGA presenciales	X		
Convocatoria para las JGA no presenciales conforme al Estatuto o a la normativa que permita dicha modalidad de JGA	X		
Incorporación de puntos de agenda por parte de los accionistas	X		
Entrega de información adicional a los accionistas para las JGA	X		
Desarrollo de las JGA	X		
Nombramiento de los miembros del Directorio	X		
Representación de los accionistas en las JGA	X		
Participación de los accionistas en las JGA	X		
Voto a distancia por medios electrónicos o postales	X		
Otros relevantes en el Reglamento de la JGA/ Detalle			

b. Indique si el procedimiento que regula el desarrollo de la sesión de JGA establece los mecanismos para que los accionistas se pronuncien sobre los siguientes asuntos:

	Si	No
1. Sobre la gestión de la sociedad y resultados económicos de la Sociedad.	X	
2. Sobre una nueva propuesta de acuerdo, con respecto a uno o más de los puntos de la agenda.	X	

Principio 10: Mecanismos de Convocatoria

Pregunta II.3	Si	No	Explicación:
Adicionalmente a los mecanismos de convocatoria establecidos por ley, ¿La sociedad cuenta con mecanismos de convocatoria que permiten establecer contacto con los accionistas, particularmente con aquellos que no tienen participación en el control o gestión de la sociedad?	X		El 100% de las acciones están suscritas por el Estado Peruano y las Juntas de Accionistas son de carácter universal. Sin perjuicio de ello, el FMV promoverá el máximo nivel de participación y de transparencia en el proceso y mecanismos de delegación de voto por parte de accionistas minoritarios (en caso de su existencia) con motivo de la JGA conforme artículo 17 literal f)

a. Complete la siguiente información para cada una de las JGA realizadas durante el ejercicio:

Fecha de Aviso de Convocatoria	Fecha de la JGA	Modalidad de la JGA(*)	Tipo de JGA		JGA Universal		Quórum % de Instalación	N° de Acc. Asistentes	Participación (%) Sobre el Total de Acciones con Derecho de Voto		
			Especial	General	SI	No			A través de Poderes	Ejercicio Directo (**)	No Ejerció su Derecho de Voto
	14/03/2025	Presencial		X	X		100	1	100	0	0
	28/03/2025	Presencial		X	X		100	1	100	0	0
	05/09/2025	Presencial		X	X		100	1	100	0	0
	24/09/2025	Presencial		X	X		100	1	100	0	0
	25/11/2025	Presencial		X	X		100	1	100	0	0
	19/12/2025	Presencial		X	X		100	1	100	0	0

(*) Precisar si la JGA fue presencial o no presencial.
(**) El ejercicio directo comprende el voto por cualquier medio o modalidad que no implique representación.

b. ¿Qué medios, además del contemplado en el artículo 43 de la Ley General de Sociedades y lo dispuesto en el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada, utilizó la sociedad para difundir las convocatorias a las JGA durante el ejercicio?

Medios	Difusión Convocatorias	Medios	Difusión Convocatorias
En las oficinas de la sociedad		Correo Postal	
Correo electrónico		Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Vía telefónica		Redes Sociales	
Página web corporativa		Otros / Detalle	Oficio SIED

C. En los avisos de convocatoria realizados por la sociedad durante el ejercicio:

	Si	No
¿Se precisó el lugar donde se encontraba la información referida a los puntos de agenda a tratar en las JGA?		X
¿Se precisó el lugar donde se encontraba la información referida a propuestas de acuerdos que se plantean adoptar (mociones) en las JGA?		X
¿Se incluyó como puntos de agenda: “otros temas”, “puntos varios” o similares?		X
¿Se precisó el lugar donde se encontraba disponible el modelo de carta de representación ante la JGA?		X

Pregunta II.4	Si	No	Explicación:
¿La sociedad pone a disposición de los accionistas toda la información relativa a los puntos contenidos en la agenda de la JGA y las propuestas de los acuerdos que se plantean adoptar (mociones)?	X		En el artículo 13 del Reglamento de la Junta General de Accionistas del FMV S.A., se indica que desde la publicación del aviso de convocatoria, los accionistas tendrán a su disposición en el domicilio social o por vía digital de un Informe de sustento correspondiente sobre cada punto de la Agenda, a fin que se encuentren debidamente informados de los temas a tratar para ejercer su derecho a voto en la JGA.

a. De ser afirmativa su respuesta, precise los medios de difusión de la documentación que sustenta los puntos de agenda y las mociones de la JGA celebrada durante el ejercicio:

Medios	Sustenta Puntos y Mociones	Medios	Sustenta Puntos y Mociones
En las oficinas de la sociedad		Correo Postal	
Correo electrónico		Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Vía telefónica		Redes Sociales	
Página web corporativa		Otros / Detalle	Oficio SIED

b. Indique cuáles fueron los documentos que sirvieron de sustento o las mociones que divulgó para la celebración de la JGA durante el ejercicio (puede marcar más de una opción):

Hoja de vida de los candidatos a director.	
Propuesta de texto de modificación de los artículos del Estatuto y motivo del cambio.	
Propuesta de texto de modificación de artículos del Reglamento de JGA y el motivo del cambio.	
Propuesta de texto de modificación de la Política de Dividendos y el motivo del cambio.	
Propuesta de la aplicación de utilidades.	
Propuesta de servicios y trayectoria de la Sociedad Auditoría Externa.	
Otros relevante (detalle):	

Principio II: Propuestas de Puntos de Agenda

Pregunta II.5	Si	No	Explicación:
¿El Reglamento de JGA incluye mecanismos que permiten a los accionistas ejercer el derecho de formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA y los procedimientos para aceptar o denegar tales propuestas?	X		Los artículos 24 y 25 del Reglamento de la Junta General de Accionistas regulan la posibilidad de realizar propuestas con anterioridad a la convocatoria de la JGA y durante la misma. Como tenemos un único accionista en la práctica no se ha presentado

a. Indique la siguiente información relacionada al procedimiento para formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA:

Porcentaje mínimo de acciones del capital social que deben representar los accionistas a fin de presentar propuestas	Plazo máximo (en días hábiles) antes de la JGA para formular la propuesta de punto de agenda	Plazo máximo (en días hábiles) en el cual la sociedad responde (acepta o deniega) la propuesta presentada	Medio por el cual la sociedad responde (acepta o deniega) la propuesta presentada
El Artículo 14 del Reglamento de Junta General de Accionistas, establece que se facilitará a los accionistas la posibilidad de que, a través del Presidente del Directorio, planteen las sugerencias que estimen oportunas sobre las materias comprendidas en la Agenda, no se especifica el porcentaje de acciones.	El Art. 14 inc.c del Reglamento de la JGA menciona que los accionistas podrán solicitar la inclusión de temas de la agenda de la JGA hasta 3 días calendarios anteriores a la publicación de la convocatoria.	En el Art. 14 inc. c del Reglamento de la JGA menciona que el Directorio está obligado a dar respuesta por escrito en un plazo máximo de 5 días hábiles siguientes a la fecha en la que se hubiese llevado a cabo la sesión de Directorio que evaluó la solicitud.	De acuerdo al Artículo 14 del Reglamento de JGA deberá realizarse mediante comunicación escrita.

b. Indique el número de solicitudes presentadas por los accionistas durante el ejercicio para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA, y cómo fueron resueltas:

Número de Solicitudes		
Recibidas	Aceptadas	Denegadas
0	0	0

c. En caso de que se hayan denegado en el ejercicio solicitudes para incluir puntos de agenda a discutir en la JGA indique si la sociedad comunicó el sustento de la denegatoria a los accionistas solicitantes.

☐ En todas las solicitudes

☐ En algunas solicitudes

☐ En ninguna de las solicitudes

Principio 12: Procedimientos para el Ejercicio del Voto

Pregunta II.6	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene habilitados los mecanismos que permiten al accionista el ejercicio del voto a distancia por medios seguros, electrónicos o postales, que garanticen que la persona que emite el voto es efectivamente el accionista?	X		De acuerdo con el Artículo 25 del Reglamento de Junta General de Accionistas, los accionistas podrán ejercer el derecho de voto no presencial, en sesiones presenciales o no presenciales, a través de firma digital, medios electrónicos u otros de naturaleza similar.

a. De ser el caso, indique los mecanismos o medios que la sociedad tiene para el ejercicio del voto a distancia.

Voto por medio electrónico	X	Voto por medio postal	
----------------------------	---	-----------------------	--

b. De haberse utilizado durante el ejercicio el voto a distancia, precise la siguiente información:

Fecha de la JGA	% Voto a Distancia				% Voto Distancia / Total
	Correo Electrónico	Página web Corporativa	Correo Postal	Otros	

Pregunta II.7	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, de tal forma que puedan ejercer separadamente sus preferencias de voto?	X		El artículo 25 del Reglamento de la Junta General de Accionistas regula la votación de manera ordenada y separada, de cada propuesta efectuada por parte de los accionistas.

Indique si la sociedad cuenta con documentos societarios que especifican con claridad que los accionistas pueden votar separadamente por:

	Si	No
El nombramiento o la ratificación de los Directores mediante voto individual por cada uno de ellos.		X
La modificación del Estatuto, por cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.	X	
Otras/ Detalle		

Pregunta II.8	Si	No	Explicación:
¿La sociedad permite, a quienes actúan por cuenta de varios accionistas, emitir votos diferenciados por cada accionista, de manera que cumplan con las instrucciones de cada representado?		X	No aplica. Se trata de un único accionista, el propietario de las acciones del Fondo MIVIVIENDA S.A. es el Estado peruano y su titularidad es ejercida por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, ello está regulado en el artículo 9 del Estatuto Social Integrado.

Principio 13: Delegación de Voto

Pregunta II. 9	Si	No	Explicación:
¿El Estatuto de la sociedad permite a sus accionistas delegar su voto a favor de cualquier persona?	X		El Artículo 11 del Estatuto Social Integrado permite que Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, único accionista del FMV S.A., sea representado por uno o más representantes que designe.

En caso de que su respuesta sea negativa, indique si su Estatuto restringe el derecho de representación, a favor de alguna de las siguientes personas:

	Si	No
De otro accionista		
De un Director		
De un gerente		

Pregunta II.10	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad cuenta con procedimientos en los que se detallan las condiciones, los medios y las formalidades a cumplir en las situaciones de delegación de voto?	X		El artículo 17 del Reglamento de la Junta General de Accionistas regula la Delegación y Representación del accionista en la Junta General incluyendo los mecanismos para el ejercicio de su voto.
2. ¿La sociedad pone a disposición de los accionistas un modelo de carta de representación, donde se incluyen los datos de los representantes, los temas para los que el accionista delega su voto, y de ser el caso, el sentido de su voto para cada una de las propuestas?	X		El artículo 17 del Reglamento de la Junta General de Accionistas regula la existencia del contenido referencial de la comunicación de representación que indica lo requerido.

a. En caso de que su respuesta sea positiva a la pregunta II.10 numeral 2, indique los medios por los que la sociedad puso a disposición el mencionado modelo de carta de representación en JGA celebrada en el ejercicio:

Medios	Disposición Modelo de carta	Medios	Disposición Modelo de Carta
En las oficinas de la sociedad		Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Correo electrónico		Redes Sociales	
Página web corporativa		Otros / Detalle	En el Reglamento de Junta General de Accionistas del FMV, el mismo que fue aprobado por la JGA.
Correo postal			

b. Indique el contenido mínimo y formalidades exigidas para que un accionista pueda ser representado en una JGA:

Contenido mínimo (p.e. datos de los representantes, sentido de voto por cada uno de los temas de la agenda, u otros).	Art. 17 del Reglamento de JGA, que establece que: (...) b. La representación se autorizará por escrito o por correo electrónico y con carácter especial para cada JGA, salvo que se trate de poderes otorgados por escritura pública. En ellos se deberá indicar: (i) el nombre del apoderado, (ii) la persona en quien éste puede sustituirlo; y, (iii) la fecha de la sesión para la cual se confieren. f. El accionista no podrá tener en la JGA más que un representante. Esta limitación no es aplicable al accionista Estado. (...) k. El documento en el que conste la representación deberá contener o llevar adjunta: i. la identidad del accionista delegante y de su representante; (...) iv. una solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto eligiendo, para cada punto del Orden del Día, entre alguna de las siguientes cuatro (4) opciones: (i) voto SI; (ii) voto NO; (iii) me ABSTENGO y (iv) dejo mi voto a CRITERIO DE MI REPRESENTANTE.
Formalidad (indique si la sociedad exige carta simple, carta notarial, escritura pública u otros).	La representación se autorizará por escrito o por correo electrónico y con carácter especial para cada JGA conforme el artículo 17 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.
Anticipación (número de días hábiles previos a la JGA con que debe presentarse el poder).	El literal a. del artículo 19 señala que la admisión de delegación de representación se abrirá con dos (02) días de antelación al día señalado en la convocatoria para la celebración de la JGA.
Costo (indique si existe un pago que exija la sociedad para estos efectos y a cuánto asciende).	No regulado

Pregunta II.11	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad tiene como política establecer limitaciones al porcentaje de delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia?		X	No limita porcentaje, pero si limita las materias a aquellas en que no se encuentre en conflicto de interés conforme la Ley y Reglamento, ello se estipula en el artículo 26 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.
2. En los casos de delegación de votos a favor de miembros del Directorio o de la Alta Gerencia, ¿La sociedad tiene como política que los accionistas que deleguen sus votos dejen claramente establecido el sentido de estos?		X	El artículo 26 del Reglamento de la Junta General de Accionistas regula que cuando el accionista delegó su voto e indico el sentido de su votación podría representarlo en votación sin restricciones en los temas de la agenda a tratar.

Principio 14: Seguimiento de Acuerdos de JGA

Pregunta II. 12	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad realiza y documenta el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA?	X		El literal q) del artículo 20 del Estatuto Social establece que el Directorio vela por el cumplimiento de los Acuerdos de la Junta General de Accionistas. El artículo 37 del Reglamento de JGA lo regula indicando que el Directorio evaluará el cumplimiento de estas disposiciones.
2. Sobre dichos acuerdo, ¿La Alta Gerencia de la sociedad emite reportes periódicos al Directorio y estos son puestos a disposición de los accionistas?	X		En el Reglamento del Directorio y en el Libro Blanco, el cual contiene los lineamientos para la gestión de Directorios y Directores de las empresas bajo el ámbito de FONAFE, se regula la emisión de un informe semestral al Directorio, que da cuenta del cumplimiento de los acuerdos de la JGA.

a. De ser el caso, indique cuál es el área y/o persona responsable de realizar el seguimiento de los acuerdos adoptados por la JGA. En caso de que sea una persona la responsable, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área responsable	Gerencia Legal	
Persona Responsable		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Maria Elena Palcios Quiroz	Gerente Legal	Gerente Legal

b. En caso de que su respuesta sea afirmativa a la pregunta II.12 numeral 2, indique los medios por los cuales la sociedad pone a disposición de los accionistas dichos reportes:

Medios	Pone a Disposición	Medios	Disposición Modelo de Carta
En las oficinas de la sociedad		Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Correo electrónico		Redes Sociales	
Página web corporativa		Otros / Detalle	Oficio SIED
Correo Postal			

PILAR III: El Directorio y la Alta Gerencia

Principio 15: Conformación del Directorio

Pregunta III.1	Si	No	Explicación:
¿La sociedad ha establecido y aplica criterios de selección y permanencia para que su Directorio se encuentre conformado por personas con diferentes especialidades y competencias, con prestigio, ética, independencia económica, disponibilidad suficiente y otras cualidades relevantes para la sociedad, de manera que haya pluralidad de enfoques y opiniones?	X		Ello está regulado en el artículo 17º del Estatuto Social del FMV y en el artículo 10 del Reglamento del Directorio.

a. Indique la siguiente información correspondiente a los miembros del Directorio de la sociedad durante el ejercicio.

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Sexo (M/F)	Año de Nacimiento	Formación Profesional	Fecha		Part. Accionaria (***)		Otros Cargos / Directorio (****)
					Inicio (*)	Término (**)	Nº de acciones	Part. (%)	
Directores (sin incluir a los independientes)									
Adriana Mindreau Zelasco	Peruana	F	1982	Economista	01/02/2023	22/09/2025			Asesora en la Secretaría General del Ministerio de Relaciones Exteriores
José Ricardo Stok Capella	Peruano	M	1945	Administrador	12/04/2023	03/02/2025			Presidente Ejecutivo del Bnao de la Nación.
Alfredo Martín Luna Briceño	Peruano	M	1966	Ingeniero Civil	19/12/2024	04/08/2025			Ministro de Cultura del Gabinete de Transición y Reconciliación Nacional
David Alfonso Ramos López	Peruano	M	1970	Arquitecto	29/10/2024	14/11/2025			Viceministro de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
Jesus Roddy Vildalon Orellana	Peruano	M	1966	Ingeniero Civil	14/03/2025	21/04/2025			Gerente General de VVVM Consulting.
Gustavo Miguel Eduardo Gonzales de Otoy La Torre	Peruano	M	1966	Economista	12/04/2023				Presidente del Directorio de Serpost.

Directores Independientes

Guisela Melgarejo Fernandez	Peruana	F	1970	Economista	14/03/2025				
Maria Rossana Arnaiz Figallo	Peruana	F	1998	Economista	14/03/2025	18/11/2025			Administradora del Jockey Plaza Shopping Center.

(*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.
(**) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ejercer el cargo de Director durante el ejercicio.
(***) Aplicable obligatoriamente solo para los Directores con una participación sobre el capital social igual o mayor al 4% de las acciones de la sociedad que reporta.

(****) Detallar si el Director tiene otros cargos ejecutivos fuera de la sociedad y/o participa simultáneamente en otros Directorios, precisando el número y si estos son parte del grupo económico de la sociedad que reporta. Para tal efecto debe considerarse la definición de grupo económico contenida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

Además indique lo siguiente:

% del total de acciones en poder de los Directores	0
--	---

	Número de Mujeres	Total de Directores	% de Mujeres en el Directorio
Presencia de mujeres en el Directorio	3	7	42.85%

b. Indique si existen requisitos específicos formalmente establecidos para ser nombrado Presidente del Directorio, adicionales a los que se requiere para ser designado Director.

Si ☐ No ☒

En caso su respuesta sea afirmativa, indique dichos requisitos.

c. ¿El Presidente del Directorio cuenta con voto dirimente?

Si ☒ No ☐

Pregunta III.2	Si	No	Explicación:
¿La sociedad evita la designación de Directores suplentes o alternos, especialmente por razones de quórum?		X	El estatuto social contempla la posible existencia de Directores suplentes y alternos en su artículo 19, sin embargo, en la práctica no se da su designación.

De contar con Directores alternos o suplentes, precisar lo siguiente:

Nombre y Apellido	Nacionalidad	Sexo (M/F)	Año de Nacimiento	Formación Profesional	Fecha		Part. Accionaria (***)		Otros Cargos / Directorio (****)
					Inicio (*)	Término (**)	Nº de Acciones	Part. (%)	

(*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.
(**) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser Director alterno o suplente durante el ejercicio.
(***) Aplicable obligatoriamente solo para los Directores con una participación sobre el capital social igual o mayor al 4% de las acciones de la sociedad que reporta.
(****) Detallar si el Director tiene otros cargos ejecutivos fuera de la sociedad y/o participa simultáneamente en otros Directorios, precisando el número y si estos son parte del grupo económico de la sociedad que reporta. Para tal efecto debe considerarse la definición de grupo económico contenida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

Principio 16: Funciones del Directorio

Pregunta III.3	Si	No	Explicación:
¿El Directorio tiene como función?: 1. Aprobar y dirigir la estrategia corporativa de la sociedad.	X		Artículo 20 del Estatuto Social y Artículo 19 del Reglamento de Directorio lo indican.
2. Establecer objetivos, metas y planes de acción incluidos los presupuestos anuales y los planes de negocios.	X		Artículo 20 del Estatuto Social y Artículo 19 del Reglamento de Directorio lo indican.
3. Controlar y supervisar la gestión y encargarse del gobierno y administración de la sociedad.	X		Artículo 20 del Estatuto Social y Artículo 19 del Reglamento de Directorio lo indican.
4. Supervisar la adopción de las prácticas de buen gobierno corporativo y establecer las políticas y medidas necesarias para su mejor implementación.	X		Artículo 8 y 19 del Reglamento de Directorio lo indican.
5. Aprobar procedimientos o políticas para prevenir, detectar, gestionar, revelar y sancionar conflictos de interés.	X		Art. 19 num.19 del Reglamento de Directorio del FMV S.A.
6. Aprobar y vigilar el diseño e implementación del sistema de remuneración e incentivos asegurando que se encuentre alineado a la estrategia corporativa de la sociedad, a sus políticas y a su solidez financiera.	X		Según el art. 19 núm. 8 del Reglamento de Directorio del FMV S.A. es función del Directorio proponer ante FONAFE proponer el sistema de remuneraciones del FMV S.A., alineado a la estrategia de negocios de la empresa, su apetito por el riesgo, sus políticas y nivel de solidez financiera, para su aprobación y vigilar su aprobación.

a. Detalle qué otras facultades relevantes recaen sobre el Directorio de la sociedad.

Dentro de las principales facultades del Directorio tenemos:
- Aprobar la estructura organizativa del Fondo MIVIVIENDA S.A.;
- Aprobar las modalidades de colocación de los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A.;
- Aprobar las políticas y los lineamientos de inversión y endeudamiento del Fondo MIVIVIENDA S.A. y de los portafolios que éste administre;
- Aprobar los términos, condiciones, características y requisitos de los productos financieros que desarrolle el Fondo MIVIVIENDA S.A.;
- Aprobar el Código de Ética de la Institución y los estándares de conducta del personal de la sociedad;
- Aprobar las políticas institucionales, planes, presupuestos, gastos e inversiones del Fondo MIVIVIENDA S.A.;
- Aprobar la emisión de obligaciones;
- Nombrar y remover al Gerente General;
- Aprobar los poderes del Gerente General y de los demás gerentes;

b. ¿El Directorio delega alguna de sus funciones?

Si ☒ No ☐

Indique, de ser el caso, cuáles son las principales funciones del Directorio que han sido delegadas, y el órgano que las ejerce por delegación:

Funciones	Órgano / Área a Quien se ha Delegado Funciones	Denominación del Documento
Aprobación de Reglamentos, documentos y manuales (salvo que se establezca la obligatoriedad de que sean aprobados por el Directorio en alguna norma de carácter mandatorio)	Gerencia General	Acuerdo de Directorio

Principio 17: Deberes y Derechos de los Miembros del Directorio

Pregunta III.4	Si	No	Explicación:
¿Los miembros del Directorio tienen derecho a?: 1. Solicitar al Directorio el apoyo o aporte de expertos.	X		El reglamento del Directorio en su artículo 28 estipula que el Directorio podrá solicitar la intervención de especialistas internos y externos, a fin de tomar una decisión debidamente informada, en relación a los temas que se someten a su consideración.
2. Participar en programas de inducción sobre sus facultades y responsabilidades y a ser informados oportunamente sobre la estructura organizativa de la sociedad.	X		Artículo 9 del Reglamento de Directorio, Elección e inducción de los miembros del Directorio. "(...) El FMV S.A. debe efectuar una adecuada inducción a los miembros de Directorio de manera previa al inicio de sus funciones (...)."
3. Recibir capacitaciones respecto a temas de interés para realizar sus funciones.	X		Artículo 9 del Reglamento de Directorio, Elección e inducción de los miembros del Directorio. "(...) El FMV S.A. (...) deberá fortalecer sus competencias y capacidades continuamente teniendo en cuenta las disposiciones emitidas por FONAFE."
4. Percibir una retribución por la labor efectuada, que combina el reconocimiento a la experiencia profesional y dedicación hacia la sociedad con criterio de racionalidad.	X		Según el artículo 17º del Estatuto del FMV, los Directores del FMV perciben una dieta, cuyos montos máximos son aprobados por el Directorio de FONAFE y ratificados por la Junta General de Accionistas, de corresponder.

a. Precise si los miembros del Directorio tienen el deber de informar oportunamente al Directorio de la sociedad los siguientes casos:

	Si	No
Titularidad o tenencia de valores o derechos sobre valores emitidos por la sociedad		X
Realización de operaciones con valores o derechos sobre valores emitidos por la sociedad		X
Negociaciones en curso respecto a valores o derechos sobre valores emitidos por la sociedad		X
Participación en otros Directorios	X	

b. En caso de haberse contratado asesores especializados durante el ejercicio, indique si la lista de asesores especializados del Directorio que han prestado servicios durante el ejercicio para la toma de decisiones de la sociedad fue puesta en conocimiento de los accionistas.

Si ☒ No ☐

De ser el caso, precise si alguno de los asesores especializados tenía alguna vinculación con algún accionista que cuente con más del 4% del capital social, miembro del Directorio y/o Alta Gerencia (*).

Si ☐ No ☒

(*) Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.

c. De ser el caso, indique si la sociedad realizó programas de inducción a los nuevos miembros que hubiesen ingresado a la sociedad.

Sí ☒

No ☐

d. ¿La sociedad cuenta con una política de retribución del Directorio aprobada por la JGA?

Sí ☒

No ☐

e. Indique el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones y de las bonificaciones anuales de los Directores, respecto a los ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

Retribuciones	(%) Ingresos Brutos	Bonificaciones	(%) Ingresos Brutos
Directores (sin incluir a los independientes)	0.02	Entrega de acciones	
Directores Independientes	0.01	Entrega de opciones	
		Entrega de dinero	
		Otros (detalle)	

f. Precise el esquema de retribución de los miembros del Directorio aplicable en el ejercicio:

Esquema de Retribución	Fijo	☒
	Variable	☐
	Mixto (fijo + variable)	☐

g. Precise los criterios en los que se basa la Sociedad para determinar el esquema de retribución de los miembros del Directorio. Solo en el caso que existieran diferencias en los montos o en los porcentajes resultantes de la aplicación de dichos criterios entre los distintos Directores durante el ejercicio, explique las razones que justifican tales diferencias

			Explicación
Esquema fijo	Por sesión de Directorio	☒	Los directores recibirán dietas por Sesiones de Directorio, según lo establecido en el Estatuto del Fondo MIVIVIENDA S.A.. Art 17°
	Por sesión de Comité	☐	
	Por mes	☐	
	Por año	☐	
	Otro (detalle)	☐	

			Explicación
Esquema Variable	Por resultados del ejercicio	☐	
	Por cumplimiento de objetivos	☐	
	Otro (detalle)	☐	

Principio 18: Reglamento de Directorio

Pregunta III.5	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reglamento de Directorio que tiene carácter vinculante y su incumplimiento conlleva responsabilidad?	☒	☐	La segunda disposición final del Reglamento de Directorio indica que el incumplimiento, inobservancia o transgresión de lo normado en el presente Reglamento, acarrea responsabilidad según las normas vigentes.

Indique si el Reglamento de Directorio contiene:

	Si	No
Políticas y procedimientos para su funcionamiento	☒	☐
Estructura organizativa del Directorio	☒	☐
Funciones y responsabilidades del presidente del Directorio	☒	☐
Funciones y responsabilidades de los miembros del Directorio	☒	☐
Procedimientos para la identificación, evaluación y nominación de candidatos a miembros del Directorio, que son propuestos ante la JGA	☐	☒
Procedimientos para los casos de vacancia, cese y sucesión de los Directores	☒	☐
Políticas y procedimientos para prevenir, detectar, manejar y relevar los conflictos de intereses de los miembros del Directorio	☒	☐
Criterios utilizados para la evaluación del Directorio y de sus miembros	☐	☒
Otros / Detalle		

Principio 19: Directores Independientes

Pregunta III.6	Si	No	Explicación:
¿Al menos un tercio del Directorio se encuentra constituido por Directores Independientes?	☒	☐	Se designaron dos directoras independientes en el ejercicio 2025.

Adicionalmente, a los establecidos en los “Lineamientos para la Calificación de Directores Independientes”, la sociedad ha establecido los siguientes criterios para calificar a sus Directores como independiente:

No pueden ser designados los funcionarios, empleados y servidores públicos del Estado, ni aquellas personas que hayan mantenido vínculo laboral, relación comercial, contractual o patrimonial de manera directa o indirecta con la empresa, dentro de los dos (02) últimos años anteriores a la fecha de su designación.
No pueden pertenecer al partido político gobernante.
No haber sido propuesto o nombrado por un ministerio.
Los demás criterios que establezca alguna disposición legal.

Pregunta III.7	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio declara que el candidato que propone es independiente sobre la base de las indagaciones que realice y de la declaración del candidato?		X	El directorio no propone candidatos a directores.
2. ¿Los candidatos a Directores Independientes declaran su condición de independiente ante la sociedad, sus accionistas y directivos?	X		Conforme el artículo 13 del Reglamento del Directorio, cada Director Independiente deberá suscribir una declaración de cumplimiento de los requisitos de independencia al momento de asumir su cargo y luego de cada año de permanencia en el cargo, para el caso que sea Director Independientes según la normativa vigente.

Indique si al menos una vez al año el Directorio verifica que los Directores Independientes mantengan el cumplimiento de los requisitos y condiciones para poder ser calificados como tal.

Si ☐ No ☒

Principio 20: Operatividad del Directorio

Pregunta III.8	Si	No	Explicación:
¿El Directorio cuenta con un plan de trabajo anual que contribuye a la eficiencia de sus funciones?	X		Conforme el Anexo 2 del Reglamento del Directorio lo debe revisar y ajustar anualmente. Asimismo, el Reglamento del Directorio un calendario con la planificación Anual de trabajo.

Pregunta III.9	Si	No	Explicación:
¿La sociedad brinda a sus Directores los canales y procedimientos necesarios para que puedan participar eficazmente en las sesiones de Directorio, inclusive de manera no presencial?	X		Se encuentra regulado en el artículo 30 del Reglamento del Directorio

a. Indique con relación a las sesiones del Directorio desarrolladas durante el ejercicio, lo siguiente:

Número de sesiones realizadas	31
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con los plazos de convocatoria	13
Número de sesiones en las que no se haya cumplido con las disposiciones o procedimientos internos de entrega de información a los Directores	13
Número de sesiones en las que se haya prescindido de convocatoria (*)	13
Número sesiones en las cuales no asistió el Presidente del Directorio	12
Número de sesiones en las que no asistió alguno de los Directores independientes	0
Número de sesiones en las cuales uno o más Directores fueron representados por Directores suplentes o alternos	0
Número de Directores titulares que fueron representados en al menos una oportunidad	0

(*) En este campo deberá informarse el número de sesiones que se han llevado a cabo al amparo de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 167 de la LGS.

b. Indique la siguiente información respecto de la asistencia de los Directores a las sesiones del Directorio durante el ejercicio .

Nombres y Apellidos	Número de Sesiones Convocadas	Número de Sesiones Convocadas a las que Asistió	Número de Sesiones Universales a las que Asistió
Adriana Mindreau Zelasco	0	26	
David Alfonso Ramos Lopez	0	31	
Jesus Roddy Vidalon Orellana	0	3	
Gustavo Miguel Eduardo Gonzales de Otoyá la Torre	0	6	
Guisela Melgarejo Fernandez	0	28	
María Rossana Arnaiz Figallo	0	28	
Jose Ricardo Stok Capella	0	3	
Alfredo Martin Luna Briceño	0	20	

c. Indique con qué plazo promedio de antelación a las sesiones del Directorio se realizaron las convocatorias en el Ejercicio:

3 días Calendario	De 4 a 6 Días Calendario	Mayor a 6 Días Calendario
X		

d. Indique con qué plazo promedio de antelación a las sesiones del Directorio en el Ejercicio se pusieron a disposición de los Directores toda la información referida a los asuntos a tratar en dichas sesiones.

Menor a 3 Días Calendario	De 3 a 5 Días Calendario	Mayor a 5 Días Hábiles
	X	

Pregunta III.10	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio evalúa, al menos una vez al año, de manera objetiva, su desempeño como órgano colegiado?	X		El numeral 6.11.1 del Libro Blanco, que es el Lineamiento para la Gestión de Directorio y Directores, establece la evaluación y autoevaluación del Directorio.
2. ¿El Directorio evalúa, al menos una vez al año, de manera objetiva, el desempeño de sus miembros?	X		El numeral 6.11.1 del Libro Blanco, que es el Lineamiento para la Gestión de Directorio y Directores, establece la evaluación y autoevaluación del Directorio.
3. ¿Se alterna la metodología de la autoevaluación con la evaluación realizada por asesores externos?	X		El numeral 6.11.1 del Libro Blanco, que es el Lineamiento para la Gestión de Directorio y Directores, establece la evaluación y autoevaluación del Directorio.

a. Indique si se han realizado evaluaciones de desempeño del Directorio durante el ejercicio.

	Si	No
Como órgano colegiado	X	
A sus miembros	X	

En caso la respuesta a la pregunta anterior en cualquiera de los campos sea afirmativa, indicar la información siguiente para cada evaluación:

Evaluación	Evaluación			Evaluación externa			
	Fecha	Difusión de Resultados (Si/No)	Difundido a (*)	Fecha	Entidad Encargada	Difusión de Resultados (si/no)	Difundido a (*)
Autoevaluación de Directores año 2023.	18/09/2025	Si	Directorio				
Evaluación y feedback a Directores.	19/09/2025	Si	Directorio				
Evaluación a Directorio.	18/09/2025	Si	Directorio				

(*) Señalar si se difundieron los resultados de la evaluación a los accionistas, Directorio, otro órgano o grupo de interés

Principio 21: Comités Especiales

Pregunta III.11	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio de la sociedad conforma comités especiales que se enfocan en el análisis de aquellos aspectos más relevantes para el desempeño de la sociedad?	X		El artículo 47 del Reglamento del Directorio refiere a los comités como equipos de trabajo integrados por miembros del Directorio, en consideración a sus conocimientos y experiencia. Estos órganos especiales serán constituidos como mecanismos de apoyo y tienen funciones de análisis y propuesta y de decisión en aquellas materias que determine el Reglamento.
2. ¿El Directorio aprueba los reglamentos que rigen a cada uno de los comités especiales que constituye?	X		El Reglamento del Directorio en su numeral 2 del artículo 47 así lo estipula.
3. ¿Los comités especiales están presididos por Directores Independientes?		X	El artículo 47 del Reglamento del Directorio no lo establece como requisito.
4. ¿Los comités especiales tienen asignado un presupuesto?		X	No se encuentra regulado un presupuesto.

Pregunta III.12	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Nombramientos y Retribuciones que se encarga de nominar a los candidatos a miembro de Directorio, que son propuestos ante la JGA por el Directorio, así como de aprobar el sistema de remuneraciones e incentivos de la Alta Gerencia?		X	Si bien el directorio si cuenta con un comité de remuneraciones, este no propone candidatos a miembros de directorio de la empresa, ni aprueba el sistema de remuneraciones de la Alta Gerencia, cuya facultad la ejerce el Directorio.

Pregunta III.13	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Comité de Auditoría que supervisa la eficacia e idoneidad del sistema de control interno y externo de la sociedad, el trabajo de la sociedad de auditoría o del auditor independiente, así como el cumplimiento de las normas de independencia legal y profesional?	X		El Directorio cuenta con el Comité Especial de Auditoría

a. Precise si la sociedad cuenta adicionalmente con los siguientes Comités Especiales:

	Si	No
Comité de Riesgos	X	
Comité de Gobierno Corporativo		X

b. De contar la sociedad con Comités Especiales, indique la siguiente información respecto de cada comité:

COMITÉ 1	
Denominación del Comité	Comité Especial de Auditoría
Fecha de Creación:	27/12/2006
Principales Funciones:	a) Vigilar el adecuado funcionamiento del sistema de control interno; b) Informar al Directorio sobre la existencia de limitaciones en la confiabilidad de los procesos contables y financieros; c) Vigilar y mantener informado al Directorio sobre el cumplimiento de las políticas y procedimientos internos y sobre la detección de problemas de control y administración interna, así como de las medidas correctivas implementadas en función de las evaluaciones realizadas por el Órgano de Control Institucional, los Auditores externos, y la SBS; d) Coordinar permanentemente con el Órgano de Control Institucional, la Oficina de Auditoría Interna, y con los Auditores Externos, los aspectos relacionados con la eficacia y eficiencia en su aplicación y vigencia del sistema de control interno; e) Otras que establezca su Reglamento.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Guicela Melgarejo Fernandez	20/03/2025	18/11/2025		Director
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Si ☐	No ☒
El comité o su presidente participa en la JGA			Si ☐	No ☒

(*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.
(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.
(***)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 2	
Denominación del Comité	Comité Integral de Riesgos
Fecha de Creación:	11/05/2007
Principales Funciones:	a) El Comité de Riesgos, por delegación del Directorio y dentro de los límites que éste fije, podrá aprobar las políticas y la organización para la Gestión Integral de Riesgos, así como sus modificaciones. (b) Evaluar y definir el nivel de tolerancia y el grado de exposición al riesgo que del Fondo MIVIVIENDA S.A. (c) Decidir las acciones necesarias para la implementación de las acciones correctivas requeridas, en caso existan desviaciones con respecto a los niveles de tolerancia al riesgo y a los grados de exposición asumidos. (d) Proponer los términos y condiciones bajo los cuales se canalizarán los recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. o de los portafolios que éste administre para su utilización en la financiación de la construcción y adquisición de viviendas y/o inversiones, así como los límites de exposición con cada entidad. (e) El Comité de Riesgos deberá presentar al Directorio informes trimestrales de los acuerdos tomados y de los temas tratados en las sesiones del Comité de Riesgos.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Maria Rossana Arnaiz Figallo	20/03/2025	18/11/2025		
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Si ☐	No ☒
El comité o su presidente participa en la JGA			Si ☐	No ☒

(*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.
(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.
(***) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 3	
Denominación del Comité	Comité Especial de Remuneraciones
Fecha de Creación:	09/08/2017
Principales Funciones:	(a) Proponer al Directorio la política salarial, sistema de remuneraciones y sus modificaciones, de conformidad con lo establecido en el Sistema de Remuneraciones del FMV S.A. y la Directiva de Gestión FONAFE. (b) Analizar las propuestas de modificación del sistema de remuneraciones y designar al personal encargado de verificar el cumplimiento de la aplicación de este sistema. (c) Evaluar los potenciales conflictos de intereses del sistema de remuneraciones y proponer medidas de solución. (d) Definir las metas y los indicadores considerados en el sistema de remuneraciones, de conformidad con lo establecido en el Sistema de Remuneraciones del FMV S.A. y la Directiva de Gestión de FONAFE. (e) Proponer mejoras en la Gestión de Remuneraciones del FMV S.A. (f) Cumplir con las disposiciones que al respecto establece la SBS. (g) Otros que sean encomendados por el Directorio y por FONAFE.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Gustavo Miguel Eduardo Gonzales De Otoya La Torre	20/03/2025			
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Si ☐	No ☒
El comité o su presidente participa en la JGA			Si ☐	No ☒

(*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.
(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.
(***)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 4	
Denominación del Comité	Comité de Inversiones
Fecha de Creación:	08/01/2020
Principales Funciones:	Evaluar las iniciativas de inversión que pretende la gerencia general, así como velar por el seguimiento de la ejecución física y presupuestal de las inversiones planificadas.

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
Jesús Roddy Vidalon Orellana	20/03/2025	21/04/2025		
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Si ☐	No ☐
El comité o su presidente participa en la JGA			Si ☐	No ☐

(*)Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.
(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.
(***)Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

COMITÉ 5	
Denominación del Comité	
Fecha de Creación:	
Principales Funciones:	

Miembros del Comité (*): Nombres y Apellidos	Fecha		Cargo dentro del Comité	Cargo dentro de la Sociedad
	Inicio (**)	Término (***)		
% Directores Independientes respecto del total del Comité				
Número de sesiones realizadas durante el ejercicio:				
Cuenta con facultades delegadas de acuerdo con el artículo 174 de la Ley General de Sociedades:			Si ☐	No ☐
El comité o su presidente participa en la JGA			Si ☐	No ☐

(*) Se brindará información respecto a las personas que integran o integraron el Comité durante el ejercicio que se reporta.
(**) Corresponde al primer nombramiento como miembro del Comité en la sociedad que reporta.
(***) Completar sólo en caso de que hubiera dejado de ser parte del Comité durante el ejercicio.

c. De ser afirmativa su respuesta a la Pregunta III.13, precise la siguiente información:

	Si	No
¿La Sociedad para designar como miembro del Comité de Auditoría, considera alguno de los siguientes criterios?: Contar con experiencia y conocimientos en finanzas, contabilidad, auditoría y/o gestión de riesgos.		
Contar con experiencia en la industria o sector en el que opera la Sociedad.		
Haber sido miembro del Comité de Auditoría en otras sociedades.		X
Los miembros del Comité de Auditoría contaron oportunamente con toda la información respecto a temas de interés para realizar sus funciones durante el ejercicio?	X	
Con respecto a la capacitación de los miembros del Comité de Auditoría: ¿La Sociedad cuenta con un Plan de Capacitaciones de los miembros del Comité de Auditoría aprobado por el Directorio?	X	
¿Los miembros del Comité de Auditoría recibieron capacitaciones especializadas durante el ejercicio respecto a temas de interés para realizar sus funciones?		
Con respecto a la evaluación del desempeño de los miembros del Comité de Auditoría en el ejercicio: ¿El Comité de Auditoría realizó una autoevaluación de su desempeño?		
¿El Directorio evaluó la efectividad del Comité de Auditoría y del desempeño de sus miembros?	X	

Principio 22: Código de Ética y Conflictos de Interés

Pregunta III.14	Si	No	Explicación:
¿La sociedad adopta medidas para prevenir, detectar, manejar y revelar conflictos de interés (*) que puedan presentarse?	X		Con fecha 26 de octubre de 2020, la Gerencia General del Fondo MIVIVIENDA S.A. aprobó el Procedimiento para el Tratamiento del nConflicto de Intereses de la empresa.

(*) Para fines del presente reporte, se considera que un director, gerente, funcionario y/o colaborador de la sociedad tiene conflicto de interés, en toda situación, particular o general, temporal o permanente, actual o probable en la que tenga un interés, particular o general, que esté o pueda estar colisionando con el interés social.

Indique, de ser el caso, cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y control de posibles conflictos de intereses. De ser una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área Encargada	Oficina de Cumplimiento Normativo e Integridad
----------------	--

Persona Encargada		
Nombres y Apellidos	Cargo	Área
Paul Cardenas Condezo	Jefe de la Oficina de Cumplimiento Normativo e Integridad	Oficina de Cumplimiento Normativo e Integridad

Pregunta III.15 / Cumplimiento

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad cuenta con un Código de Ética (*) cuyo cumplimiento es exigible a sus Directores, gerentes, funcionarios y demás colaboradores (**) de la sociedad, el cual comprende criterios éticos y de responsabilidad profesional, incluyendo el manejo de potenciales casos de conflictos de interés?	X		El Código de Ética y Conducta del FMV S.A. establece en su artículo 2 que su alcance es para todos los trabajadores del FMV, estando incluidos en la definición de "Trabajador", los directores y todos los trabajadores de la empresa independientemente de su modalidad de contratación.
2. ¿El Directorio o la Gerencia General aprueban y ejecutan al menos una vez al año programas de capacitación para el cumplimiento del Código de Ética?	X		Los colaboradores reciben capacitaciones relacionadas al cumplimiento de los lineamientos establecidos en el Código de Ética.
3. ¿El Directorio evalúa la efectividad de los programas de capacitación para el cumplimiento del código de ética?		X	No regulado.

(*) El Código de Ética puede formar parte de las Normas Internas de Conducta.
(**) El término colaboradores alcanza a todas las personas que mantengan algún tipo de vínculo laboral con la sociedad, independientemente del régimen o modalidad laboral.

Si la sociedad cuenta con un Código de Ética, indique lo siguiente:

a. Se encuentra a disposición de:

	Si	No
Accionistas	X	
Demás personas a quienes les resulte aplicable	X	
Del público en general	X	

b. Indique los medios por los cuales la sociedad pone a disposición el Código de Ética:

Medios	Disposición Modelo de Carta	Medios	Disposición Modelo de Carta
En las oficinas de la sociedad	X	Reuniones informativas (presenciales o virtuales)	
Correo electrónico		Redes Sociales	
Página web corporativa	X	Otros / Detalle	
Correo postal			

c. Indique cuál es el área y/o persona responsable para el seguimiento y cumplimiento del Código de Ética. En caso de que sea una persona la encargada, incluir adicionalmente su cargo, el área en la que labora, y a quien reporta.

Área encargada	Comité de Ética.
----------------	------------------

Persona Encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Persona a Quien Reporta
Christian Renán Ruiz Moreno	Gerente General	Gerencia General	

d. ¿Existe un registro de casos de incumplimiento a dicho Código?

Si ☐ No ☒

e. Indique el número de denuncias presentadas e investigaciones iniciadas y terminadas durante el ejercicio respecto a incumplimientos a las disposiciones establecidas en dicho Código:

Número de denuncias presentadas	30
Número de investigaciones iniciadas	10
Número de investigaciones terminadas	0
Número de incumplimientos	0

Pregunta III.16	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad dispone de mecanismos que permiten efectuar denuncias correspondientes a cualquier comportamiento ilegal o contrario a la ética, garantizando la confidencialidad del denunciante?	X		Existe un Canal de Denuncias, el cual permite que la misma pueda ser realizada de manera anónima.
2. ¿Las denuncias se presentan directamente al Comité de Auditoría cuando están relacionadas con aspectos contables o cuando la Gerencia General o la Gerencia Financiera estén involucradas?		X	No regulado.

Pregunta III.17	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio es responsable de realizar seguimiento y control de los posibles conflictos de interés en que se vean involucrados sus Directores?	X		Artículo 19, numeral 19 del Reglamento de Directorio.
2. En caso de que la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros del Directorio se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con la autorización previa del Directorio?		X	No aplica.
3. En caso de que la sociedad no sea una institución financiera, ¿Tiene establecido como política que los miembros de la Alta Gerencia se encuentran prohibidos de recibir préstamos de la sociedad o de cualquier empresa de su grupo económico, salvo que cuenten con autorización previa del Directorio?		X	No aplica.

a. Indique la siguiente información de los miembros de la Alta Gerencia que tengan la condición de accionistas en un porcentaje igual o mayor al 4% de la sociedad.

Nombres y Apellidos	Cargo	Número de Acciones	% Sobre el Total de Acciones
% del total de acciones en poder de la Alta Gerencia			

b. Indique si alguno de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia de la Sociedad es cónyuge, pariente en primer o segundo grado de consanguinidad, o pariente en primer grado de afinidad de:

Nombres y Apellidos	Vinculación con:			Nombres y Apellidos del Accionista / Director / Gerente	Tipo de Vinculación (**)	Información Adicional (***)
	Accionista (*)	Director	Alta Gerencia			

(*) Accionistas con una participación igual o mayor al 4% del capital social.
(**) Para los fines de la vinculación se aplicarán los criterios de vinculación contenidos en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos.
(***) En el caso de que exista vinculación con algún accionista incluir su participación accionaria. En el caso de que la vinculación sea con algún miembro de la plana gerencial, incluir su cargo.

c. En caso algún miembro del Directorio ocupe o haya ocupado durante el ejercicio materia del presente reporte algún cargo gerencial en la sociedad, indique la siguiente información:

Nombres y Apellidos	Cargo Gerencial que Desempeña o Desempeñó	Fecha en el Cargo Gerencial	
		Inicio (*)	Término (**)

(*)Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta en el cargo gerencial.
(**) Completar sólo en caso hubiera dejado de ejercer el cargo gerencial durante el ejercicio.

d. En caso de que algún miembro del Directorio o Alta Gerencia de la sociedad haya mantenido durante el ejercicio, alguna relación de índole comercial o contractual con la sociedad, que hayan sido importantes por su cuantía o por su materia, indique la siguiente información.

Nombres y Apellidos	Tipo de Relación	Breve Descripción

Principio 23: Operaciones con Partes Vinculadas

Pregunta III.18			Explicación:
	Sí	No	
1. ¿El Directorio cuenta con políticas y procedimientos para la valoración, aprobación y revelación de determinadas operaciones entre la sociedad y partes vinculadas, así como para conocer las relaciones comerciales o personales, directas o indirectas, que los Directores mantienen entre ellos, con la sociedad, con sus proveedores o clientes, y otros grupos de interés?		X	No está regulado
2. En el caso de operaciones de especial relevancia o complejidad, ¿Se contempla la intervención de asesores externos independientes para su valoración?			Por Decreto Legislativo N.º 1693 y su Reglamento, se prohíbe contratar asesoría para los Directorios y Directores con recursos de la empresa.

a. De ser afirmativa su respuesta al numeral 1 de la pregunta III.18, indique el(las) área(s) de la sociedad encargada(s) del tratamiento de las operaciones con partes vinculadas en los siguientes aspectos:

Aspectos	Área Encargada
Valoración	
Aprobación	
Revelación	

b. Indique los procedimientos para aprobar transacciones entre partes vinculadas:

c. Detalle aquellas operaciones realizadas entre la sociedad y sus partes vinculadas durante el ejercicio que hayan sido importantes por su cuantía o por el asunto que se trate.

Nombre o Denominación Social de la Parte Vinculada	Naturaleza de la Vinculación(*)	Tipo de la Operación	Importe (S./)

(*) Para los fines de determinar la vinculación se aplicarán las Disposiciones para la aplicación del literal c) del artículo 51 de la Ley del Mercado de Valores, aprobadas por Resolución N° 029-2018-SMV/01 o norma que la sustituya.

d. Precise si la sociedad fija límites para realizar operaciones con vinculados:

Sí ☐No ☒

Principio 24: Funciones de la Alta Gerencia

Pregunta III.19 / Cumplimiento			Explicación:
	Sí	No	
1. ¿La sociedad cuenta con una política clara de delimitación de funciones entre la administración o gobierno ejercido por el Directorio, la gestión ordinaria a cargo de la Alta Gerencia y el liderazgo del Gerente General?	X		Normas internas del FMV, incluidos el Estatuto Social, el Reglamento de Directorio y el Reglamento de Organización y Funciones del Fondo MIVIVIENDA S.A.
2. ¿Las designaciones de Gerente General y presidente de Directorio de la sociedad recaen en diferentes personas?	X		De acuerdo al Artículo 34 del Estatuto Social, la Designación del Gerente General está a cargo del Directorio del FMV. Asimismo, de acuerdo al Artículo 17 del Estatuto Social, la designación del Presidente del Directorio, se realiza mediante acuerdo del Directorio de FONAFE, la cual debe ser publicada en el Diario Oficial EL Peruano e instrumentada en Junta General de Accionistas del Fondo MIVIVIENDA S.A.
3. ¿La Alta Gerencia cuenta con autonomía suficiente para el desarrollo de las funciones asignadas, dentro del marco de políticas y lineamientos definidos por el Directorio, y bajo su control?	X		El Artículo 35 del Estatuto Social establece que "El Gerente General del Fondo MIVIVIENDA S.A. goza de todas las facultades establecidas en la Ley General de Sociedades, así como de las facultades que le delegue el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.
4. ¿La Gerencia General es responsable de cumplir y hacer cumplir la política de entrega de información al Directorio y a sus Directores?	X		Artículo 20 y Artículo 46, literales b), c),d), e), g), h) y n) , del Reglamento de Directorio.

5. ¿El Directorio evalúa anualmente el desempeño de la Gerencia General en función de estándares bien definidos?	X		Procedimiento de Evaluación de Desempeño de los Trabajadores del FMV S.A., aprobado por la JGA con fecha 21.10.2021
6. ¿La remuneración de la Alta Gerencia tiene un componente fijo y uno variable, que toman en consideración los resultados de la sociedad, basados en una asunción prudente y responsable de riesgos, y el cumplimiento de las metas trazadas en los planes respectivos?		X	No se cuenta con remuneración variable en el FMV S.A.

a. Indique la siguiente información respecto a la remuneración que percibe el Gerente General y plana gerencial (incluyendo bonificaciones).

Cargo	Remuneración (*)	
	Fija	Variable
Gerente General		
Gerentes de línea		

(*) Indicar el porcentaje que representa el monto total de las retribuciones anuales de los miembros de la Alta Gerencia, respecto del nivel de ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad.

b. En caso de que la sociedad abone bonificaciones o indemnizaciones distintas a las determinadas por mandato legal, a la Alta Gerencia, indique la(s) forma(s) en que éstas se pagan.

	Gerencia General	Gerentes
Entrega de acciones		
Entrega de opciones		
Entrega de dinero		
Otros / Detalle		

c. En caso de existir un componente variable en la remuneración, especifique cuales son los principales aspectos tomados en cuenta para su determinación.

d. ¿Tiene definida la empresa un plan de incentivos de largo plazo para la plana gerencial?

Sí ☐ No ☒

e. Indique si el Directorio evaluó el desempeño de la Gerencia General durante el ejercicio.

Sí ☐ No ☒

PILAR IV: Riesgo y Cumplimiento

Principio 25: Entorno del Sistema de Gestión de Riesgos

Pregunta IV.1	Si	No	Explicación:
1. ¿El Directorio ha aprobado una política de gestión integral de riesgos que contiene procedimientos y responsabilidades de acuerdo con su tamaño y complejidad, promoviendo una cultura de gestión de riesgos al interior de la sociedad, desde el Directorio y la Alta Gerencia hasta los propios colaboradores?	X		Artículo 19. Numeral 10 del Reglamento de Directorio. Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con un Manual de Gestión Integral de Riesgos
2. ¿La política de gestión integral de riesgos alcanza a todas las sociedades integrantes del grupo y permite una visión global de los riesgos críticos?		X	El Manual de Gestión Integral de Riesgos solo regula la actuación del Fondo MIVIVIENDA S.A. en específico.

a. En caso de que su respuesta al numeral 1 de la pregunta IV.1 sea afirmativa, indique cuál de los siguientes mecanismos utiliza el Directorio para promover la cultura de gestión de riesgos (puede marcar más de una opción):

El nombramiento de un responsable para la gestión integral de riesgos al más alto nivel.	
Una política de delegación de autoridad basada en riesgos.	
La capacitación y sensibilización sobre responsabilidades y riesgos claves.	X
La supervisión de la exposición a los riesgos al más alto nivel.	X
La aprobación de un plan anual de trabajo de gestión de riesgo.	
Otros (detalle)	Aprobación de Plan Anual de Trabajo del Comité de Riesgos.

b. ¿La sociedad cuenta con una política de delegación de gestión de riesgos que establezca los límites de riesgo que pueden ser administrados por cada nivel de la empresa?

Sí ☐ No ☒

Pregunta IV.2	Si	No	Explicación:
1. ¿La Gerencia General gestiona los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los pone en conocimiento del Directorio?	X		Literal b) Numeral 5.5 del Manual de Gestión Integral de Riesgos del FMV S.A.
2. ¿La Gerencia General es responsable del sistema de gestión de riesgos, en caso de que no exista un Comité de Riesgos o una Gerencia de Riesgos?		X	El Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene conformado un Comité de Riesgos, así como una Gerencia de Riesgos. Cuyas funciones y responsabilidades se establecen en la regulación y son supervisadas por la SBS.

a. Indique lo siguiente respecto al sistema integral de riesgos:

	Si	No
¿La Alta Gerencia mantiene un proceso de gestión de riesgos que incluye identificación, medición, administración, control y seguimiento?	X	
¿La Alta Gerencia pone en conocimiento del Directorio la exposición al riesgo, a través de un Comité de Auditoría o de riesgos?	X	

b. ¿La sociedad cuenta con un Gerente de Riesgos?

Si ☒ No ☐

En caso su respuesta sea afirmativa, indique la siguiente información:

Nombres y Apellidos	Fecha en el Cargo Gerencial		Área / Órgano al que Reporta
	Inicio (*)	Término (**)	
Jonathan Coaguila Villanueva	16/12/2024		Gerencia General

(*) Corresponde al primer nombramiento en la sociedad que reporta.
(**) Completar sólo en caso hubiera dejado de ejercer el cargo durante el ejercicio.

Pregunta IV.3	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un sistema de control interno, cuya eficacia e idoneidad supervisa el Directorio de la Sociedad?	X		EL FMV S.A. cuenta con un Sistema de Control Interno que lidera FONAFE para las empresas bajo su ámbito, y en virtud a ello se cuenta con un Comité de Control Interno conformado por el Comité de Gerentes. Asimismo, de acuerdo al numeral 13. del Artículo 19. del Reglamento de Directorio, este colegiado debe vigilar su adecuado funcionamiento y apropiado seguimiento, y establecer una cultura organizativa que enfatice la importancia del control interno dentro del FMV S.A.

a. En caso de que su respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, indique si dicho sistema está integrado a una línea de reporte de denuncias y un proceso para resolverlas.

Si ☒ No ☐

b. ¿La sociedad cuenta con un modelo de prevención implementado y en funcionamiento, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas, o por la norma que la modifique o la sustituya?

Si ☒ No ☐

De ser afirmativa su respuesta, indique cuál o cuáles de los siguientes elementos considera su modelo de prevención:

Identificación, evaluación y mitigación de riesgos	X
Encargado de Prevención	
Implementación de procedimientos de denuncia	X
Difusión y capacitación periódica del modelo	
Evaluación y monitoreo continuo del modelo	X

De contar la sociedad con certificaciones relacionadas a sistema de gestión de riesgos, gestión de Compliance o sistema de gestión antisoborno, indique cuales.

Principio 26: Auditoría Interna

Pregunta IV.4	Si	No	Explicación:
1. ¿El auditor interno realiza labores de auditoría en forma exclusiva, cuenta con autonomía, experiencia y especialización en los temas bajo su evaluación, e independencia para el seguimiento y la evaluación de la eficacia del sistema de gestión de riesgos?	X		El FMV S.A. cuenta con una Oficina de Auditoría Interna distinta del Órgano de Control Institucional. El Jefe de la Oficina de Auditoría Interna cuenta con experiencia en Auditoría y Control Interno en empresas líderes del sistema financiero y en consultoras internacionales, desde el año 2013. EL Jefe de la Oficina de Auditoría Interna depende del Directorio.
2. ¿Son funciones del auditor interno la evaluación permanente de que toda la información financiera generada o registrada por la sociedad sea válida y confiable, así como verificar la eficacia del cumplimiento normativo?	X		La revisión de toda la información financiera se efectúa de manera compartida entre Auditoría Interna y los Auditores Externos. Auditoría Interna revisa los Estados Financieros en cada una de sus evaluaciones, mientras que Auditoría Externa realiza la evaluación a los Estados Financieros Anuales.
3. ¿El auditor interno reporta directamente al Comité de Auditoría sobre sus planes, presupuesto, actividades, avances, resultados obtenidos y acciones tomadas?	X		Según consta en el Reglamento de Organización y Funciones del FMV S.A., Auditoría Interna reporta periódicamente al Comité de Auditoría los resultados de las actividades de auditoría.

a. Indique si la sociedad cuenta con un área independiente encargada de auditoría interna.

Si ☐ No ☒

En caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, dentro de la estructura orgánica de la sociedad indique, jerárquicamente, de quién depende auditoría.

Depende de:	Directorio del FMV S.A.
-------------	-------------------------

b. En caso de que la sociedad pertenezca a un grupo económico, indique si la sociedad cuenta con un Auditor Interno Corporativo.

Sí ☐

No ☒

En caso de que su respuesta sea afirmativa, indique cuáles son las principales responsabilidades del encargado de auditoría interna corporativa y si cumple otras funciones ajenas a la auditoría interna.

Pregunta IV.5	Si	No	Explicación:
¿El nombramiento y cese del Auditor Interno corresponde al Directorio a propuesta del Comité de Auditoría?		X	Es función del Directorio, entre otras, designar y remover al responsable de la función de Auditoría Interna

Principio 27: Auditores Externos

Pregunta IV.6	Si	No	Explicación:
¿La JGA, a propuesta del Directorio, designa a la sociedad de auditoría o al auditor independiente, los que mantienen una clara independencia con la sociedad?		X	La sociedad de auditoria es designada por la Contraloría General de la República luego de realizar un Concurso Público en base a las normas de dicha entidad.

a. En caso de que su respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, ¿El Directorio o el Comité de Auditoría verifican que la sociedad de auditoría o al auditor independiente mantienen una clara independencia con la sociedad?

Sí ☐

No ☐

En caso de que su respuesta sea afirmativa, precise los mecanismos que la sociedad utilizó para validar la independencia (puede marcar más de una):

La sociedad requiere una declaración jurada de la sociedad de auditoría o del auditor independiente donde declara su independencia frente a la sociedad.		
La sociedad realiza una validación propia de potenciales conflictos de interés de la sociedad de auditoría o del auditor independiente.		

b. ¿La sociedad de auditoría externa o el auditor externo reporta directamente al Directorio o al Comité de Auditoría?

Sí ☐

No ☐

c. ¿La sociedad cuenta con una política aprobada por el Directorio o el Comité de Auditoría para la designación del Auditor Externo?

	Si	No
Directorio	X	
Comité de Auditoría		

En caso de que la pregunta anterior sea afirmativa, describa el procedimiento para contratar a la sociedad de auditoría encargada de dictaminar los estados financieros anuales (incluida la identificación del órgano de la sociedad encargado de elegir a la sociedad de auditoría).

El procedimiento para contratar a la sociedad de auditoría (en adelante, SOA) se encuentra en las Políticas de Auditoría Externa del FMV aprobado por Acuerdo de Directorio N° 02-28D-2022, siendo el Comité Especial de Auditoría el órgano encargado de elegir a la SOA, teniendo en consideración las políticas establecidas en dicha normativa.

d. En caso de que la sociedad de auditoría haya realizado otros servicios diferentes a la propia auditoría de cuentas, indicar si dicha contratación fue informada a la JGA, incluyendo el porcentaje de facturación que dichos servicios representan sobre la facturación total de la sociedad de auditoría a la empresa.

Sí ☐

No ☐

e. ¿Las personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría externa o el auditor externo independiente prestan servicios a la sociedad, distintos a los de la propia auditoría de cuentas?

Sí ☐

No ☒

En caso de que la respuesta a la pregunta anterior sea afirmativa, indique la siguiente información respecto a los servicios adicionales prestados por personas o entidades vinculadas a la sociedad de auditoría en el ejercicio reportado.

Nombre o Razón Social	Servicios Adicionales	% de Remuneración(*)

(*)Facturación de los servicios adicionales sobre la facturación de los servicios de auditoría.

f. Indicar si la sociedad de auditoría externa o el auditor externo independiente ha utilizado equipos diferentes, en caso de que haya prestado servicios adicionales a la auditoría de cuentas.

Sí ☐

No ☐

Pregunta IV.7

	Si	No	Explicación:
1. ¿La sociedad mantiene y ejecuta una política de renovación del socio a cargo de la auditoría y de la sociedad de auditoría externa?		X	La Contraloría General de la República, encargada de la contratación de la Sociedad de Auditoría Externa, designa a la sociedad por un tiempo de tres años totales.
2. En caso de que dicha política establezca plazos mayores de renovación de la sociedad de auditoría, ¿El equipo de trabajo de la sociedad de auditoría rota como máximo cada cinco (5) años?		X	No está regulado.

Indique la siguiente información de las sociedades de auditoría que han brindado servicios a la sociedad en los últimos cinco (5) años.

Periodo (Iniciar con el Ejercicio)	Razón Social de la Sociedad de Auditoría	Servicio (*)	Duración Aproximada del Trabajo de Auditoría (En Días Hábiles)	Retribución (**)	% de los Ingresos Sociedad de Auditoría (***)

(*) Incluir todos los tipos de servicios, tales como dictámenes de información financiera, peritajes contables, auditorías operativas, auditorías de sistemas, auditoría tributaria u otros servicios.
(**) Del monto total pagado a la sociedad de auditoría por todo concepto, indicar el porcentaje que corresponde a retribución por servicios de auditoría financiera.
(***) Dato obtenido de la sociedad de auditoría.

Pregunta IV.8

	Si	No	Explicación:
En caso de grupos económicos, ¿el auditor externo es el mismo para todo el grupo, incluidas las filiales off-shore?		X	No aplica.

Indique si la sociedad de auditoría contratada para dictaminar los estados financieros de la sociedad correspondientes al ejercicio materia del presente reporte, dictaminó también los estados financieros del mismo ejercicio para otras sociedades de su grupo económico.

Si ☐ No ☐

En caso su respuesta anterior sea afirmativa, indique lo siguiente:

Denominación o Razón Social de la (s) Sociedad (es) del Grupo Económico	
---	--

PILAR V: Transparencia de la Información

Principio 28: Política de Información

Pregunta V.1

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política de información para los accionistas, inversionistas, demás grupos de interés y el mercado en general, con la cual define de manera formal, ordenada e integral los lineamientos, estándares y criterios que se aplicarán en el manejo, recopilación, elaboración, clasificación, organización y/o distribución de la información que genera o recibe la sociedad?	X		El FMV S.A. cuenta con una Política de Comunicaciones y Revelación de la información, aprobada por su Directorio el 13 de enero de 2021, cuya última actualización fue aprobada por el Directorio el 27 de diciembre de 2024

a. De ser el caso, indique si de acuerdo a su política de información la sociedad difunde lo siguiente:

	Si	No	Medio en que lo Difunde
Estatutos	X		Portal web
Objetivos de la sociedad	X		Portal web
Hoja de vida de los miembros de la Alta Gerencia	X		Portal web
Reglamento del Directorio	X		Portal web
Reglamento de los comités de Directorio	X		Portal web
Datos de contacto con oficina de relación con inversionistas o de quien realice dichas funciones		X	
Reglamento de JGA	X		Portal web
Código de Ética	X		Portal web
Política de gestión integral de riesgos	X		Portal web
Política de dividendos	X		Portal web
Otros / Detalle			

Pregunta V.2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una oficina de relación con inversionistas?		X	El FMV S.A. no cuenta con un área de relación con inversionistas.

a. En caso de que cuente con un área de relación con inversionistas, indique quién es la persona responsable.

Responsable del área de relación con inversionistas	
---	--

b. De no contar con un área de relación con inversionistas, indique cuál es la unidad (departamento/área) o persona encargada de recibir y tramitar las solicitudes de información de los accionistas de la sociedad y público en general. De ser una persona, incluir adicionalmente su cargo y área en la que labora.

Área encargada	Acceso a la información
----------------	-------------------------

Persona encargada			
Nombres y Apellidos	Cargo	Área	Reporta a
Fiorella Viacava Figueroa	Responsable de Acceso a la Información		Gerencia General

Principio 29: Estados Financieros y Memoria Anual

a. ¿El Dictamen de los auditores externos respecto a los estados financieros del ejercicio contiene salvedades y la medición de estas?

Sí ☒ No ☐

b. En caso de que existan salvedades en el informe por parte del auditor externo, ¿dichas salvedades han sido explicadas y/o justificadas a los accionistas?

Sí ☒ No ☐

Principio 30: Información Sobre Estructura Accionaria y Acuerdos Entre los Accionistas

Pregunta V.3	Sí	No	Explicación:
¿La sociedad revela la estructura de propiedad, considerando las distintas clases de acciones y, de ser el caso, la participación conjunta de un determinado grupo económico?	X		La sociedad revela la estructura de propiedad, sin embargo, no cuentan con distintas clases de acciones.

Indique la composición de la estructura accionaria de la sociedad al cierre del ejercicio.

Tenencia Acciones con Derecho a Voto	Número de Tenedores (Al Cierre del Ejercicio)	% de Participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 4%		
Entre 4% y un 10%		
Mayor al 10%	1	100
Total	1	100

Tenencia Acciones de Inversión (De ser el Caso)	Número de Tenedores (al cierre del ejercicio)	% de Participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 4%		
Entre 4% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total		

Tenencia Acciones de Inversión (De ser el Caso)	Número de Tenedores (al cierre del ejercicio)	% de Participación
Menor al 1%		
Entre 1% y un 4%		
Entre 4% y un 10%		
Mayor al 10%		
Total		

Porcentaje de acciones en cartera sobre el capital social:

Pregunta V.4	Sí	No	Explicación:
¿Existen convenios o pactos entre accionistas?		X	No aplica

De ser afirmativa su respuesta, indique sobre qué materias tratan cada uno de los convenios o pactos vigentes entre accionistas .

Elección de miembros de Directorio	
Ejercicio de derecho de voto en las JGA	
Restricción de la libre transmisibilidad de las acciones	
Cambios de reglas internas o estatutarias de la sociedad	
Otros / Detalle	

Principio 31: Informe de Gobierno Corporativo

Pregunta V.5	Si	No	Explicación:
¿La sociedad divulga los estándares adoptados en materia de gobierno corporativo en un informe anual distinto al presente reporte, de cuyo contenido es responsable el Directorio, previo informe del Comité de Auditoría, del Comité de Gobierno Corporativo, o de un consultor externo, de ser el caso?	X		Se emite un informe sobre la implementación y cumplimiento del Buen Gobierno Corporativo del FMV, junto a la Memoria Anual y a sus Estados Financieros, previa validación de los Auditores Externos.

a. En caso de que su respuesta haya sido afirmativa, precise la siguiente información:

Denominación del Documento	Fecha de Aprobación	Enlace Web
Resolución N° 00004-2026-FMV/GG del Gerente General sobre la Autoevaluación del Plan de Implementación del Código de Buen Gobierno Corporativo del Fondo MIVIVIENDA S.A. del año 2025.	12/01/2026	

b. Especifique las instancias que revisan dicho Informe antes de su presentación al Directorio:

Gerencia General	
Auditoría Interna	
Comité de Auditoría	
Comité de Gobierno Corporativo	
Asesor externo especializado	
Área especializada ESG	
Otro / Detalle:	Gerente Legal

c. ¿La sociedad cuenta con mecanismos para la difusión interna y/o externa de las prácticas de gobierno corporativo adoptadas?

	Si	No
Difusión Interna	X	
Difusión Externa		X

De ser afirmativa la respuesta anterior, marque los mecanismos empleados, según corresponda:

	Difusión Interna	Difusión Externa
Sección específica de la página web	X	X
Correo electrónico		
Publicación y distribución en físico		
Participación en eventos, foros o círculos institucionales especializados		
Otro / Detalle	Capacitación Interna	

SECCIÓN C:

Contenido de Documentos de la Sociedad

Indique en cual(es) de los siguientes documento(s) de la Sociedad se encuentran regulados los siguientes temas:

		Principio	Estatuto	Reglamento Interno (*)	Manual	Otros	No regulado	No Aplica	Denominación del documento (**)
1	Política para la redención o canje de acciones sin derecho a voto	1						X	
2	Método del registro de los derechos de propiedad accionaria y responsable del registro	2	X						
3	Procedimientos para la selección de asesor externo que emita opinión independiente sobre las propuestas del Directorio de operaciones corporativas que puedan afectar el derecho de no dilución de los accionistas	3					X		
4	Procedimiento para recibir y atender las solicitudes de información y opinión de los accionistas	4		X					
5	Política de dividendos	5	X			X			
6	Políticas o acuerdos de no adopción de mecanismos anti-absorción	6						X	
7	Convenio arbitral	7						X	
8	Política para la selección de los Directores de la sociedad	8				X			

9	Política para evaluar la remuneración de los Directores de la sociedad	8		X		X			
10	Mecanismos para poner a disposición de los accionistas información relativa a puntos contenidos en la agenda de la JGA y propuestas de acuerdo	10		X					
11	Medios adicionales a los establecidos por Ley, utilizados por la sociedad para convocar a JGA	10				X			
12	Mecanismos adicionales para que los accionistas puedan formular propuestas de puntos de agenda a discutir en la JGA	11		X					
13	Procedimientos para aceptar o denegar las propuestas de los accionistas de incluir puntos de agenda a discutir en la JGA	11		X					
14	Mecanismos que permitan la participación no presencial de los accionistas	12		X					
15	Procedimientos para la emisión del voto diferenciado por parte de los accionistas	12		X					
16	Procedimientos a cumplir en las situaciones de delegación de voto	13		X					
17	Requisitos y formalidades para que un accionista pueda ser representado en una JGA	13		X					
18	Procedimientos para la delegación de votos a favor de los miembros del Directorio o de la Alta Gerencia	13		X					
19	Procedimiento para realizar el seguimiento de los acuerdos de la JGA	14		X					
20	El número mínimo y máximo de Directores que conforman el Directorio de la sociedad	15	X						
21	Procedimiento para la selección y permanencia de los miembros del Directorio	15	X	X					
22	Los deberes, derechos y funciones de los Directores de la sociedad	17					X		
23	Política de Retribución del Directorio	17		X					
24	Política de Contratación de Servicios de Asesoría para Directores	17		X					
25	Política de inducción para los nuevos Directores	17		X					
26	Los requisitos especiales para ser Director Independiente de la sociedad	19		X					

27	Mecanismos que permiten efectuar denuncias correspondientes a cualquier comportamiento ilegal o contrario a la ética	22		X					
28	Política que defina el procedimiento para la valoración, aprobación y revelación de operaciones con partes vinculadas	23					X		
29	Responsabilidades y funciones del Presidente del Directorio, Presidente Ejecutivo, Gerente General, y de otros funcionarios con cargos de la Alta Gerencia	24	X	X					
30	Criterios para la evaluación del desempeño de la Alta Gerencia	24			X				
31	Política para fijar y evaluar la remuneraciones de la Alta Gerencia	24					X		
32	Política de gestión integral de riesgos	25		X					
33	Responsabilidades del encargado de Auditoría Interna.	26		X					
34	Política para la designación del Auditor Externo, duración del contrato y criterios para la renovación.	27					X		
35	Política de revelación y comunicación de información a los inversionistas	28		X					

(*) Incluye Reglamento de JGA, Reglamento de Directorio u otros emitidos por la sociedad.
(**)Indicar la denominación del documento, salvo se trate del Estatuto de la sociedad.

4. REPORTE DE SOSTENIBILIDAD

REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (10180)

Denominación:

Fondo MIVIVIENDA S.A.	
Ejercicio	2025
Página web	https://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/
Denominación o Razón Social de la Empresa Revisora ¹	No se cuenta con empresa especializada revisora.

RPJ

¹ Solo es aplicable en el caso en que la información contenida en el presente informe haya sido revisada por alguna empresa especializada (por ejemplo: sociedad de auditoría o empresa de consultoría).

I. MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

Política Ambiental:

Pregunta 1	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política ambiental o un sistema de gestión que incluya compromisos ambientales?	X		El FMV cuenta con una Política de Sostenibilidad que busca prevenir y mitigar los posibles impactos negativos dreivados de sus actividad, alineándose a las las Normas de Desempeño Ambiental y Social del Internacional Finanace Corporation (IFC); así como la gestión de la ecoeficiencia para optimizar el desempeño social y ambiental. Asimismo, el FMV al ser una empresa bajo el ámbito de FONAFE, se rige al sistema de gestión de Responsabilidad Social Empresarial, que permite medir el nivel de madurez en materia social ambiental.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 1, indique la denominación del documento en el que se evidencie la política o el sistema de gestión adoptado por la sociedad, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del Documento	Fecha de Aprobación	Año desde el cual se viene Aplicando
Política de Sostenibilidad	22/07/2025	2025

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 1, precise:

	Si	No	Explicación:
¿Dicha política ambiental o sistema de gestión ha sido aprobado por el Directorio?	X		
¿Dicha política ambiental o sistema de gestión contempla la gestión de riesgos, identificación y medición de los impactos ambientales de sus operaciones relacionadas con el cambio climático (*)?	X		
¿La sociedad cuenta con un informe de periodicidad anual en el que se evalúen los resultados de su política ambiental y que ha sido puesto de conocimiento del Directorio?	X		Reporte de sostenibilidad

(*) Se espera que la sociedad considere, en la gestión relacionada con el cambio climático, los aspectos “físicos” (inundaciones, deslizamientos, sequías, desertificación, etc.) y/o los aspectos de “transición” a una nueva economía baja en carbono (uso de nuevas tecnologías, descarbonización de portafolios de inversión, etc.).

Pregunta 2

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad, durante el ejercicio, ha sido objeto de alguna investigación, queja de la comunidad, controversia pública o se le ha impuesto alguna medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción que involucre la violación de las normas ambientales por parte de ella? (*)		X	Para el período 2025 no hemos presentado alguna investigación, queja, controversia, medida cautelar, multa u otra sanción que involucre la violación de las normas ambientales.

(*) Se espera que la sociedad considere en este punto aquellas investigaciones, quejas de la comunidad, controversias públicas o medidas correctivas, medidas cautelares, multas u otra sanción, que se vinculen con impactos de carácter material. De acuerdo con la definición del Global Reporting Initiative se entiende por materiales, aquellos aspectos que reflejen impactos significativos económicos, ambientales y sociales de la organización o influyan sustancialmente en las valoraciones y decisiones de los grupos de interés.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 2, indique el tipo de investigación, queja de la comunidad, controversia pública, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, que involucre la violación de las normas ambientales a la que haya sido objeto la sociedad durante el ejercicio; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, queja de la comunidad, controversia pública medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o Situación:

b. Precise si la sociedad mantiene vigente alguna investigación, queja de la comunidad, controversia pública, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, que involucre un incumplimiento de las normas ambientales iniciada en ejercicios anteriores; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, queja de la comunidad, controversia pública medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción	Estado o Situación:

Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI):

Pregunta 3	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mide sus emisiones de GEI (*)?	X		La estimación correspondiente al año 2025 se realizó con el soporte de Huella de Carbono Perú y del MINAM, tomando como base la información de consumos recopilada a nivel institucional para el periodo 2024.

(*) Gases de Efecto Invernadero (GEI): Gases integrantes de la atmósfera, de origen natural o humano que atrapan la energía del sol en la atmósfera, provocando que esta se caliente (Ley N° 30754, Ley Marco sobre Cambio Climático, o norma que la sustituya o modifique).

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 3, precise:

Denominación del Documento	Información Requerida
Si la sociedad cuenta con certificación, reporte o informe de un tercero que evidencie la medición de emisiones totales de GEI (*), indique la denominación del mismo, fecha de emisión y si se encuentra vigente al cierre del ejercicio.	Se cuenta con el reconocimiento del cálculo aprobado por parte de Huella de Carbono Perú. Se cuenta con el correo oficial con la confirmación.
Si la sociedad cuenta con una plataforma, herramienta o estándar desarrollado internamente para la medición de emisiones totales de GEI (*), indique la denominación del mismo, su fecha de implementación y, de ser el caso, su última actualización.	No tenemos una herramienta interna; de momento utilizamos la herramienta facilitada por Huella de Carbono Perú.

(*) A las emisiones totales de GEI generadas por una empresa se le denomina huella de carbono corporativa.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 3, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres (3) ejercicios:

Ejercicio	Emisiones Totales GEI (TM CO ₂ e)		
	Alcance 1 (*)	Alcance 2 (**)	Alcance 3 (***)
2024	66.65		

(*) Alcance 1: Emisiones de GEI que son directamente generadas por la empresa. Por ejemplo, emisiones provenientes de la combustión en calderas, hornos, vehículos, etc.
(*) Alcance 2: Emisiones de GEI generadas indirectamente por el uso de energía por parte de la empresa.
(*) Alcance 3: Todas las otras emisiones de GEI generadas indirectamente por la empresa. Por ejemplo: viajes aéreos, terrestres, consumo de papel, traslado de colaboradores, etc.

Pregunta 4	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mide sus emisiones de GEI (*)?		X	No explícitamente, pero si se tienen metas para la reducción progresiva del consumo de recursos como energía, agua, papel, entre otros.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 4, indique la denominación del documento en el que se sustenten los objetivos o metas de reducción de emisiones de GEI por parte de la sociedad, fecha de aprobación de los objetivos o metas y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del Documento	Fecha de Aprobación	Año Desde el Cual se Viene Aplicando

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 4, precise:

	Si	No	Explicación:
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?			

Agua:

Pregunta 5	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de agua (en m3) en todas sus actividades?	X		La medición y costo del servicio está incluido en el pago mensual por alquiler de local para el FMV, el control es realizado por el administrador del edificio.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 5, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres (3) ejercicios:

Ejercicio	Consumo Total de Agua (m ³)
2025	1424.8

Pregunta 6

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mide su huella hídrica (*)?		X	Sin embargo, realizamos el seguimiento a los m3 de agua consumidos, a fin de reducir de manera progresiva el consumo de este recurso. Estos objetivos se encuentran plasmados en el Plan de Ecoeficiencia del Fondo MIVIVIENDA S.A.

(*) Huella Hídrica: indicador que define el volumen total de agua utilizado e impactos ocasionados por la producción de bienes y servicios. Considera el consumo de agua directo e indirecto en todo el proceso productivo, incluyendo sus diferentes etapas en la cadena de suministros ("Norma que Promueve la Medición y Reducción Voluntaria de la Huella Hídrica y el Valor Compartido en las Cuencas Hidrográficas" – Resolución Jefatural N° 023-2020-ANA, o norma que la sustituya o modifique).

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 6, precise:

Medición de Huella Hídrica	Información Requerida
Si la sociedad cuenta con certificación, reporte o informe de un tercero que evidencie la medición de su huella hídrica, indique la denominación del mismo, fecha de emisión y si se encuentra vigente al cierre del ejercicio.	
Si la sociedad cuenta con una plataforma, herramienta o estándar desarrollado internamente para la medición de su huella hídrica, indique la denominación del mismo, su fecha de implementación y, de ser el caso, su última actualización.	

Pregunta 7

	Si	No	Explicación:
La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de agua?	X		Se cuenta con un Plan de Ecoeficiencia que contempla acciones e indicadores para reducir el consumo de agua; que incluye la supervisión constante de los equipos de gasfitería a fin de que se encuentren en óptimo estado.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 7, indique la denominación del documento en el que se evidencien los objetivos o metas de reducción de consumo de agua de la sociedad adoptados, fecha de aprobación y el año desde el que se viene aplicando:

Denominación del Documento	Fecha de Aprobación	Año Desde el Cual se Viene Aplicando
Plan de Ecoeficiencia 2026 – 2028	11/11/2025	2026

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 7, precise:

	Si	No	Explicación:
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?		X	El documento fue aprobado por Resolución de Gerencia General.

Pregunta 8

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad controla la calidad de sus efluentes (*)?		X	No tenemos afluentes en el FMV S.A.

(*) Efluente: Descarga directa de aguas residuales al ambiente, cuya concentración de sustancias contaminantes debe contemplar los Límites Máximos Permisibles (LMP) normados por la legislación peruana. Se consideran aguas residuales a aquellas cuyas características han sido modificadas por actividades antropogénicas, requieren de tratamiento previo y pueden ser vertidas a un cuerpo natural de agua o ser reutilizadas. (Glosario de Términos para la Gestión Ambiental Peruana, Dirección General de Políticas, Normas e instrumentos de Gestión Ambiental, 2012, Ministerio de Ambiente – MINAM).

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 8, indique la denominación del documento que evidencie el control de los efluentes:

Denominación del Documento

Energía:

Pregunta 9

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mide su consumo de energía (en kWh)?	X		Se suman los kWh de los recibos mes a mes.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 9, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres (3) ejercicios:

Ejercicio	Consumo Total de Energía (kWh)
2025	274,149.80
2024	277,008.00
2023	303,429.00

Pregunta 10

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para reducir su consumo de energía?	X		Se cuenta con un Plan de Ecoeficiencia que contempla acciones e indicadores para reducir el consumo de energía. Asimismo, se realiza sensibilizaciones a los colaboradores y personal externo con el fin de hacer uso adecuado y eficiente de la energía eléctrica en los diferentes ambientes de la empresa

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 10, indique la denominación del documento en el que se evidencie los objetivos de reducción adoptados por la sociedad, fecha de aprobación y el año desde el que se viene aplicando:

Denominación del Documento	Fecha de Aprobación	Año Desde el Cual se Viene Aplicando
Plan de Ecoeficiencia 2026 – 2028	11/11/2025	2026

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 10, precise:

	Si	No	Explicación:
¿Dichos objetivos o metas de reducción han sido aprobados por el Directorio?		X	El documento fue aprobado por Resolución de Gerencia General.

Residuos Sólidos:

Pregunta 11

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mide los residuos sólidos que genera (en toneladas)?		X	La gestión de eliminación es responsabilidad de la empresa que nos alquila el local.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 11, indique la siguiente información correspondiente a los últimos tres ejercicios:

Ejercicio	Residuos Sólidos Peligrosos (TM) (*)	Residuos Sólidos no Peligrosos (TM) (**)	Residuos Sólidos Totales ¹ (TM)

(*) Residuos sólidos peligrosos: Se consideran residuos sólidos peligrosos aquellos contemplados en el Anexo III del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1278, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos, aprobado por Decreto Supremo N° 014–2017–MINAM, o norma que la sustituya o modifique.
(**) Residuos sólidos no peligrosos: Se consideran residuos sólidos no peligrosos aquellos contemplados en el Anexo V del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1278, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos, aprobado por Decreto Supremo N° 014–2017–MINAM, o norma que la sustituya o modifique.

Pregunta 12

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para gestionar (reducir, reciclar o reutilizar) sus residuos sólidos?	X		Se cuenta con un Plan de Ecoeficiencia que contempla acciones e indicadores para mejorar la gestión de residuos. Asimismo, se tiene convenios con instituciones sin fines de lucro, para quienes se recicla algunos residuos aprovechables como plásticos y papel.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 12, indique nombre del documento en el que videncien los objetivos de gestión de residuos sólidos adoptados por la sociedad, fecha de aprobación y año desde el cual se viene aplicando.

Denominación del Documento	Fecha de Aprobación	Año Desde el Cual se Viene Aplicando
Plan de Ecoeficiencia 2026 – 2028	11/11/2025	2026

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 12, precise:

Si No Explicación:

¿Dichos objetivos de reducción han sido aprobados por el Directorio?

X

El documento fue aprobado por Resolución de Gerencia General.

II. SOCIAL

Grupos de interés:

Pregunta 13

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad ha identificado los riesgos y oportunidades en relación con sus grupos de interés (como, por ejemplo, colaboradores, proveedores, accionistas, inversionistas, autoridades, clientes, comunidad, entre otros)?	X		“El Fondo MIVIVIENDA S.A. cuenta con un mecanismo de gestión de riesgos ambientales y sociales denominado “MANUAL PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE ANÁLISIS DE RIESGOS AMBIENTALES Y SOCIALES (SARAS)” el cual desarrolla conceptos de mitigación de riesgos sociales aplicado a las IFIs que colocan créditos dentro del Programa MIVIVIENDA VERDE y ambientales aplicado a los Proyectos Inmobiliarios certificados dentro del Programa. *Para el caso de los proyectos , – en base al Manual SARAS – se desarrolló la etapa de Prefiltro en la Certificación donde se aplica un proceso de elegibilidad como parte del proceso de certificación de proyectos del Programa Mivivienda Sostenible con el objetivo restringir proyectos que no cumplan con requisitos mínimos de ubicación ² y/o que estén ubicados en zonas de alto nivel de riesgo ambiental o social, *Asimismo, se cuenta con la Matriz E&G que identificar, evaluar y controlar los riesgos ambientales, sociales, laborales y reputacionales asociados a las operaciones financieras indirectas, garantizando el cumplimiento de las políticas y normativas nternas del Fondo Mivivienda S.A .

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 13, indique:

	Si	No	Explicación:
¿Cuenta con un plan de acción para administrar los riesgos y oportunidades con relación a sus grupos de interés?	X		El SARAS contempla una serie de planes aplicados a los proyectos inmobiliarios que, habiendo aprobado la etapa del Pre-Filtro, participen de la Certificación en la cual deben presentar planes de gestión de Residuos de Construcción y Demolición, Gestión de Incidentes en Obra u otros que sean utilizados para la mitigación de los riesgos identificados en la etapa de la evaluación, *Para el caso de la Matriz E&G, de acuerdo al nivel de impacto y probabilidad se le asigna un nivel de riesgo, de ser el caso se le solicita un plan de acción.
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su plan de acción y éste ha sido de conocimiento del Directorio?	X		Para el caso de Proyectos: no se cuenta con dicho informe, no obstante el FMV cuenta con el Informe de Responsabilidad Social Empresarial que se presenta a Directorio para conocimiento.
¿Reporta públicamente su plan de acción y avances con relación a sus grupos de interés?		X	A la fecha no se ha reportado publicamnete, no obstante se puede publicar en la web del FMV.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 13, indique el nombre del documento que evidencia el plan de acción de la sociedad con relación a sus grupos de interés:

Denominación del Documento
*Manual para la Implementación del Sistema de Análisis de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS). *Matriz de Riesgos Ambientales y Sociales

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad durante el ejercicio ha tenido alguna controversia o conflicto material (*), con alguno de sus grupos de interés, incluyendo los conflictos sociales contenidos en el Reporte de Conflictos Sociales de la Defensoría del Pueblo (**) y el Reporte Willaqniki sobre conflictos sociales emitido por la Presidencia del Consejo de Ministros (***)?		X	Para el caso de Proyectos: No se ha tenido alguna controversia desde la entrada en vigor del SARAS en IC 2024

(*) De acuerdo con la definición del Global Reporting Initiative se entiende por materiales, aquellos aspectos que reflejen impactos significativos económicos, ambientales y sociales de la organización o influyan sustancialmente en las valoraciones y decisiones de los grupos de interés.

(**) Un “conflicto social” debe ser entendido como “un proceso complejo en el cual sectores de la sociedad, el Estado y las empresas perciben que sus objetivos, intereses, valores o necesidades son contradictorios y esa contradicción puede derivar en violencia.” Fuente: Adjuntía para la Prevención de Conflictos Sociales y la Gobernabilidad de la Defensoría del Pueblo del Perú. Reporte de Conflictos Sociales N° 186 (agosto-2019), Lima, 2019, p. 3.

(***) Se define al “conflicto social” como el “proceso dinámico en el que dos o más actores sociales perciben que sus intereses se contraponen generalmente por el ejercicio de un derecho fundamental o por el acceso a bienes y servicios, adoptando acciones que pueden constituir un riesgo o una amenaza a la gobernabilidad y/o al orden público. Como proceso social puede escalar hacia escenarios de violencia entre las partes involucradas, ameritando la intervención articulada del Estado, la sociedad civil y los sectores productivos. Los conflictos sociales se atienden cuando las demandas que lo generan se encuentran dentro de las políticas de Gobierno y sus lineamientos.” Fuente: Secretaría de Gestión Social y Diálogo de la Presidencia del Consejo de Ministros. ABC de la Secretaría de Gestión Social y Diálogo. Lima, 2018, p.3.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 14, indique la controversia o conflicto material con alguno de sus grupos de interés; el estado o situación de la misma y el año de inicio de dicha controversia o conflicto:

Controversia o Conflicto	Estado o Situación	Año de Inicio

Pregunta 15	Si	No	Explicación:
¿La sociedad incluye aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) en sus criterios de compra y/o selección de proveedores de bienes y/o servicios?	X		Las bases de procedimientos de selección tienen factores de evaluación que otorgan mayor puntaje a los proveedores por cumplir con exigencias normativas sobre sostenibilidad, sin embargo, estos factores son voluntarios y tiene que ser evidenciados durante la indagación de mercado.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 15, indique la denominación del documento que evidencie la inclusión de aspectos ASG en los criterios de compra y/o selección de proveedores de bienes y/o servicios:

Denominación del Documento
“Ley 32069, Ley General de Contrataciones Públicas y sus modificatorias, establece factores de evaluación facultativos que otorgan un puntaje por la presentación de documentos relacionados a aspectos ASG. *DS N° 09-2025-EF aprueba el Reglamento de la Ley N°32069, Ley General de Contrataciones Públicas y sus modificaciones *MANUAL ESPECIAL:LINEAMIENTO DE ECOEFICIEN- CIAFMV S.A.

Derechos Laborales:

Pregunta 16	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política laboral?	X		*Política de Gestión de Recursos Humanos *Reglamento Interno de Trabajo *Políticas de Cumplimiento del Código de Ética y Conducta

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 16, precise:

	Si	No	Explicación:
¿Dicha política laboral ha sido aprobada por el Directorio?	X		Mediante Acuerdo de Directorio N°08-30D-2021
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su política laboral y éste ha sido de conocimiento del Directorio?		X	La respuesta a la pregunta, es negativa.

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 16, indique si dicha política laboral incluye y/o promueve, según corresponda, los siguientes temas; así como precise la denominación del documento que evidencia su adopción, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

	Si	No	Denominación del Documento	Fecha de Aprobación	Año Desde el Cual se Viene Aplicando
a. Igualdad y no discriminación.	X		Reglamento Interno de Trabajo	29/05/2024	2024
b. La diversidad.	X		Reglamento Interno de Trabajo	29/05/2024	2024
c. Prevención del hostigamiento sexual (*).	X		Reglamento Interno de Trabajo	29/05/2024	2024
d. Prevención de los delitos de acoso y acoso sexual (**).	X		Reglamento Interno de Trabajo	29/05/2024	2024
e. Libertad de afiliación y negociación colectiva.	X		Reglamento Interno de Trabajo	29/05/2024	2024
f. Erradicación del trabajo forzoso.	X		Políticas de Cumplimiento del Código de Ética y Conducta	29/12/2025	2025
g. Erradicación del trabajo infantil.	X		Políticas de Cumplimiento del Código de Ética y Conducta	29/12/2025	2025

(*) Tomar en consideración el alcance de la Ley N° 27942.

(**) Tomar en consideración el alcance de los artículos 151-A y 176-B del Código Penal, respectivamente.

c. Indique el número de hombres y mujeres dentro de la organización y el porcentaje que representan del total de colaboradores.

Colaboradores	Número	Porcentaje del Total de Colaboradores
Mujeres	127	0.59
Hombres	88	0.41
Total	215	1.00

Pregunta 17	Si	No	Explicación:
¿La sociedad durante el ejercicio ha sido objeto de investigación o se le ha impuesto alguna medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil?		X	No se ha recibido ninguna investigación, medida ni comunicación por parte de SUNAFIL relacionado con las materias en mención.

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 17, indique el tipo de investigación, medida correctiva, medida cautelar, multa u otra sanción, a la cual haya sido objeto la sociedad durante el ejercicio relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, Medida Correctiva, Medida Cautelar, Multa u Otra Sanción	Estado o Situación

b. Precise si la sociedad mantiene vigentes investigaciones, medidas correctivas, medidas cautelares, multas u otras sanciones de ejercicios anteriores relacionadas con el incumplimiento de normas laborales, salud y la seguridad, trabajo forzado o trabajo infantil; así como el estado o situación de la misma al cierre del ejercicio:

Investigación, Medida Correctiva, Medida Cautelar, Multa u Otra Sanción	Estado o Situación

Pregunta 18	Si	No	Explicación:
¿La sociedad realiza una evaluación anual sobre su cumplimiento u observancia de las normas referidas a Salud y Seguridad en el Trabajo?	X		Se realiza informes anuales que se elevan a la Alta Dirección

Pregunta 19	Si	No	Explicación:
¿La sociedad lleva un registro de accidentes laborales?	X		Se cuenta con un formato de registros de accidentes e incidencias.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 19, indique la siguiente información correspondiente a accidentes laborales (*) de empleados directos (**) y contratados (***) de la sociedad en los últimos tres (3) ejercicios:

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
Ejercicio	2025	2024	2023
Nº de Empleados Directos	297	292	299
Total de Horas trabajadas por todos los empleados directos durante el ejercicio	569,004	558,820	556,746
Nº de Accidentes Leves (Empleados Directos)	0	0	0
Nº de Accidentes Incapacitantes (Empleados Directos)	2	0	0
Nº de Accidentes Mortales (Empleados Directos)	0	0	0

Indicador	Ejercicio	(Ejercicio - 1)	(Ejercicio - 2)
Ejercicio	2025	2024	2023
Nº de Empleados Contratados	0	0	0
Total de Horas trabajadas por todos los empleados contratados durante el ejercicio	0	0	0
Nº de Accidentes Leves (Empleados Contratados)	0	0	0
Nº de Accidentes Incapacitantes (Empleados Contratados)	0	0	0
Nº de Accidentes Mortales (Empleados Contratados)	0	0	0

(*) **Accidente Leve:** Suceso cuya lesión, resultado de la evaluación médica, que genera en el accidentado un descanso breve con retorno máximo al día siguiente a sus labores habituales.
Accidente Incapacitante: Suceso cuya lesión, resultado de la evaluación médica, da lugar a descanso, ausencia justificada al trabajo y tratamiento.
Accidente Mortal: Suceso cuyas lesiones producen la muerte del trabajador.
Fuente: Glosario de Términos del Reglamento de la Ley Nº 29783 - Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, Decreto Supremo Nº 005-2012-TR o norma que la sustituya o modifique.
(**) Se considera empleados directos a todos aquellos que se encuentran directamente vinculados a la empresa a través de cualquier modalidad contractual. (***) Se considera empleados contratados a todos aquellos que realizan actividades tercerizadas.

Pregunta 20

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad mide su clima laboral?	X		En el 2025 el nivel de satisfacción general del Clima Laboral en el FMV fue del 85%

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 20, indique:

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene objetivos o metas para mejorar su clima laboral?	X		Plan de acción Gestión del Clima Laboral 2025 FMV (Acta de Aprobación de Clima Laboral Cultura Corporativa de la GA y GG)

b. En caso de que haya indicado contar con objetivos o metas para mejorar su clima laboral, indique la denominación del documento en el que se evidencien dichos objetivos, fecha de aprobación y el año desde el cual se viene aplicando:

Denominación del Documento	Fecha de Aprobación	Año Desde el Cual se Viene Aplicando
PEI 2022-2026 / POI	19/12/2025	2023

Pregunta 21

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene una política de gestión de talento para sus colaboradores?	X		

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 21, indique la denominación del documento que sustente la política de gestión de talento para sus colaboradores:

Denominación del Documento
Políticas de Gestión de Recursos Humanos, aprobado con Acuerdo de Directorio N° 08-30D-2021 con fecha 22.12.2021

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 21, precise:

	Si	No	Explicación:
¿Dicha política de gestión de talento ha sido aprobada por el Directorio?	X		

Pregunta 22

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad tiene procedimientos para identificar y sancionar el hostigamiento sexual y la hostilidad laboral? (*)	X		RIT

(*) Tomar en consideración el alcance que le da la Ley N° 27942 al hostigamiento sexual y el Decreto Supremo N° 003-97-TR a la hostilidad laboral o norma que la sustituye o modifique.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 22, indique la denominación del documento de la sociedad que sustente los procedimientos para prevenir el hostigamiento sexual y la hostilidad laboral:

Denominación del Documento
Reglamento Interno de Trabajo (RIT). Capítulo XVI

Derechos Humanos:

Pregunta 23

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una política o sistema de gestión interno y externo que incluya un canal de quejas/denuncias para hacer frente a los impactos en los derechos humanos?	X		*Procedimiento de atención de denuncias e indagación de posibles actos de fraude, corrupción y otras prácticas cuestionables. *Procedimiento de atención de reclamos y quejas del FMV .
¿La sociedad registra y responde, en un plazo determinado, los resultados de las investigaciones derivadas de las quejas/ denuncias a que se refiere la pregunta precedente?	X		Detallado en los procedimientos

a. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 23, indique la denominación del documento en el que se evidencie la política o el sistema de gestión interno y externo adoptado por la sociedad, fecha de emisión y el año desde el que se viene implementando:

Denominación del Documento	Fecha de Aprobación	Año Desde el Cual se Viene Aplicando
*Procedimiento de atención de denuncias e indagación de posibles actos de fraude, corrupción y otras prácticas cuestionables (aprobación 30.04.2025, implementación: 19.05.2025) *Procedimiento de atención de reclamos y quejas del FMV (aprobación: 28/11/2025, implementado: 02/12/2025)	28/11/2025	02/12/2025

b. En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 23, indique:

	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un informe en el que se evalúen los resultados de su política o sistema de gestión interno y externo para remediar los impactos en los derechos humanos?		X	Contamos con el Comité de Intervención frente al Hostigamiento Sexual. Adicionalmente se cuenta con un Grupo de Trabajo para la Igualdad de Género que cada año elabora un Plan y un reporte de seguimiento de actividades.
¿La sociedad cuenta con un plan de capacitación en temas de derechos humanos que comprenda a toda la organización?		X	En el Plan de Capacitación 2025, se ha incluido los temas de Hostigamiento Sexual.

II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Pregunta 24	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con una certificación internacional en materia de Sostenibilidad Corporativa?		X	Nuestras acciones se concentran en mejorar el nivel de madurez en RSC, conforme los lineamientos de FONAFE.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 24, indique la certificación con que la sociedad cuenta e indique el enlace web donde ello se pueda validar.

Certificación Internacional	Enlace Web

Pregunta 25	Si	No	Explicación:
¿La sociedad cuenta con un Reporte de Sostenibilidad Corporativa distinto al presente reporte?	X		El FMV elabora reportes de sostenibilidad desde el año 2018.

En caso de que sea afirmativa la respuesta a la pregunta 25, indique la denominación del mismo y el enlace web a través del cual se pueda acceder al último reporte disponible:

Denominación del Reporte	Enlace Web
Reporte de Sostenibilidad 2024	https://www.mivivienda.com.pe/PORTALCMS/archivos/documentos/8584989356762565034.PDF

5. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS



FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

CONTENIDO	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados	7
Estado de resultados y otro resultado integral	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11 - 92

S/ = Sol
US\$ = Dólar estadounidense



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y Directores de
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Fondo MIVIVIENDA S.A.** (en adelante el “Fondo”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de resultados y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Fondo MIVIVIENDA S.A.** al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú aplicables a entidades financieras.

Fundamento para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo, de conformidad con los requerimientos éticos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas Normas Internacionales de Independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) aprobado para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú. Asimismo, hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el referido Código de Ética.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asunto clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha sido tratado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos, y no emitimos una opinión por separado sobre este asunto.



Asunto clave de la auditoría	¿Como se abordó el asunto en nuestra Auditoría?
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), notas 4(c) y 7 a los estados financieros.	El Fondo mantiene un convenio de Fideicomiso con COFIDE, que le permite canalizar sus recursos a través de préstamos a las Instituciones Financieras del Sistema Financiero Peruano (IFI) para el otorgamiento de créditos hipotecarios de interés social, a las personas que califican para dichos productos (subprestatarios), y en pro de fomentar la participación de las IFI; el Fondo otorga una Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC). Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) es de S/282,932 miles. Para determinar el monto de la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar, la Gerencia considera el porcentaje de CRC otorgado para segmentar el riesgo crediticio en dos componentes, y adopta los criterios establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante “SBS”) en la Resolución No.11356-2008 y sus modificatorias, la cual contempla porcentajes a aplicar según los tipos de créditos y las categorías de clasificación crediticia del deudor, tomando en consideración principalmente, el saldo capital de la deuda y la garantía asociada. <u>Primer componente: Provisión riesgo IFI</u> Por la porción de la cuenta por cobrar asociada al riesgo crediticio de la IFI (porción de la cuenta por cobrar sin CRC), el Fondo establece la clasificación crediticia de cada IFI, analizando variables cualitativas y cuantitativas individuales por cada IFI, dentro de las cuales se considera la capacidad y cumplimiento de pago, desempeño financiero, nivel de solvencia, cobertura y diversificación de su cartera de créditos, entre otros elementos.
	Para abordar este asunto, con el apoyo de nuestros expertos, efectuamos entre otros, los siguientes procedimientos: ● Revisamos la metodología implementada por el Fondo y evaluamos su razonabilidad, así como su adecuación a los criterios establecidos en la Resolución SBS No.11356-2008 y sus modificatorias, y obtuvimos un entendimiento del proceso para la segmentación y determinación del riesgo crediticio de las cuentas por cobrar. ● Evaluamos y probamos los controles clave del proceso, incluidos los relacionados a la evaluación y determinación de la clasificación crediticia de la IFI y del subprestatario, la valuación de las garantías, el porcentaje de CRC otorgado, y aquellos controles implementados para asegurar la exactitud de los datos involucrados. ● Obtuvimos la base de datos para la determinación de la clasificación crediticia y probamos su integridad. ● Por una muestra aleatoria de casos, probamos las variables relevantes, cualitativas y cuantitativas utilizadas para la determinación de la clasificación crediticia y precisión de los datos utilizados en el cálculo de la provisión. ● Reprocesamos el cálculo de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar. ● Analizamos si la información detallada en las notas a los estados financieros resulta adecuada de conformidad con los criterios establecidos en el Manual de Contabilidad de la SBS.



Asunto clave de la auditoría	¿Como se abordó el asunto en nuestra Auditoría?
<u>Segundo componente: Provisión CRC - riesgo subprestatario</u> Por la porción de la cuenta por cobrar con CRC, el riesgo crediticio es asociado al riesgo del subprestatario, el cual se establece en base a los días de atraso de los créditos tomando en consideración, además, su clasificación crediticia en el sistema financiero. Considerando lo anteriormente expuesto, esta estimación contable fue un asunto clave en nuestra auditoría.	
Otra información La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria anual del Fondo, que no forma parte integral de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría, la cual esperamos tener a disposición después de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre esa otra información. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información antes indicada cuando dispongamos de ella, y al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo. Cuando leamos y consideremos la memoria anual, si concluimos que contiene una incorrección material, estamos obligados a comunicar este hecho a los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo.	
Responsabilidades de la gerencia y de los encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú aplicables a entidades financieras, y por el control interno que la gerencia considere que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de incorrección material, ya sea por fraude o error. Al preparar los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de las operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar al Fondo, o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.	



Los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo son responsables por la supervisión del proceso de preparación de información financiera del Fondo.
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, siempre detecte una incorrección material, cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además: • Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que no detectar una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno. • Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo. • Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la respectiva información revelada por la gerencia. • Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada a eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la respectiva información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, para que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo ya no pueda continuar como empresa en marcha. • Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable. Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.



También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las medidas tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y son, por consiguiente, el Asunto Clave de la Auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Lima, Perú

23 de febrero de 2026

Gaveglia Aparicio y Asociados

Refrendado por

[Signature]

----- (socio)
Fernando Gaveglia
Contador Público Colegiado
Matrícula No.19847

FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024

	Nota	2025 S/000	2024 S/000		Nota	2025 S/000	2024 S/000
Activos				Pasivos			
Disponible	5	1,498,193	1,157,058	Obligaciones con el público		238	243
Inversiones	6	333,507	352,865	Adeudos y obligaciones financieras	13	4,952,509	4,986,715
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto	7	11,023,508	11,275,776	Valores y títulos en circulación	14	3,247,058	3,320,532
Cartera de créditos, neto	8	79,737	16,767	Derivados de cobertura	10	615,063	352,539
Otras cuentas por cobrar, neto	9	59,796	55,870	Cuentas por pagar	15	475,441	745,803
Derivados de cobertura	10	25,405	23,810	Provisiones y otros pasivos	15	89,135	51,508
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	11	4,161	1,861	Total pasivos		9,379,444	9,457,340
Activo por impuesto a la renta diferido	24	73,035	65,130	Patrimonio	16		
Otros activos, neto	12	18,671	68,772	Capital social		3,637,734	3,562,560
				Reservas		58,437	50,084
				Resultados no realizados		(80,174)	(135,602)
				Resultados acumulados		120,572	83,527
				Total patrimonio		3,736,569	3,560,569
Total activos		13,116,013	13,017,909	Total pasivos y patrimonio		13,116,013	13,017,909
Riesgos y compromisos contingentes		58,094	24,081	Riesgos y compromisos contingentes		58,094	24,081

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024

	Nota	2025 S/000	2024 S/000
Ingresos por intereses	18	811,026	812,089
Gastos por intereses	18	(443,406)	(476,611)
Margen financiero bruto		367,620	335,478
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto de recuperos	7	12,550	(36,229)
Provisión para créditos directos, neto de recuperos	8	(3,984)	1,140
Margen financiero neto		376,186	300,389
Ingresos por servicios financieros	19	26,351	4,814
Gastos por servicios financieros	19	(2,371)	(1,870)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios financieros		400,166	303,333
Resultado por operaciones financieras	20	(146,091)	(121,139)
Margen operacional		254,075	182,194
Gastos de administración	21	(70,339)	(60,676)
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	11	(374)	(212)
Amortización de activos intangibles		(3,193)	(2,848)
Margen operacional neto		180,169	118,458
Valuación de activos y provisiones			
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar	9	(1,048)	152
Reversión de provisión por cobertura de riesgo crediticio - cartera vendida, neto		-	-
Provisión para litigios y demandas		(1,420)	(1,294)
Otras provisiones		(1,818)	(438)
Utilidad de operación		175,883	116,878
Otros ingresos y gastos, neto	22	145	3,116
Resultados del ejercicio antes del impuesto a la renta		176,028	119,994
Impuesto a la renta	24	(55,456)	(36,467)
Resultado neto del ejercicio		120,572	83,527

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024

	Nota	2025 S/000	2024 S/000
Resultado neto del ejercicio		120,572	83,527
Otro Resultado Integral			
Ganancia neta en inversiones disponibles para la venta	16. C	6,522	1,228
Ganancia (Pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo	16. C	69,653	(34,868)
Ganancia neta en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC – PBP	16. C	40	41
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	16. C	(20,787)	10,318
Otro Resultado Integral del ejercicio, neto de impuestos		55,428	(23,281)
Resultado Integral Total del Ejercicio		176,000	60,246

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024

	Número de acciones S/000	Capital social (nota 16. A) S/000	Reservas (nota 16. B) S/000	Resultados no realizados (nota 16. C) S/000	Resultados acumulados S/000	Total Patrimonio S/000
Saldos al 1 de enero de 2024	3,479,607	3,479,607	40,867	(112,319)	92,169	3,500,324
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	83,527	83,527
Otro Resultado Integral						
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	1,228	-	1,228
Ganancia (Pérdida) no realizada en coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	(34,868)	-	(34,868)
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-
de Fideicomisos CRC – PBP	-	-	-	41	-	41
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	-	-	-	10,318	-	10,318
Resultado Integral Total del Ejercicio	-	-	-	(23,281)	83,527	60,246
Cambios en el patrimonio (no incluidos en el Resultado integral)						
Transferencia a reservas	-	-	9,217	-	(9,217)	-
Capitalización de resultados acumulados	82,953	82,953	-	-	(82,953)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	3,562,560	3,562,560	50,084	(135,602)	83,527	3,560,569
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	120,572	120,572
Otro Resultado Integral						
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	6,522	-	6,522
Ganancia (Pérdida) no realizada en coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	69,653	-	69,653
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-
de Fideicomisos CRC – PBP	-	-	-	40	-	40
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	-	-	-	(20,787)	-	(20,787)
Resultado Integral Total del Ejercicio	-	-	-	55,428	120,572	176,000
Cambios en el patrimonio (no incluidos en la otro resultado integral)						
Transferencia a reservas	-	-	8,353	-	(8,353)	-
Capitalización de resultados acumulados	75,174	75,174	-	-	(75,174)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	3,637,734	3,637,734	58,437	(80,174)	120,572	3,736,569

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024

	Nota	2025 S/000	2024 S/000
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalentes al efectivo proveniente de las actividades de operación			
Resultado neto del ejercicio		120,572	83,527
Ajustes			
Nivelación por tipo de cambio e intereses de derivados		330,508	(1,158)
Intereses devengados no pagados de adeudados y obligaciones financieras		(65,322)	(80,032)
Depreciación y amortización		3,567	3,060
Provisión para incobrabilidad cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE) , neto de recuperos	7	(12,550)	36,229
Provisión para créditos directos, neto de recuperos	8	3,984	(1,140)
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas, neto de recuperos	9(g)	1,048	(83)
Impuesto a la renta	23(c)	70,469	36,467
Provisiones para litigios y demandas, y otros		25,958	48,112
Otros ajustes		73,148	(5,205)
Variación en activos y pasivos			
(Aumento) disminución neta en activos			
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE)		261,986	(520,542)
Cartera de créditos		(67,108)	5,718
Otras cuentas por cobrar		(201,038)	(535,592)
Otros activos		16,014	20,051
Aumento (disminución) neta en pasivos			
Obligaciones con el público		(6)	(1,449)
Pasivos financieros no subordinados		(106,535)	(409,625)
Otras cuentas por pagar		(269,141)	(599,177)
Provisiones y otros pasivos		(5,071)	2,064
Resultado del año después de la variación en activos y pasivos, y ajustes		180,483	(1,918,775)
Impuesto a la renta pagado		(36,021)	(35,226)
Flujo de efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operación		144,462	(1,954,001)
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Compra de inmuebles, mobiliario y equipo	11	(2,737)	(838)
Compra de activos intangibles		(1,489)	(6,974)
Flujo de efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(4,226)	(7,812)
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de las variaciones en el tipo de cambio		140,236	(1,961,813)
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo mantenido		(17,530)	1,884
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes al efectivo		122,706	(1,959,929)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	793,114	2,753,041
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	915,820	793,112

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1 IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

a) Identificación -

Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante “el Fondo”) es una empresa estatal de derecho privado que se rige por la Ley No.28579 “Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.” y su estatuto. El Fondo está comprendido en el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). La mencionada Ley No.28579 dispuso la conversión del anterior Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA en una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A. a partir del 1 de enero de 2006.

El domicilio legal del Fondo está ubicado en Calle Amador Merino Reyna No.285, San Isidro, Lima, Perú.

b) Actividad económica -

El Fondo se dedica a la promoción y financiamiento de la adquisición, el mejoramiento y la construcción de viviendas, especialmente de interés social; asimismo, se dedica a actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, participa en el mercado secundario de créditos hipotecarios, y contribuye con el desarrollo del mercado de capitales.

Las actividades del Fondo están reguladas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondo de Pensiones (SBS) mediante la Resolución SBS No.980-2006, Reglamento para el Fondo MIVIVIENDA S.A. y su modificatoria.

El Fondo administra los siguientes programas y recursos:

- i) Programa MIVIVIENDA.
- ii) Programa Techo Propio - Administración del Bono Familiar Habitacional (BFH) por encargo del MVCS.
- iii) Recursos del Fondo Ley No.27677, por encargo del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

A continuación, se presentan las características de cada programa y recurso:

i) Programa Fondo MIVIVIENDA -

El Convenio de Fideicomiso con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE) permite al Fondo canalizar recursos a través de las instituciones financieras del Sistema Financiero Peruano (IFI) para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Estos créditos hipotecarios tienen ciertos beneficios otorgados para quienes accedieron y acceden a ellos (los prestatarios finales), o para quienes los colocan (las IFI), tales como: el Bono al Buen Pagador (BBP) con su aplicación para vivienda tradicional, sostenible e integrador y la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC). Esto es a lo que se conoce como Programa Fondo MIVIVIENDA.

El Fondo MIVIVIENDA cuenta con los siguientes productos:

- Nuevo Crédito MIVIVIENDA
- Financiamiento complementario Techo Propio
- Crédito MICONSTRUCCIÓN se dejó de colocar desde diciembre 2017 (*)

- Crédito MICASA MÁS se dejó de colocar desde diciembre 2017 (*)
- Crédito MITERRENO (**)
- Crédito MIHOGAR se dejó de colocar desde agosto 2009 (*)
- Crédito MIVIVIENDA Estandarizado se dejó de colocar desde noviembre 2009 (*)
- Crédito MIVIVIENDA Tradicional se dejó de colocar desde mayo 2006 (*)

(*) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, estos productos se han derogado y mantienen a saldos por cobrar.

(**) Producto vigente cuyo último desembolso se realizó en abril 2018.

Asimismo, el Fondo ofrece los siguientes servicios directamente:

- Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio
- Fideicomiso CRC y PBP en nuevos soles
- Fideicomiso CRC y PBP en dólares americanos

Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio

Dirigido a instituciones financieras intermediarias (IFI) con el fin de que puedan otorgar créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos para viviendas desde S/ 68,800 hasta S/ 488,800, donde el Fondo MIVIVIENDA (FMV) otorgará la CRC como respaldo a estos créditos, siempre que cuenten con garantía hipotecaria constituida. Se aplica en tres modalidades: CRC-BFH, CRC sin subsidio y CRC-BBP. La CRC varía respecto al valor de vivienda y el grado de sostenibilidad, donde el FMV asumirá hasta un máximo de 100% del saldo insoluto del crédito MIVIVIENDA o un máximo del 100% de la pérdida, el que resulte menor.

Fideicomisos CRC y PBP nuevos soles y dólares americanos

Con el objeto de asegurar el servicio de los pagos del PBP y CRC, así como, los recursos para atender el importe equivalente a un tercio (1/3) del total colocado por cada institución financiera intermediaria (IFI) que contrate este servicio entre los años 2006 y 2009, el Fondo constituyó los Fideicomisos CRC y PBP, tanto en Nuevos Soles como en Dólares Americanos. Estos fideicomisos están regulados por la Resolución SBS No.980-2006 que aprueba el Reglamento para el Fondo.

En virtud de los contratos con los Fideicomisos CRC y PBP para la exposición que se mantiene, el Fondo presta los siguientes servicios a las IFI:

- Servicio de CRC definido en el artículo 21° del Reglamento de CRC y PBP, como una garantía que el Fondo otorga a favor de la IFI hasta por un tercio (1/3) del saldo insoluto del crédito cubierto o un tercio (1/3) de la pérdida, el que resulte menor, monto que deberá ser comunicado por la IFI al Fondo, en los términos y condiciones previstos por el citado Reglamento.
- Servicio de Premio al Buen Pagador (PBP), definido en el artículo 24° del Reglamento CRC y PBP como el servicio prestado a las IFI, por el cual el Fondo asume el pago de las cuotas correspondientes al tramo concesional (importe del PBP) de cargo de los beneficiarios de los créditos cubiertos que hayan cumplido con cancelar puntualmente las cuotas correspondientes al tramo no concesional. Este premio sirve para cancelar semestralmente el importe de la cuota a pagarse en dicho período correspondiente al tramo concesional del crédito MIVIVIENDA. El premio del Buen Pagador Cuota Inicial se extinguió en el 2023 siendo el último desembolso realizado en octubre de ese año.

Adicionalmente, a los atributos existentes (Bono del Buen Pagador - tradicional y sostenible, Premio del Buen Pagador y Cobertura de Riesgo crediticio), el Fondo gestionó el financiamiento ante el MVCS del atributo para el producto MIVIVIENDA denominado Bono del Buen Pagador Integrador, el cual es una ayuda económica directa no reembolsable, que se otorga al beneficiario que se encuentre catalogado en algún grupo de población en situación de vulnerabilidad social:

- Personas adulto mayor
- Personas con discapacidad
- Personas desplazadas
- Migrantes retornados
- Personas de menores ingresos

Este bono de 0.66019 UIT se sumará a la cuota inicial mínima de 7.5% del valor de la vivienda aportada por el Subprestatario y al BBP, siendo un complemento para viviendas cuyo valor están comprendidas en los rangos S/68,800 hasta S/244,600.

Asimismo, el Fondo brinda el Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, el cual es dirigido a instituciones financieras intermediarias (IFI) con el fin de que puedan otorgar créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos para viviendas desde S/ 68,800 hasta S/ 488,800, donde el Fondo otorgará la CRC como respaldo a estos créditos, siempre que cuenten con garantía hipotecaria constituida. Se aplica en tres modalidades: CRC-BFH, CRC sin subsidio y CRC-BBP. La CRC varía respecto al valor de vivienda y el grado de sostenibilidad, donde el FMV asumirá hasta un máximo de 100% del saldo insoluto del crédito MIVIVIENDA o un máximo del 100% de la pérdida, el que resulte menor.

ii) Programa Techo Propio - Administración del BFH -

El Programa Techo Propio está dirigido exclusivamente a familias de bajos recursos económicos para que puedan comprar, construir o mejorar su vivienda, la cual contará con los servicios básicos de luz, agua y drenaje.

El principal beneficio del Programa Techo Propio es el Bono Familiar Habitacional (BFH), que es un subsidio directo otorgado por el gobierno a una familia como recompensa única por su esfuerzo de ahorro y no se devuelve (nota 15 (a)).

Requisitos de elegibilidad para acceder al BFH:

- Conformar un Grupo Familiar (GF): Debe estar formado por un Jefe de Familia, que declarará uno o más dependientes.
- No haber recibido apoyo habitacional por parte del Estado.
- El ingreso familiar mensual neto no debe superar los S/3,715 (aplicable al Grupo Familiar).
- No contar con vivienda, terreno propio o aires independientes para vivienda a nivel nacional.

Financiamiento Complementario Techo Propio:

El Financiamiento Complementario Techo Propio es un préstamo hipotecario canalizado a través de las IFI con recursos del Fondo, que complementa al BFH y el ahorro del prestatario final si éste cumple con los requisitos del Programa Techo Propio.

Los términos y condiciones del Financiamiento Complementario Techo Propio son los siguientes:

- El monto máximo de un crédito de una IFI a un prestatario final, financiado con recursos del Fondo, no excederá del 80% del "valor de la vivienda", incluidos los gastos de cierre.
- A los créditos otorgados a los prestatarios finales que adquieran bienes futuros, se les podrá otorgar un período de gracia de hasta 12 meses.

- El crédito deberá ser evaluado de acuerdo con las políticas establecidas por cada IFI; sin embargo, para la evaluación de créditos con ingresos informales y sin historial crediticio bajo la modalidad de ahorro programado, el plazo de ahorro no será inferior a seis (06) meses.

Mediante la Tercera Disposición Transitoria de la Ley No.28579, el Fondo recibió del Poder Ejecutivo el encargo de administrar los recursos del BFH y el Programa Techo Propio.

El 28 de abril de 2006, el Fondo, el MVCS y FONAFE suscribieron el "Convenio de administración de los recursos del BFH y el Programa Techo Propio", en virtud del cual se encarga al Fondo la administración de los recursos del BFH y el Programa Techo Propio, lo cual incluye las actividades de promoción, inscripción, registro y verificación de la información, la calificación de los postulantes, la asignación y transferencia del BFH al promotor, vendedor, constructor o entidad técnica respectiva.

El 11 de marzo de 2024 el MEF informó al Fondo que se autorizó al Banco de la Nación, la apertura de una (01) Subcuenta bancaria de gasto a nombre del Fondo; a través de la cual se canalizan los recursos que el Fondo requiere para el pago de los Bonos.

La mencionada subcuenta es utilizada a través del Sistema Integrado de Administración Financiera (SIAF-SP), tiene la característica de reversión automática a la Cuenta Principal del Tesoro Público; no recibe depósitos y solo registra cargos por las operaciones de pagaduría que realice el Fondo.

iii) Fondo Ley No.27677 -

En virtud de la Ley No.27677 del 1 de marzo de 2002, se encargó al Fondo la administración, recuperación y canalización de los recursos resultantes de la liquidación del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI).

De otro lado, la Ley No.29625, vigente desde el 8 de diciembre de 2010, decretó la devolución de las contribuciones de los trabajadores efectuadas al FONAVI. El artículo 4° de esta Ley, contempla la conformación de una Comisión Ad Hoc, responsable de conducir y supervisar todos los procedimientos relacionados con la devolución de las contribuciones al FONAVI. En virtud de estas normas, el Fondo entregaría a la Comisión Ad Hoc toda la documentación e informes pertinentes para que ésta se encargue de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI, así como de los pasivos.

De otro lado, mediante el Decreto No.280-2023-EF, publicado en el diario oficial "El Peruano" el día 14 de diciembre de 2023, cuyo artículo 3° señala que la administración y los lineamientos a seguir para la administración de los recursos del Fondo Ley estarán a cargo de la Comisión Ad Hoc.

En ese sentido a través del Oficio No.012-2024-PCM/PE-ST.01 la comisión Ad Hoc solicita al Fondo disponer las acciones pertinentes a efectos de poner en ejecución los procesos referidos a la administración del Fondo Ley No.27677.

c) Impacto en los estados financieros de la cancelación de deuda de cuentas por cobrar de la Financiera TFC en Liquidación -

Financiera TFC S.A. (En adelante "Financiera TFC" o "TFC") fue una institución financiera que en virtud de la Resolución SBS No.5855-2019, notificada el 12 de diciembre de 2019 a Financiera TFC y publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 13 de diciembre de 2019 por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), fue declarada en disolución, iniciándose el correspondiente proceso de liquidación.

Mediante Resolución SBS No.679-2023 del 24 de febrero de 2023, la SBS dispuso restituir el régimen de liquidación conforme a lo dispuesto en la Resolución SBS No.5855-2019. A la fecha de intervención, el Fondo tenía un saldo pendiente de cobro del capital ascendente a S/221 millones en el Fideicomiso COFIDE proveniente de un adeudo para la colocación de préstamos hipotecarios.

Mediante la Resolución No.02961-2024 del 26 de agosto de 2024, la SBS facultó a los representantes del Superintendente a realizar un concurso para seleccionar a la entidad del sistema financiero a favor de la cual se transferiría el Bloque Hipotecario de titularidad de la Financiera TFC en Liquidación, precisando que dichos conceptos se encuentran excluidos de su masa de liquidación acorde con lo señalado en la Resolución SBS No.1525-2020.

Con fecha 8 de mayo de 2025, Financiera TFC en Liquidación declaró ganadora al Fondo como adjudicataria de la buena pro del concurso para la transferencia del Bloque Hipotecario excluido de la masa de la Financiera TFC S.A. en liquidación.

En esa línea, con fecha 5 de agosto de 2025 las partes suscribieron un Contrato de Transferencia del Bloque Hipotecario y el 30 de octubre de 2025 la adenda al mismo; formalizando de este modo la adquisición del Fondo de la titularidad del Bloque Hipotecario de la Financiera, compuesto entre otros, por la cartera de créditos hipotecarios financiados con recursos del Fondo.

Anexo 05 - Adenda al Contrato de Transferencia del Bloque Hipotecario

	Bloque Patrimonial - Inicial S/000
Disponible (1)	163,144
Cartera de Créditos (2)	139,742
Provisión de Cartera (2)	(72,606)
Total Activo	230,280
Adeudos a COFIDE (3)	220,736
Depósitos de Ahorros (4)	9,544
Total Pasivo	230,280

(1) Corresponde al disponible por recibir por las recuperaciones de capital de los créditos activos y cancelaciones de crédito, al saldo de las cuentas recaudadoras de garantía vinculadas a los proyectos inmobiliarios y a los adquirentes finales (deudores cedidos), al disponible adicional y a la cobranza de los intereses corridos del 1 al 11 de diciembre 2019 previo a la intervención (e).

	Saldos registrados en FMV 2025 S/000
Disponible (a)	163,144
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto (b)	(118,895)
Total Activo	44,249
Cuentas por pagar (c)	(9,544)
Provisiones y otros pasivos (Ingreso Diferido) (d)	(34,212)
Total Pasivo	(43,756)
Resultado del ejercicio (e)	(493)

(a) Corresponde al disponible recibido en las cuentas de ahorro a nombre del Fondo en una entidad financiera.

- (b) Corresponde al registro de las cancelaciones totales o prepagos parciales de subpréstamos de los clientes de Financiera TFC que se mantenían registrados en el Fondo como parte de las Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE). La cancelación y amortización de las cuentas por cobrar originó la liberación de la provisión de incobrabilidad calculada y registrada por el Fondo, por un monto de S/ S/25,572 que fueron registrados en el rubro “Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto de recuperos” del Estado de resultados.
- (c) Corresponde a las cuentas de Ahorro MICASA y cuentas de Ahorro Garantía Inmobiliaria, pertenecientes a los sub-prestarios y promotores respectivamente, estos recursos recibidos fueron reconocidos por el FMV como cuentas por pagar.
- (d) Corresponde al efectivo adicional recibido como parte del bloque hipotecario el mismo que se ha reconocido como ingreso diferido, y el cual se devengará con la activación de los proyectos inmobiliarios vinculados. Ver detalle en la nota 15 k) “Provisiones y otros pasivos”.

(2) Saldo de los créditos directos que fueron transferidos.

	Saldos registrados en FMV al 2025 S/000
Cartera de créditos (a)	139,139
Ingreso Diferido (a)	(37,483)
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE)	(101,656)
Total Activo	-

- (a) Se redujo las cuentas por cobrar - Fideicomiso COFIDE y se reconoció el capital de la cartera de crédito, se reclasificó la provisión acumulada y se reconoció el ingreso diferido por el mayor capital recibido de la cartera de créditos. Ver tratamiento contable aprobado por la SBS en la nota 4 s).
- (3) Saldo de capital al 31 de agosto 2025 del adeudo al Fondo MIVIVIENDA (registrado en las “Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto”) que mantenía Financiera TFC en liquidación, el cual fue amortizado con las cobranzas de la cartera recibida al momento de la adjudicación del Bloque Hipotecario, ver numeral (1).
- (4) Correspondiente al efectivo transferido al Fondo MIVIVIENDA relacionado al saldo de las cuentas recaudadoras de garantía vinculadas a los proyectos inmobiliarios y a los adquirentes finales (deudores cedidos), ver numeral (1).

d) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido aprobados por el Directorio del Fondo el día 23 de febrero de 2026, y serán presentados para aprobación de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por Ley.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido aprobados por el Directorio del Fondo el día 22 de enero de 2025.

2 CONVENIO DE FIDEICOMISO CON CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE

El 25 de marzo de 1999, se suscribió el Convenio de Fideicomiso entre Fondo MIVIVIENDA S.A. (entonces el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - MIVIVIENDA) y COFIDE. El objetivo del Convenio es crear una relación jurídica de fideicomiso, por la cual COFIDE recibe recursos del Fondo y actúa como organismo ejecutor de éstos, canalizándolos a los prestatarios finales a través de las IFI, para la adquisición, ampliación o mejoramiento de viviendas y residencias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo No.001-99-MTC Reglamento del Fondo.

Las principales obligaciones de COFIDE son las siguientes:

- Cumplimiento de los artículos 241° al 274° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS - Ley No.26702 (en adelante "Ley General") y sus modificatorias;
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones por parte de las IFI, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Supremo No.001-99-MTC;
- Celebrar con las IFI, que hayan cumplido los requisitos y condiciones para intermediar, el Convenio de canalización de recursos;
- Supervisar el uso de los recursos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo y en el Convenio de canalización de recursos;
- Efectuar la cobranza de los préstamos otorgados a las IFI;
- Contratar las auditorías que sean necesarias con cargo al Fondo;
- Remitir con frecuencia periódica los informes relativos al desarrollo del Fideicomiso, así como recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI.
- Establecer procedimientos operativos necesarios para la adecuada administración de los fondos; y
- Demás obligaciones que sean necesarias para asegurar el normal desarrollo de las actividades del Fideicomiso.

El 18 de mayo de 2012, se firmó la Adenda No.1 al Convenio de Fideicomiso por la cual se dejó sin efecto la obligación por parte de COFIDE de emitir recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI con el Fondo, debido a que el Fondo es una sociedad anónima supervisada por la SBS.

Mediante la Resolución SBS No.3586-2013, se establece que el Fondo no está sujeto a los límites establecidos por el artículo 204° de la Ley General, debido a que actúa como un banco de segundo piso. Sin embargo, el Fondo ha establecido límites internos para prevenir la concentración de préstamos en las IFI, considerando factores de tamaño de capital regulatorio, su clasificación de riesgo y la relación respecto del capital regulatorio ponderado por riesgo.

Las principales obligaciones del Fondo son las siguientes:

- Establecer las políticas para el manejo, administración y destino de los recursos del Fondo;
- Aprobar los criterios de elegibilidad de las IFI que recibirán recursos del Fondo para su utilización en la financiación de la adquisición de viviendas, así como los límites de endeudamiento de cada una de ellas; y
- Establecer los términos y condiciones bajo los cuales se pondrán los recursos del Fondo a disposición de las IFI, y la modalidad de colocación de estos recursos.

Las facultades de COFIDE son las siguientes:

- Canalizar y supervisar los recursos del Fondo, pudiendo celebrar y suscribir todos los actos y documentos públicos y privados necesarios para tal fin;
- Exigir a las IFI, que requieran la constitución de garantías a los prestatarios finales;

- Ejercer todas las atribuciones contenidas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil que sean necesarias para la ejecución del encargo encomendado. En consecuencia, COFIDE podrá demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso o de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir y someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso; y
- Se deja constancia que COFIDE no se hace responsable por la solvencia de las IFI.

El 30 de diciembre de 2016 se firmó la Adenda No.2 al Convenio de Fideicomiso con el objeto de modificar las comisiones pagadas a COFIDE por los servicios prestados al Fondo, así como la vigencia del Convenio de Fideicomiso, según se detalla a continuación:

Las dos comisiones por los servicios prestados por COFIDE, vigentes desde el 2 de enero de 2017, son las siguientes:

- Una comisión mensual de fideicomiso a cargo del Fondo, que asciende a miles de S/10 más el impuesto general a las ventas. Esta comisión se cobrará el último día hábil de cada mes con cargo a los recursos del Fondo; y
- Una comisión de cobranza equivalente a 0.23%, tasa efectiva anual al rebatir, sobre los saldos pendientes de cobro de las cuentas por cobrar generadas a partir del 2 de enero de 2017 y cubiertas por las IFI. Esta comisión se cobrará en la fecha de cobro de las cuotas de los préstamos otorgados a las IFI.

La duración del Fideicomiso será de 3 años a partir del 2 de enero de 2017, y se renovará automáticamente si dentro de los 30 días anteriores a su vencimiento ninguna de las partes expresa su voluntad de rescindir el contrato. A la fecha el Convenio de Fideicomiso se encuentra vigente.

3 BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú aplicables a entidades financieras, que comprenden sustancialmente las normas de la SBS y, supletoriamente, cuando no haya normas específicas de la SBS, las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) las cuales son oficializadas en el Perú a través de las Resoluciones emitidas por el Consejo Normativo de Contabilidad (en adelante "CNC") y vigentes al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

b) Bases de medición -

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, excepto por las siguientes partidas, que han sido medidas a su valor razonable:

- Los instrumentos financieros derivados.
- Los activos financieros disponibles para la venta.

c) Moneda funcional y de presentación -

Los estados financieros se presentan en soles (S/ o PEN), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. La información presentada en soles ha sido redondeada a la unidad más cercana en miles de soles, excepto cuando se indica lo contrario.

d) Uso de juicios y estimaciones -

Al preparar estos estados financieros, la Gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Los ajustes que resultan de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos de manera prospectiva.

Los juicios y estimaciones más importantes en la elaboración de los estados financieros del Fondo son los siguientes:

- La determinación del valor razonable de las inversiones (nota 4.f);
- La provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) (nota 4.c);
- La provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa (nota 4.d);
- La provisión del impuesto a la renta (nota 4.k);
- La determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados (nota 4.e); y

Nuevos pronunciamientos contables -

i) Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a normas vigentes al 1 de enero de 2025, aplicables al Fondo y adoptadas a esa fecha -

Durante el ejercicio 2025, entraron en vigencia diversas normas, interpretaciones y modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB, aplicables para períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2025.

La gerencia evaluó dichas normas y modificaciones y concluyó que no generan impactos significativos en los estados financieros del Fondo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Entre las principales normas y modificaciones evaluadas se encuentran las siguientes:

• **Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad.**

En agosto de 2023, el IASB emitió una modificación a la NIC 21, para asistir a las entidades que requieran convertir a la moneda funcional una transacción u operación de un país con el cual no exista intercambiabilidad de monedas. Se considera que una moneda es intercambiable con otra cuando existe la posibilidad de obtener esta otra moneda, y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de intercambio que crea derechos y obligaciones exigibles. Cuando no exista intercambiabilidad, se permite que se estime el tipo de cambio usando ya sea: (a) un tipo de cambio observable sin ajuste, o (b) alguna otra técnica de estimación.

Estos cambios son efectivos desde el 1 de enero de 2025 y se permite su aplicación anticipada.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fondo.

ii) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas que estarán vigentes para los estados financieros anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2026 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Las siguientes normas, modificaciones a normas e interpretaciones han sido publicadas con aplicación para períodos que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros y que no han sido adoptadas en forma anticipada:

• **Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7.**

En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9, 'Instrumentos financieros' y a la NIIF 7, 'Instrumentos financieros: Información a revelar' como respuesta a inquietudes recientes que surgen en la práctica. Estas modificaciones se resumen a continuación:

- Se aclara la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para pasivos financieros que se liquidan a través de sistemas de transferencia electrónica;
- Se aclara y añade más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de "solo pago de capital e intereses";
- Se agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo del instrumento (por ejemplo, instrumentos financieros con condiciones asociadas al cumplimiento de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
- Se actualizan las revelaciones requeridas para instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Estos cambios son efectivos desde el 1 de enero de 2026 y se permite su aplicación anticipada.

• **NIIF 18, Presentación y revelación en estados financieros.**

La NIIF 18 es la nueva norma que trata aspectos de presentación y revelación en los estados financieros. Esta norma reemplaza a la NIC 1 y principalmente se enfoca en cambios en la presentación del estado de resultados. En general, los principales cambios que trae la NIIF 18 abarcan los siguientes aspectos:

- La estructura del estado de resultados, incorporándose nuevos subtotales mandatorios;
- Los requerimientos para determinar qué estructura de presentación de los gastos en el estado de resultados es más útil;
- Revelaciones en nota de ciertas "medidas de desempeño definidas por la gerencia". En ciertos casos, se podría requerir la revelación en nota a los estados financieros de indicadores de desempeño (tales como el EBITDA, el ROA, ROE, entre otros), incluyendo una explicación de la forma en que se determinan y una conciliación con las cifras del estado de resultados; y
- Criterios de agrupación y desagregación que se aplican para la presentación y revelación en los estados financieros y en sus notas.

La NIIF 18 es efectiva desde el 1 de enero de 2027. Cuando se aplique se tendrá que presentar la información comparativa del año 2026. Se permite su aplicación anticipada.

• **NIIF 19, Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar.**

La NIIF 19 es una norma de aplicación optativa para ciertas subsidiarias que forman parte de un grupo económico (subsidiarias elegibles) y se centra en aspectos de revelación. Aplicando la NIIF 19, una "subsidiaria elegible" aplica los requerimientos de las NIIF en general, excepto por los requisitos de revelación de dichas normas, en su lugar aplica los requerimientos de revelación de la NIIF 19 que son reducidos. Los requerimientos de revelación reducidos de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con un potencial ahorro de costos para las empresas que preparan estados financieros.

Una subsidiaria es elegible si:

- No tiene obligación pública de rendir cuentas (por ejemplo, no posee instrumentos de deuda o de patrimonio que se coticen en un mercado de valores); y
- Su última matriz última o alguna matriz intermedia prepara estados financieros consolidados bajo NIIF que son disponibles para uso público.

La NIIF 19 es efectiva desde el 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada.

• **Mejoras anuales a las NIIF 2024 - Volumen 11.**

Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran o corrigen la redacción de ciertas normas para evitar conflictos entre sus requerimientos. Las modificaciones de 2024 se refieren a las siguientes normas:

- NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera;
- NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7;
- NIIF 9, Instrumentos financieros;
- NIIF 10, Estados financieros consolidados; y
- NIC 7, Estado de flujos de efectivo.

Estos cambios son efectivos desde el 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

Tal como se indica en la nota 3.a, las normas e interpretaciones detalladas en (i) e (ii) sólo serán aplicables al Fondo en forma supletoria a las normas de la SBS cuando se presenten situaciones no previstas en el Manual de Contabilidad para Empresas del Sistema Financiero. La Gerencia del Fondo no ha determinado el efecto de estas normas en la preparación de sus estados financieros debido a que no han sido adoptadas por la SBS.

iii) Principales pronunciamientos emitidos por la SBS en el año 2025 y 2024

En el año 2025, la SBS ha publicado las siguientes normas:

- Resolución SBS No.00774-2025 del 03/03/2025 modifican el Manual de Contabilidad para las empresas del sistema financiero respecto a la constitución de provisiones por riesgo cambiario crediticio.
- Resolución SBS No.1065-2025 del 18/03/2025 modifica el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, las Normas Complementarias Aplicables a las Derramas y el Reglamento de Auditoría Externa, con la finalidad de dar disposiciones sobre la publicación de la memoria anual, estados financieros y otras disposiciones.

- Resolución SBS No.1661-2025 del 08/05/2025 modifican el Capítulo V "Información Complementaria" del Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, aprobado mediante la Resolución SBS No.895-98 y sus normas modificatorias y complementarias respecto al Anexo No.6 "Reporte Crediticio de deudores", la nota 1 del Anexo No.10 "Depósitos, colocaciones y personal de oficinas", la parte II: "Detalle de establecimientos de operaciones básicas (EOB)" del Reporte No.30 "Cajeros Automáticos, Establecimientos de Operaciones Básicas y Cajeros Corresponsales"; y el Reporte No. 36 "Detalle por Operación de la Cartera de Crédito.
- Resolución SBS No.1758-2025 del 15.05.2025 Modifican el Capítulo V "Información Complementaria" del Manual de Contabilidad y el Reglamento sobre Grupo Económico, Vinculación, aplicación de Límites Operativos a que se refieren los artículos 201 al 204 de la Ley General y Grandes Exposiciones.
- Resolución SBS No.02663-2025 Modifican el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero con el fin de armonizar las disposiciones contables con los lineamientos establecidos en la NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 13 Medición del Valor Razonable y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.
- Resolución SBS No.02665-2025 Nuevo Reglamento para la Negociación y Contabilización de Instrumentos Financieros Derivados en las Empresas del Sistema Financiero.
- Resolución SBS No.02664-2025 Nuevo Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones de las Empresas del Sistema Financiero.

En el año 2024, la SBS ha publicado las siguientes normas:

- Resolución SBS No.04342-2023 del 01/01/2024 Modifican el procedimiento N°32 Constancia de irreuperabilidad para castigo tributario de créditos y/o cuentas por cobrar de empresas de operaciones múltiples y empresas especializadas del TUPA de la SBS.
- Resolución SBS No.04345-2023 del 04/01/2024 Modifican el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones y otras normas para incorporar definiciones de compromisos en las normas aplicables al Sistema Financiero.
- Resolución SBS No.00361-2024 del 02/02/2024 Modifican el Reglamento de apertura, conversión, traslado o cierre de oficinas, por la implementación del Sistema de inventario de oficinas (SIOFI).
- Resolución SBS No.525-2024 del 12/02/2024 Modifican el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Mercado y el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional.
- Resolución SBS No.1088-2024 del 27/03/2024 Modifican el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito y Capítulo V del Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero.

4 PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

a) Instrumentos financieros -

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital en otra empresa.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que se originan, y se clasifican como activos, pasivos o instrumentos de patrimonio según la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, dividendos, ganancias y pérdidas generados por un instrumento financiero clasificado como activo o pasivo se registran como ingresos o gastos en el estado de resultados.

Los pagos a los tenedores de los instrumentos financieros clasificados como de patrimonio se registran directamente en el patrimonio.

El Fondo clasifica sus instrumentos financieros en una de las siguientes categorías definidas por la NIC 39, y establecidas en la Resolución SBS No.7033-2012: (i) activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) inversiones disponibles para la venta, (iv) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, y (v) otros pasivos financieros. El Fondo determina la clasificación de los instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial y sobre la base de instrumento por instrumento.

La clasificación de los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial depende de la finalidad con la que hayan sido adquiridos y de sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados con la transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros llevados a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los instrumentos financieros se miden a valor razonable o costo amortizado, de acuerdo con su clasificación. Véase en las notas 4.e y 4.f una descripción de la política contable aplicable para la medición posterior de los instrumentos financieros que mantiene el Fondo. Las compras o ventas de activos financieros que requieren de la entrega de éstos dentro de un plazo establecido, de acuerdo con regulaciones o convenciones de mercado son reconocidas en la fecha de negociación.

Los instrumentos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando el Fondo tiene el derecho legal de compensarlos, y la Gerencia tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, las inversiones, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), la cartera de créditos directa y los otros activos y pasivos en general, excepto cuando se indique lo contrario en la nota correspondiente relacionada con el activo o pasivo. Asimismo, se considera como instrumentos financieros a todos los instrumentos financieros derivados.

Al 31 de diciembre, la clasificación por categoría de los activos y pasivos financieros del Fondo es como sigue:

Activos y pasivos financieros designados a valor razonable para negociación o con fines de cobertura	Créditos y cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Pasivos financieros a costo amortizado	Total
S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Al 31 de diciembre de 2025					
Activos financieros					
Disponible	-	1,498,193	-	-	1,498,193
Inversiones	-	-	294,317	39,190	333,507
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	-	11,023,508	-	-	11,023,508
Cartera de créditos, neto	-	79,737	-	-	79,737
Otras cuentas por cobrar, neto	-	59,796	-	-	59,796
Derivados de cobertura	25,405	-	-	-	25,405
	<u>25,405</u>	<u>12,661,234</u>	<u>294,317</u>	<u>39,190</u>	<u>13,020,146</u>
Pasivos financieros					
Obligaciones con el público	-	-	-	238	238
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	4,952,509	4,952,509
Valores y títulos en circulación	-	-	-	3,247,058	3,247,058
Derivados de cobertura	615,063	-	-	-	615,063
Cuentas por pagar	-	-	-	475,441	475,441
	<u>615,063</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,675,246</u>	<u>9,290,309</u>
Al 31 de diciembre de 2024					
Activos financieros					
Disponible	-	1,157,058	-	-	1,157,058
Inversiones	-	-	-	352,865	352,865
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	-	11,275,776	-	-	11,275,776
Cartera de créditos, neto	-	16,767	-	-	16,767
Otras cuentas por cobrar, neto	-	55,870	-	-	55,870
Derivados de cobertura	23,810	-	-	-	23,810
	<u>23,810</u>	<u>12,505,471</u>	<u>-</u>	<u>352,865</u>	<u>12,882,146</u>
Pasivos financieros					
Obligaciones con el público	-	-	-	243	243
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	4,986,715	4,986,715
Valores y títulos en circulación	-	-	-	3,320,532	3,320,532
Derivados de cobertura	352,539	-	-	-	352,539
Cuentas por pagar	-	-	-	745,803	745,803
	<u>352,539</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,053,293</u>	<u>9,405,832</u>

b) Reconocimiento de ingresos y gastos -

i) Ingresos y gastos por intereses -

Los ingresos y gastos por intereses son registrados en los resultados del año en el que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y de las tasas de interés establecidas.

Para los ingresos por intereses que corresponden a las cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE) y a la cartera de créditos directa, el tratamiento contable es como sigue:

Ingreso por intereses de las cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE) -

El reconocimiento de ingresos por las cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE) se realizará aplicando el principio del devengado neto del Premio de Buen Pagador, mientras no se cumplan las condiciones de suspensión del reconocimiento de ingresos por créditos riesgosos, de acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS No.11356-2008 y sus modificatorias.

Los intereses devengados no cobrados a la fecha de la reprogramación, reconocidos como ingresos, que se capitalicen por efecto de la reprogramación, deben extornarse y registrarse como ingresos diferidos, contabilizándose como ingresos en base al nuevo plazo del crédito y conforme se vayan cancelando las respectivas cuotas.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo presenta intereses en suspenso por las cuotas impagas de cuatro entidades financieras (CRAC Raiz, CAC Pacífico, Financiera Credinka y AELUCOOP), las cuales se encuentran registradas en cuentas de orden.

Ingreso por intereses de la cartera de créditos directa -

Los ingresos por intereses de la cartera de créditos se reconocen en los resultados del año en el que se devengan, en función al tiempo de las operaciones que los generan y de las tasas de interés pactadas libremente con los prestatarios.

Los intereses generados por créditos vencidos, refinanciados, reestructurados y en cobranza judicial; así como los créditos clasificados en las categorías de riesgo crediticio "Dudoso" y "Pérdida", son reconocidos en el estado de resultados cuando son cobrados. Si la Gerencia determina que la condición financiera del deudor ha mejorado y el crédito es reclasificado a la situación de vigente y/o a la categoría de riesgo crediticio "Normal", "Con problemas potenciales" o "Deficiente", se reestablece el reconocimiento de los ingresos por intereses sobre la base del devengado (Véase las categorías de clasificación por riesgo crediticio en la nota 4.d).

ii) Premio al Buen Pagador (PBP) -

El PBP es un beneficio otorgado directamente por el Fondo con recursos propios.

En un inicio el Premio del Buen Pagador formó parte de los sub préstamos otorgados, vía el Fideicomiso COFIDE, como atributo del sub préstamo y el reconocimiento del gasto en los resultados del Fondo se realiza en base al comportamiento del pago de los subprestatarios. Actualmente y hasta el 2039 aproximadamente el Fondo deberá reconocer este gasto.

c) Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) y provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar se registran cuando se realiza el desembolso de los fondos, a través de COFIDE, en favor de las IFI, las cuales canalizan los recursos del Fondo para la colocación de los productos MIVIVIENDA.

El Fondo debe constituir mensualmente provisiones genéricas y específicas para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) sobre aquellos créditos que se encuentren vigentes en el periodo que se esté procesando, considerando el saldo del préstamo, estado de la garantía, el factor total de CRC, la clasificación crediticia del deudor, para lo cual la Gerencia adoptó los criterios establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante "SBS") en la Resolución No.11356-2008 y sus modificatorias; asimismo, el Fondo ha establecido una metodología interna para segmentar y determinar el riesgo crediticio de éstas cuentas por cobrar en dos etapas:

Etapas 1: División de Saldos

Considerando el Factor de Cobertura Total (CRC y CRCA), divide el saldo capital de cada crédito desembolsado en (a)Saldo con cobertura y (b)Saldo sin Cobertura, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Saldo con cobertura: se obtiene multiplicando el Saldo Capital por el Factor de Cobertura Total.
- Saldo sin cobertura: se obtiene de la diferencia de Saldo Capital menos el Saldo con CRC.

Es de precisar que el Saldo con cobertura es definido a partir de la constitución de la garantía hipotecaria.

Etapas 2: Cálculo de Provisiones

Considerando la división de la etapa 1, el Fondo ha establecido una metodología interna para segmentar y determinar el riesgo crediticio de las cuentas por cobrar en dos componentes:

Primer Componente: Provisión Riesgo IFI, la cual se calcula sobre el saldo sin cobertura y considerando la clasificación crediticia de la IFI.

La clasificación crediticia de la IFI es la clasificación regulatoria asignada, por el FMV, en función a una puntuación total de la combinación del nivel de riesgo del rating interno, cumplimiento de indicadores críticos, diversificación de portafolio y grado de cumplimiento de pago principalmente, no obstante, dado que la metodología de rating interno se encuentra en constante revisión, al obtener una reducción de clasificación de riesgo de la IFI, esto se corrobora mediante una ficha de evaluación independiente a la IFI afectada y se puede determinar mantener la clasificación anterior previa aprobación del Comité de Riesgos.

- Para créditos sin garantía: La Provisión por Riesgo IFI se calcula como el producto del Saldo sin Cobertura por la tasa SBS de la Tabla 1, considerando la clasificación crediticia de la IFI.
- Para Créditos con Garantía: La Provisión por Riesgo IFI se calcula como el producto del Saldo sin Cobertura por la tasa SBS de la Tabla 2, considerando la clasificación crediticia de la IFI.

Segundo Componente: Provisión Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) - riesgo subprestatario: La Provisión por CRC se calcula sólo para créditos con garantía hipotecaria constituida, sobre el saldo con cobertura y considerando la clasificación crediticia del Subprestatario. Tratándose de la clasificación crediticia de los deudores minoristas (subprestatario), se toma en cuenta su capacidad de pago medida en función de su grado de cumplimiento, reflejado en el número de días de atraso, así como en la clasificación de los deudores en las otras empresas del sistema financiero, en caso de aplicación del alineamiento. Esta clasificación es determinada por la Institución Financiera Intermediaria.

La provisión por Cobertura de Riesgo Crediticio se calcula como el producto del Saldo con cobertura por la tasa SBS de la Tabla 2, considerando la clasificación crediticia del subprestatario. En caso de que el valor de la garantía sea menor al saldo de la deuda, la garantía cubre primero al Saldo sin cobertura con lo cual la tasa SBS para este componente puede ser de la Tabla 1.

Debemos mencionar que la cláusula decimotercera del convenio de canalización de recursos suscrito entre la IFI y COFIDE, indica que la IFI cederá al Fondo los derechos sobre su cartera de subpréstamos por el monto que adeude, cuando existan circunstancias especiales calificadas por el Fondo o por COFIDE que dificulten la recuperación de los recursos otorgados en préstamos.

Adicionalmente, por aquellas IFI por las cuales se activó la cláusula decimotercera del Convenio de Canalización de Recursos firmado con COFIDE, y cuyas acreencias están registradas aún como parte del rubro cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), la provisión por incobrabilidad se realiza considerando el riesgo subprestatario.

El Fondo aplica los siguientes porcentajes para determinar su provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE), considerando la Resolución SBS No.11356-2008 “Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones”.

Provisión Genérica:

La tasa mínima de provisión genérica que el FMV debe constituir sobre los créditos de deudores clasificados en categoría Normal es 0.70%.

Provisión Específica:

Las tasas mínimas de provisiones específicas que el FMV debe constituir sobre los créditos de deudores clasificados en una categoría de mayor riesgo que la Normal son las siguientes:

Categoría de riesgo	Tabla 1	Tabla 2
Con problemas potenciales (CPP)	5.00%	2.50%
Deficiente	25.00%	12.50%
Dudoso	60.00%	30.00%
Pérdida	100.00%	60.00%

Tabla 1: Crédito sin garantía
Tabla 2: Crédito con garantía

d) Cartera de créditos y provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa -

Comprende la cartera de créditos recibidos por FMV como consecuencia de la activación de la cláusula décima tercera del Reglamento de Créditos. Al ser retirados de la administración del Fideicomiso COFIDE (registrado en cuentas por cobrar) es clasificado como Créditos Hipotecarios para la Vivienda.

i) Tipos de crédito -

De acuerdo con la Resolución SBS No.11356-2008, la clasificación de los créditos por tipo es como sigue: créditos corporativos, créditos a grandes empresas, créditos a medianas empresas, créditos a pequeñas empresas, créditos a microempresas, créditos de consumo revolvente, créditos de consumo no revolventes y créditos hipotecarios para vivienda. Esta clasificación considera la naturaleza del cliente, el propósito del crédito, el tamaño del negocio medido por los ingresos, el nivel de endeudamiento, entre otros. El Fondo sólo mantiene créditos hipotecarios en su cartera de créditos directa.

ii) Categorías de clasificación por riesgo crediticio -

Las categorías de clasificación del deudor por riesgo crediticio establecidas por la SBS son las siguientes: Normal, Con problemas potenciales (CPP), Deficiente, Dudoso y Pérdida, las cuáles son asignadas con base en el nivel de cumplimiento del deudor con los pagos de su crédito.

iii) Provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa -

El Fondo determina la provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa de acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS No.11356-2008 “Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y Requisitos de Provisiones”.

De acuerdo con la Resolución SBS No.11356-2008, existen dos clases de provisiones para la cartera de créditos directa: la provisión genérica y la provisión específica. La provisión genérica se registra de manera preventiva para aquellos créditos directos de deudores con calificación de riesgo crediticio Normal, en adición, se registra un componente procíclico cuando la SBS ordena su aplicación. La provisión específica se registra para aquellos créditos directos de deudores con calificación de riesgo crediticio superior a Normal.

El cálculo de la provisión se realiza de acuerdo con la clasificación otorgada al deudor, y considerando porcentajes específicos, los cuales varían dependiendo de si los créditos están respaldados por garantías preferidas autoliquidables (depósitos en efectivo y derechos de carta de crédito), o garantías preferidas de muy rápida realización (instrumentos de deuda pública emitidos por el Gobierno Central, valores mobiliarios pertenecientes al Índice Selectivo de la Bolsa de Valores de Lima, entre otros) o garantías preferidas (primera prenda sobre instrumentos financieros o bienes muebles e inmuebles, primera prenda agrícola o minera, seguro de crédito a la exportación, entre otros). Las garantías recibidas son consideradas a su valor estimado de realización, determinado por tasadores independientes. Asimismo, para el cálculo de la provisión se debe considerar la clasificación del fiador o avalista, en caso los créditos cuenten con la responsabilidad subsidiaria de una empresa del Sistema Financiero o de Seguros (créditos afectos a sustitución de contraparte crediticia). Los porcentajes aplicados para determinar la provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa son los siguientes:

Categoría de riesgo crediticio	Sin garantía	Garantía preferida	Garantía preferida de muy rápida realización	Garantía preferida autoliquidable
Normal	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%
Con problemas potenciales (CPP)	5.00%	2.50%	1.25%	1.00%
Deficiente	25.00%	12.50%	6.25%	1.00%
Dudoso	60.00%	30.00%	15.00%	1.00%
Pérdida	100.00%	60.00%	30.00%	1.00%

La provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa se presenta descontada del saldo del activo correspondiente (nota 8).

e) Instrumentos financieros derivados -

De acuerdo con la Resolución SBS No.1737-2006 “Reglamento para la Negociación y Contabilización de Productos Financieros Derivados en las empresas del Sistema Financiero” y sus modificatorias, los instrumentos financieros derivados se registran en la fecha de negociación.

Derivados para negociación -

Al inicio, los instrumentos financieros derivados para negociación son reconocidos en el estado de situación financiera al costo, y posteriormente son medidos a su valor razonable, reconociéndose un activo o pasivo en el estado de situación financiera según corresponda, y la ganancia o pérdida por valorización en el resultado del año. El valor nominal de los instrumentos financieros derivados es registrado en cuentas de riesgos y compromisos contingentes (cuentas fuera de balance) en la moneda comprometida.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados de negociación es estimado sobre la base de tipos de cambio y tasas de interés de mercado.

Derivados de cobertura -

Un instrumento financiero derivado de cobertura es registrado como tal si, en la fecha de su negociación, se prevé que los cambios en su valor razonable o en los flujos de efectivo que genere serán altamente efectivos en compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto desde un inicio, lo cual debe quedar documentado en la fecha de negociación del instrumento financiero derivado, y durante el plazo de cobertura. Una cobertura es considerada altamente efectiva si se espera que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento cubierto y del utilizado como cobertura estén en un rango de 80% a 125%.

Cobertura a valor Razonable - Un instrumento financiero de cobertura contable de valor razonable, tanto el producto financiero derivado como la partida cubierta son valorizados y reconocidos al valor razonable, afectando las cuentas de ingresos y gastos en los resultados del ejercicio. La ganancia o pérdida en la partida cubierta, que es un activo o pasivo financiero, producto de las variaciones en el valor razonable, se reconoce en los resultados del ejercicio. En el Estado de Resultados (Forma B-1), las ganancias (pérdidas) por variación del valor razonable del producto financiero derivado se presentan netas de las pérdidas (ganancias) por variación del valor razonable de la partida cubierta.

Para coberturas de valor razonable, las ganancias y pérdidas producto de las variaciones del valor razonable del producto financiero derivado se reconocen en el estado de resultados del periodo, y la ganancia o pérdida cubierta atribuible, de un activo o pasivo financiero, producto de las variaciones en el valor razonable, se reconocen en el resultado del ejercicio.

En caso la SBS considere insuficiente la documentación de estrategia o encuentre debilidades en las metodologías empleadas, puede requerir la eliminación de la contabilización como cobertura y requerir el registro del instrumento financiero derivado como si fuese de negociación; en consecuencia, a partir de dicha fecha, las variaciones en el valor razonable serán reconocidas en los resultados del ejercicio en las cuentas analíticas de derivados de negociación.

Cobertura de flujos de efectivo -

Un instrumento financiero derivado de cobertura de flujos de efectivo es valorizado y reconocido a su valor razonable, pudiendo afectar tanto cuentas patrimoniales como cuentas de resultados. La parte efectiva del ajuste a su valor razonable se reconoce en cuentas patrimoniales (del estado de resultados y otro resultado integral), mientras que la parte inefectiva se reconoce en el estado de resultados.

Si el derivado vence, es vendido, finaliza o se ejecuta, o deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de cobertura, la relación de cobertura termina de manera prospectiva y los saldos registrados en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral, según corresponda, son transferidos al estado de resultados en el plazo de vigencia de la partida cubierta.

f) Inversiones -

i) Inversiones a vencimiento -

En esta categoría se incluyen los instrumentos de deuda cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y que además cumplen con los siguientes requisitos:

- han sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su fecha de vencimiento;
- el Fondo deberá tener la capacidad financiera para mantenerlos hasta su vencimiento; y iii) son instrumentos distintos de los que, en el momento del reconocimiento inicial, el Fondo haya designado para ser contabilizados a su valor razonable con cambios en resultados o como activos disponibles para la venta.

Asimismo, deberán contar con la clasificación de por lo menos dos clasificadoras de riesgo locales o del exterior, y las calificaciones deberán estar dentro de los parámetros establecidos por la SBS, quedando excluidos de este requerimiento los instrumentos de Bancos Centrales de países cuya deuda soberana reciba como mínimo la clasificación que corresponde a la deuda soberana de Perú.

El registro contable inicial de estos activos financieros se efectúa a valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean atribuibles de manera directa a la adquisición.

La medición posterior de estas inversiones se efectúa a costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier pérdida por deterioro de valor es reconocida en el estado de resultados.

ii) Inversiones disponibles para la venta -

En esta categoría se incluyen todos los instrumentos de inversión que no estén clasificados como inversiones a valor razonable con cambios en resultados, inversiones a vencimiento o inversiones en subsidiarias y asociadas y participaciones en negocios conjuntos. Asimismo, se incluirán todos los valores que por norma expresa la SBS señale.

El registro inicial de estas inversiones se efectúa a valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición. La medición posterior de estas inversiones se efectúa a valor razonable; en el caso de instrumentos representativos de capital que no cuenten con precios cotizados en mercados activos y cuyo valor razonable no pueda ser estimado de manera confiable, deben medirse al costo. Asimismo, en el caso de instrumentos representativos de deuda, previo a la medición a valor razonable, debe actualizarse su costo amortizado, y a partir de éste debe reconocerse la ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable.

La ganancia o pérdida originada por la fluctuación del valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, se reconoce de manera directa en el patrimonio hasta que el instrumento sea vendido o realizado, momento en el cual la ganancia o pérdida que hubiese sido reconocida previamente en el patrimonio es transferida y registrada en el resultado del año, excepto las pérdidas por deterioro de valor que se registran en los resultados cuando se presentan.

Si una inversión disponible para la venta ha sufrido deterioro, la pérdida acumulada (medida como la diferencia entre el costo de adquisición, neto de cualquier repago y amortización, y su valor razonable vigente; menos cualquier deterioro que haya sido reconocido anteriormente en el estado de resultados) será retirada del patrimonio y reconocida en el estado de resultados. En el caso de acciones no cotizadas, el deterioro del valor corresponde a la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo netos estimados, descontados utilizando la tasa vigente para valores similares.

Las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio relacionadas con instrumentos representativos de capital se reconocen en la cuenta “Resultados no realizados” del patrimonio, mientras que aquellas relacionadas con instrumentos representativos de deuda se reconocen en el resultado del año.

Los ingresos por intereses de las inversiones disponibles para la venta son reconocidos utilizando el método de la tasa de interés efectiva, considerando el plazo del instrumento. Las primas o descuentos derivados de la compra son considerados en el cálculo de la tasa de interés efectiva.

Los dividendos son reconocidos en el estado de resultados cuando se establece el derecho a recibir el pago.

iii) Evaluación de deterioro -

La Resolución SBS No.7033-2012 y modificatorias, así como la Resolución SBS No.2610-2018, establecen una metodología estándar para la identificación del deterioro de los instrumentos financieros clasificados como inversiones disponibles para la venta e inversiones a vencimiento. Dicha metodología contempla el análisis de lo siguiente:

Instrumentos de deuda -

Al cierre de cada trimestre, para toda la cartera de inversiones en instrumentos de deuda, se deberá evaluar las siguientes ocurrencias:

- 1 Debilitamiento en la situación financiera o ratios financieros del emisor y de su grupo económico.
- 2 Rebaja en cualquiera de las clasificaciones crediticias del instrumento o del emisor, en al menos 2 “notches”, desde el momento en que se adquirió el instrumento; donde un “notch” corresponde a la diferencia mínima entre dos calificaciones de riesgo dentro de una misma escala de calificación.
- 3 Interrupción de transacciones o de un mercado activo para el activo financiero, debido a dificultades financieras del emisor.
- 4 Los datos observables indican que, desde el reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros con características similares al instrumento evaluado, existe una disminución medible en sus flujos de efectivo futuros estimados, aunque no pueda todavía identificársele con activos financieros individuales del grupo.
- 5 Disminución del valor por cambios normativos (impositivos, regulatorios u otros gubernamentales).
- 6 Disminución significativa del valor razonable por debajo de su costo amortizado. Se considera como una disminución significativa si el valor razonable a la fecha de cierre ha disminuido por lo menos 40% por debajo de su costo amortizado a dicha fecha.
- 7 Disminución prolongada en el valor razonable. Se considera como una disminución prolongada si el valor razonable a la fecha de cierre ha disminuido por lo menos 20% en comparación con el costo amortizado de 12 meses atrás y, el valor razonable a la fecha de cierre de cada mes durante el período de 12 meses previos se ha mantenido siempre por debajo del costo amortizado correspondiente a la fecha de cierre de cada mes.

El valor razonable por utilizar a efectos de evaluar los criterios 6 y 7 es aquel considerado para efectos de la valorización de los instrumentos de deuda disponibles para la venta, de acuerdo con los criterios establecidos por la indicada Resolución, independientemente de la clasificación contable que tenga el instrumento de deuda. Sin embargo, si el descenso en el valor razonable en el instrumento representativo de deuda es consecuencia íntegramente de un incremento en el tipo de interés libre de riesgo, este descenso no debe considerarse como indicio de deterioro.

En caso se cumplan por lo menos 2 de las situaciones antes descritas, se considerará que existe deterioro de valor. En caso no se hayan dado por lo menos dos (2) de las situaciones arriba descritas, bastará con que se presente alguna de las siguientes situaciones específicas para considerar que existe deterioro:

- Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como la interrupción en el pago de intereses o capital.
- Renegociación de las condiciones contractuales del instrumento por factores legales o problemas financieros vinculados al emisor.
- Evidencia que el emisor está en proceso de reestructuración forzosa o quiebra.
- Cuando se reduzca la clasificación de riesgo de un instrumento que estaba clasificado como grado de inversión, hacia una clasificación que resulte por debajo del grado de inversión.

Por otro lado, si la SBS considera que es necesario constituir alguna provisión adicional para cualquier tipo de inversión, dicha provisión será determinada en base a cada título individual y deberá ser registrada en los resultados del año en el que la SBS lo solicite.

g) Inmuebles, mobiliario y equipo -

Los bienes del rubro inmuebles, mobiliario y equipo se registran a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

	Años
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	4
Equipos diversos	10
Vehículos	5

Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados. Toda renovación y mejora se capitaliza únicamente cuando los desembolsos mejoran la condición del activo y aumentan su vida útil más allá del tiempo estimado al inicio.

Los valores residuales y la vida útil se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El costo y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de las cuentas respectivas, y la ganancia o pérdida generada se incluye en los resultados del año.

h) Activos intangibles -

Los activos intangibles, comprenden desarrollos de softwares, softwares y licencias de software utilizados en las operaciones del Fondo. Los softwares y licencias de software se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirirlas o poner en uso el programa específico. Estos activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta considerando una vida útil de 1 a 8 años como máximo de 8 años.

El método de amortización se revisa con frecuencia periódica para asegurar que sea consistente con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de activos intangibles.

i) Desvalorización de activos de larga duración -

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de los inmuebles, mobiliario y equipo o de los activos intangibles pueda no ser recuperable, la Gerencia del Fondo revisa el valor de dichos activos a fin de verificar que no existe ningún deterioro en su valor. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados. El valor recuperable es el mayor valor entre el precio de venta neto y su valor en uso.

El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su período de depreciación o amortización. En opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro en el valor de los activos de larga duración que mantiene al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

j) Bienes realizables y recibidos en pago -

Los bienes realizables y los bienes embargados y recuperados mediante acciones judiciales se registran por el valor determinado por un tribunal o árbitro o por el valor acordado en el contrato de pago en especie. Los bienes recuperados por rescisión de contrato se registran inicialmente por el valor más bajo entre el saldo de la deuda impaga y el valor neto realizable del bien recuperado. Si el saldo de la deuda impaga es superior al saldo del bien recuperado, la diferencia se reconoce como pérdida, siempre que su recuperación sea improbable.

El tratamiento para constituir provisiones para este tipo de bienes es de acuerdo con la Resolución SBS No.1535-2005 "Reglamento para el tratamiento de los activos recuperados y adjudicados y provisiones", y es como sigue:

- 20% del valor en la fecha de adjudicación o recuperación para todos los bienes recibidos.
- En el caso de los inmuebles, se constituirá una provisión mensual por deterioro en un plazo no superior a 42 meses sobre el valor neto obtenido durante el duodécimo o el decimotercero mes de su adjudicación o recuperación, en función de la concesión de una prórroga por parte de la SBS, y hasta completar el 100% del valor contable del activo. Cada año se compara el valor neto contable de los inmuebles con el valor de realización determinado por un tasador independiente cualificado, y en caso de que este valor sea inferior, se registra una provisión por deterioro.
- En el caso de los bienes que no son inmuebles, se hace una provisión para el saldo restante en un plazo no superior a 18 o 12 meses, dependiendo de si se concede una prórroga por parte de la SBS.

Se reconoce deterioro cuando estos bienes sufren un descenso en su valor razonable (cuando el valor neto de realización es menor que el valor neto en libros) por lo que el valor en libros será reducido y la pérdida deberá ser reconocida en el estado de resultados. En caso el valor neto de realización sea mayor al valor neto en libros, no se podrá reconocer contablemente el mayor valor. La actualización anual de la valuación de estos bienes determinada por un perito tasador independiente implica, de ser necesario, la constitución de provisiones por desvalorización.

k) Impuesto a la renta -

El impuesto a la renta corriente es determinado sobre la base de la renta neta imponible y registrado de acuerdo con la legislación tributaria aplicable al Fondo.

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del pasivo sobre la base de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigentes a la fecha en la que se estime que el impuesto a la renta diferido activo se realice o que el impuesto a la renta diferido pasivo se cancele.

El impuesto a la renta diferido activo y pasivo se reconoce sin tener en cuenta el momento en el que se estima que las diferencias temporales se anulen. El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros, para que el impuesto a la renta diferido activo pueda utilizarse.

La CINIIF 23 aclara los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 "Impuesto a la Renta" en los casos que exista incertidumbre sobre alguna posición tributaria asumida por el Fondo en la determinación del impuesto a la renta.

La CINIIF 23 establece la forma de reconocimiento y medición de los activos y pasivos por impuesto diferidos y corrientes en los casos en los que el Fondo tenga posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta. Una posición tributaria incierta es cualquier tratamiento impositivo aplicado por el Fondo respecto al cual existe incertidumbre sobre si éste será aceptado por la autoridad tributaria. La CINIIF 23 cubre todos los aspectos que pueden ser afectados por la existencia de posiciones tributarias inciertas, esto es, la determinación de la utilidad o pérdida tributaria, la base tributaria de activos y pasivos, créditos tributarios o las tasas de impuesto usadas.

l) Provisiones y contingencias -

i) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando el Fondo tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de hechos pasados, es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto de manera confiable. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera.

ii) Contingencias -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, estos se revelan en nota a los estados financieros, a menos que la posibilidad de salida de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es más probable que se produzca el ingreso de recursos.

m) Otro resultado integral -

En el otro resultado integral se presentan los resultados no realizados de las inversiones disponibles para la venta, resultados no realizados de la parte eficaz de la valorización de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo, y la parte de la valorización que corresponde a la diferencia de cambio a medida que se afecta la partida cubierta. Estos saldos se presentan neto del impuesto a la renta diferido relacionado.

n) Efectivo y equivalentes al efectivo -

El efectivo y equivalentes al efectivo considerados en el estado de flujos de efectivo corresponde a los saldos de fondos disponibles del estado de situación financiera que incluyen depósitos con vencimientos originales menores o iguales a 90 días, excluyendo el disponible de los Fideicomisos.

o) Adeudos y valores emitidos -

El Fondo registra y presenta las obligaciones de la empresa por la obtención de recursos y financiamientos, contratados con las empresas del sistema financiero del país y/o las instituciones financieras del exterior, bajo la modalidad de créditos directos y administración de líneas de crédito, para ser aplicados a fines específicos.

El Fondo tiene obligaciones contraídas por las emisiones de los bonos emitidos que han sido colocados y que se encuentran en circulación, sujetas a las condiciones establecidas contractualmente, de conformidad con las normas legales que la autorizan.

Este rubro se registra inicialmente a valor razonable en la fecha de negociación incluyendo los costos de financiamiento, si los hubiere, Posteriormente el reconocimiento del gasto es en base al costo amortizado.

p) Saldos en moneda extranjera -

El estado de situación financiera incluye saldos de operaciones en moneda extranjera, principalmente en dólares estadounidenses (US\$), los cuales están registrados al tipo de cambio en soles (S/) establecido por la SBS, que al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, es de US\$1 = S/3.363 y US\$1 = S/3.764, respectivamente. También, se mantienen posiciones en Euros (EUR), las cuales están registradas al tipo de cambio en soles (S/) establecido por la SBS, que al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, es de EUR 1= S/3.947647 y EUR 1= S/3.916754, respectivamente.

Las operaciones en moneda extranjera en el país y las operaciones de comercio internacional, referidas a los conceptos autorizados por el Banco Central de Reserva del Perú, se canalizan a través del mercado libre bancario. Al 31 de diciembre de 2025, los tipos de cambio compra y venta utilizados son US\$1= S/3.360 y US\$1= S/3.369, respectivamente (US\$1= S/3.758 y US\$1= S/3.770 venta al 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre, los sados en moneda extranjera se resumen como sigue:

	2025	2024
	US\$000	US\$000
Activos		
Disponible	178,164	102,014
Inversiones	11,967	27,217
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	265	1,665
Cartera de créditos, neto	1	4
Otras cuentas por cobrar, neto	1,060	126
Derivados de cobertura	3,123	3,075
Otros activos, neto	61	66
Total activos	<u>194,641</u>	<u>134,167</u>
Pasivos		
Adeudos y Obligaciones Financieras	(1,054,142)	(1,016,183)
Derivados de cobertura	-	-
Cuentas por pagar	(1,369)	(476)
Provisiones y otros pasivos	(204)	(206)
Total pasivos	<u>(1,055,715)</u>	<u>(1,016,865)</u>
Posición pasiva neta	<u>(861,074)</u>	<u>(882,698)</u>
Instrumentos financieros derivados, neto	859,566	884,813
Posición neta en dólares estadounidenses	<u>1,508</u>	<u>2,115</u>

	2025	2024
	€000	€000
Activos		
Disponible	450	127
Otras cuentas por cobrar y otros activos, neto	1,112	500
Derivados de cobertura	1,434	1,484
Total activos	<u>2,996</u>	<u>2,111</u>
Pasivos		
Adeudos y obligaciones financieras	(323,655)	(307,647)
Otros pasivos	-	-
Total pasivos	<u>(323,655)</u>	<u>(307,647)</u>
Posición pasiva neta	<u>(320,659)</u>	<u>(305,536)</u>
Instrumentos financieros derivados, neto	323,159	307,325
Posición neta en euros	<u>2,500</u>	<u>1,789</u>

q) Participación a los trabajadores -

El Fondo reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base del 5% de la renta neta imponible, determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

r) Tratamiento contable de los fideicomisos -

El registro de las operaciones de los fideicomisos administrados por el Fondo se realiza de conformidad con lo establecido en la Resolución SBS No.980-2006 “Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.”, es decir, en una sola cuenta del estado de situación financiera. La contabilidad de los fideicomisos se mantiene separada para fines de control.

s) Adjudicación de cartera en garantía de las cuentas por cobrar fideicomiso COFIDE -

De acuerdo con el Convenio de Canalización de Recursos del Fondo MIVIVIENDA suscrito entre COFIDE y la IFI, se indica que la IFI ceden los derechos de su cartera en garantía hasta el monto que adeude, dicha cesión incluye la transmisión de las garantías vinculadas.

Al momento de la adjudicación de la cartera en garantía, el FMV registra el monto capital adjudicado en el rubro cartera de créditos con contrapartida cuentas por cobrar por el monto del saldo adeudado al Fondo. Por el diferencial entre el monto registrado por la cartera adjudicada reconocida y el saldo dado de baja del monto adeudado al Fondo se reconoce un ingreso diferido. Dicho ingreso diferido es reconocido en resultados como ingreso, en el plazo residual establecido a la cartera adjudicada, cuando se perciba por parte de los deudores.

Este tratamiento fue aprobado por la SBS mediante oficio SBS 34140-2017-SBS del 27 de setiembre de 2017.

5 DISPONIBLE

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2025	2024
	S/000	S/000
Bancos y otras empresas del Sistema Financiero		
Banco Central de Reserva del Perú	2,759	3,104
Cuentas corrientes (a)	862,872	790,008
Depósitos a plazo (b)	50,000	-
Rendimientos devengados del disponible	189	-
Total efectivo y equivalente de efectivo	915,820	793,112
Otras disponibilidades	582,403	364,023
Prov. Riesgo País - Depósito en el exterior	(30)	(77)
	<u>1,498,193</u>	<u>1,157,058</u>

(a) Al 31 de diciembre, corresponde principalmente a saldos denominados en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad, y generan intereses a tasas de mercado, según se detalla a continuación:

	2025	2024
	S/000	S/000
Cuentas corrientes		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	65,469	123,381
Banco de la Nación	166,266	239,520
Banco Interamericano de Finanzas - Banbif	358,615	30,948
Banco BBVA Perú	76	50
Banco de Crédito del Perú S.A.	152,288	395,410
Scotiabank del Perú S.A.A.	11,084	699
Banco BCI Perú SA	109,074	-
	<u>862,872</u>	<u>790,008</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2025 la cuenta con depósitos a plazos corresponde a depósitos a plazo en bancos del país denominados en soles, que son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas efectivas anuales en soles de 4.45%, con vencimientos original menor o igual a 90 días, sin embargo, en el 2024, no se contaba con depósitos a plazo en bancos del país

6 INVERSIONES

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2025			2024		
	Costo amortizado	Ganancia (pérdida) no	Valor	Costo amortizado	Ganancia (pérdida) no	Valor
	S/000	realizada	en libros	S/000	realizada	en libros
		S/000	S/000		S/000	S/000
Inversiones disponibles para la venta						
Bonos corporativos (a)	58,472	1,087	59,559	112,295	52	112,347
Bonos Soberanos de la República del Perú	215,179	6,474	221,653	184,976	1,053	186,029
Certificados de deposito	6,400	(1)	6,399	-	-	-
Más:						
Rendimientos devengados	-	-	6,706	-	-	7,005
	<u>280,051</u>	<u>7,561</u>	<u>294,317</u>	<u>297,271</u>	<u>1,105</u>	<u>305,381</u>
Inversiones a vencimiento						
Bonos corporativos (b)	17,215	-	17,215	25,580	-	25,580
Bonos Soberanos de la República del Perú	21,351	-	21,351	21,272	-	21,272
Más:						
Rendimientos devengados	-	-	624	-	-	632
	<u>38,566</u>	<u>-</u>	<u>39,190</u>	<u>46,852</u>	<u>-</u>	<u>47,484</u>
	<u>318,617</u>	<u>7,561</u>	<u>333,507</u>	<u>344,123</u>	<u>1,105</u>	<u>352,865</u>

(a) Al 31 de diciembre, corresponde a bonos adquiridos a empresas corporativas y del sistema financiero local y del exterior, de primer nivel, según se detalla a continuación:

	2025	2024
	S/000	S/000
Banco de Crédito del Perú S.A.	36,797	82,551
Banco de Credito e Inversiones - BCI	8,309	-
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	5,064	-
Sociedad Quimica y Minería de Chile	4,101	-
Scotiabank Perú S.A.A.	3,533	-
COFIDE	1,755	19,075
CENCOSUD	-	10,721
	<u>59,559</u>	<u>112,347</u>

(b) Al 31 de diciembre, corresponde a bonos adquiridos a empresas corporativas y del sistema financiero del país, de primer nivel, según se detalla a continuación:

	2025	2024
	S/000	S/000
Abengoa Transmisión Norte S.A.	17,215	25,580
	<u>17,215</u>	<u>25,580</u>

En el año 2016, el Fondo reclasificó bonos corporativos y bonos soberanos de la República del Perú que mantenía clasificados como inversiones disponibles para la venta hacia inversiones a vencimiento. El valor en libros en la fecha de reclasificación ascendía a miles de S/620,965, y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a miles de S/11,846; este último importe está siendo transferido a resultados en el plazo remanente de dichos instrumentos, los cuales vencen en el año 2042. En los años 2025 y 2024, se ha transferido a resultados miles de S/134 y miles de S/110, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el valor en libros de estas inversiones, el cual incluye intereses devengados, asciende a miles de S/39,190 y miles de S/47,484, respectivamente.

Mediante acuerdo de Directorio No.05-35D-2024 del 25 de octubre de 2024, se aprobó el nuevo Manual de Políticas de Inversión del FMV, que estableció que, a partir de esa fecha, las inversiones adquiridas por el Fondo deben ser clasificadas como disponibles para la venta.

Al 31 de diciembre, los vencimientos y las tasas anuales de rendimiento de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento son los siguientes:

		Tasas de interés efectivas anuales							
		2025				2024			
		PEN		USD		PEN		USD	
Vencimiento		Min. %	Max. %	Min. %	Max. %	Min. %	Max. %	Min. %	Max. %
Inversiones disponibles para la venta									
Bonos corporativos	Ene-29 /Oct-35	6.46	6.46	4.3	6.50	6.51	6.51	5.34	5.64
Bonos soberanos de la República del Perú	Feb-29 / Ago-35	4.39	6.32	-	-	5.25	7.13	-	-
Certificado de depósitos negociables	Oct-26 / Nov-26	4.53	4.94	-	-	-	-	-	-
Inversiones a vencimiento									
Bonos corporativos	Set-28	-	-	6.21	-	-	-	6.21	-
Bonos soberanos de la República del Perú	Ago-31/Feb- 42	4.81	6.95	-	-	4.81	6.95	-	-

Al 31 de diciembre, las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento, presentan los siguientes vencimientos:

	2025		2024	
	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento
	S/000	S/000	S/000	S/000
De 1 a 12 meses	6,443		46,646	-
De 1 a 5 años	100,529	17,232	72,048	25,605
Más de 5 años	187,345	21,958	186,687	21,879
	294,317	39,190	305,381	47,484

7 CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO - COFIDE), NETO

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2025	2024
	S/000	S/000
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	11,133,338	11,334,083
Crédito Complementario Techo Propio	144,118	222,294
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	787	6,125
Crédito MIHOGAR	9,789	14,551
Crédito MICONSTRUCCIÓN	615	1,324
Crédito MICASA MÁS	2,585	3,063
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	789	1,116
Crédito MITERRENO	4	88
	11,292,025	11,582,644
Más (menos):		
Rendimientos devengados de cuentas por cobrar	14,415	15,808
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar	(282,932)	(322,676)
	11,023,508	11,275,776

De acuerdo con lo descrito en la nota 2, ante cada solicitud de la IFI, el Fondo desembolsa recursos al Fideicomiso - COFIDE para que esta los canalice a los prestatarios finales, los cuales son utilizados en el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo No.001-99-MTC. Asimismo, principalmente, el Fideicomiso - COFIDE transfiere de manera mensual al Fondo las recuperaciones, prepagos o cancelaciones de cuentas por cobrar efectuadas por las IFI mensualmente a través del cobro automático de las cuotas de las deudas mediante cargo en la cuenta corriente que el deudor mantiene en el BCRP.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el número de prestatarios finales es de 106,113 y 113,213, respectivamente. No existe concentración de riesgo de crédito significativa en las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), debido al tipo de operaciones crediticias que mantiene el Fondo.

Al 31 de diciembre, la composición del saldo de las Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) de acuerdo con las características de los créditos promocionados por el Fondo, es como sigue:

	2025			2024		
	Con cobertura riesgo crediticio	Sin cobertura riesgo crediticio	Total	Con cobertura riesgo crediticio	Sin cobertura riesgo crediticio	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	3,713,784	7,419,555	11,133,339	3,863,689	7,470,394	11,334,083
Crédito Complementario Techo Propio	34,596	109,522	144,118	39,862	182,432	222,294
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	313	473	786	2,665	3,459	6,124
Crédito MIHOGAR	3,849	5,940	9,789	5,521	9,030	14,551
Crédito MICONSTRUCCIÓN	337	278	615	767	557	1,324
Crédito MICASA MÁS	1,224	1,361	2,585	1,430	1,634	3,064
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	263	526	789	372	744	1,116
Crédito MITERRENO	3	1	4	11	77	88
	3,754,369	7,537,656	11,292,025	3,914,317	7,668,327	11,582,644

a) Las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) están clasificadas por calificación de riesgo crediticio del deudor, según lo establecido por las normas de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024. De acuerdo con lo indicado en la nota 4.C, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) se determina en dos componentes, sobre la base de la clasificación de la IFI y de los prestatarios finales (o subprestatarios).

- Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) sin cobertura de riesgo crediticio clasificadas por riesgo crediticio de las IFI es como sigue:

Categorías de riesgo IFI	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Normal	7,327,858	64.89	7,389,663	63.80
Con problema potencial	152,792	1.35	208	-
	7,480,650	66.25	7,389,871	63.80
Total cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	11,292,025	100.00	11,582,644	100.00

- Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) con cobertura de riesgo de crédito (CRC) clasificadas por riesgo crediticio del prestatario final es como sigue:

Categorías de riesgo del prestatario final	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Normal	3,324,744	29.44	3,467,506	29.94
Con problema potencial	70,995	0.63	74,906	0.65
Deficiente	59,778	0.53	59,170	0.51
Dudoso	126,808	1.12	131,578	1.14
Pérdida	172,045	1.52	181,156	1.56
	3,754,370	33.24	3,914,317	33.79
Total cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso -COFIDE)	11,292,025	100.00	11,582,644	100.00

A continuación se presenta el saldo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) al 31 de diciembre de 2025 con activación de cláusula decimotercera del contrato por IFI a quienes no les corresponde el factor de cobertura de riesgos crediticio (CRC):

IFI	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Financiera TFC en Liquidación (*)	-	-	220,551	1.90
COOPAC AELU en Liquidación	1,798	0.02	1,798	0.02
CRAC Raíz en Liquidación	8,599	0.08	8,599	0.07
COOPAC Quillacoop	405	-	484	-
COOPAC San Francisco	986	0.01	1,360	0.01
CMAC Tacna	397	-	701	0.01
CRAC Prymera	1	-	18	-
COOPAC Santa María Magdalena	108	-	160	-
COOPAC Pacífico	32,805	0.29	32,805	0.10
FINANCIERA CREDINKA	11,906	0.11	11,979	0.28
	57,005	0.50	278,455	2.40
Total cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	11,292,025	100.00	11,582,644	100.00

(*) Mediante el Contrato de Transferencia del Bloque Hipotecario del 05 de agosto de 2025, el FMV formalizó la recepción de la cartera de créditos de la Financiera TFC en Liquidación por lo que se procedió con el retiro del Fideicomiso COFIDE., Ver nota 1 c).

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, estas cuentas por cobrar han sido provisionadas considerando la calificación de riesgo crediticio del subprestatario, debido a que COOPAC AELU y CRAC Raíz fueron intervenidas por la SBS con fecha 23 de agosto de 2021 y 10 de agosto de 2023 , respectivamente, además dada la activación de la cláusula decimotercera del convenio de canalización de recursos suscritos con las IFIs COOPAC Quillacoop en junio 2020, COOPAC San Francisco en julio 2021, CMAC Tacna en agosto 2021, CRAC Prymera en noviembre 2021, COOPAC Santa María Magdalena en diciembre 2021 y COOPAC Pacífico en agosto 2023, por presentar deterioro en sus indicadores financieros.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) con activación de cláusula décimo tercera clasificadas por riesgo crediticio del prestatario final es como sigue:

Categorías de riesgo del prestatario final	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Normal	32,215	0.29	174,877	1.51
Con problema potencial	1,346	0.01	10,891	0.10
Deficiente	1,301	0.01	12,264	0.11
Dudoso	6,318	0.06	31,554	0.30
Pérdida	15,825	0.14	48,870	0.42
	57,005	0.50	278,456	2.40
	11,292,025	100.00	11,582,644	100.00

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la provisión relacionada a estas cuentas por cobrar con clausula decimo tercera asciende a miles de S/17.5 MM y S/61.7 MM respectivamente.

b) Las tasas de interés anuales para los productos activos que ofrece el Fondo son fijas, y han sido establecidas con la finalidad de promover el otorgamiento de créditos hipotecarios. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, son como sigue:

	2025	2024
	%	%
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	7.16, 7.56, 7.76 y 7.77	7.90,7.70 y 7.30
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	6	6
Crédito Complementario Techo Propio	4.9	7.3
Crédito MIHOGAR	7.6	7.6
Crédito MI CONSTRUCCIÓN	8	8
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	6.90 y 7.30	6.9 y 7.3
Crédito MICASA MAS	7.7	7.7
Crédito MI TERRENO	9	9

El movimiento de la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE):

	2025	2024
	S/000	S/000
Saldo al inicio del año	322,676	286,439
Adiciones debitadas a resultados	93,021	101,897
Recupero de provisiones (*)	(105,571)	(65,668)
Diferencia de cambio	24	8
Transferencia a Cartera de Créditos (**)	(27,170)	-
Saldo al final del año	282,932	322,676

(*) Incluye miles S/25,572 de recuperación de provisiones de la cartera recibida de TFC en Liquidación.
(**) Corresponde a la transferencia de TFC a la cartera directa. Es la suma de las provisiones genéricas y específicas sobre el stock que se trasladó de Cuentas por Cobrar – Fideicomiso COFIDE a Cartera Directa del Fondo.

La Gerencia considera que el nivel de la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) cubre las eventuales pérdidas que puedan generarse a la fecha del estado de situación financiera, y ha sido efectuada cumpliendo con los requerimientos normativos de la SBS vigentes y el efecto de las coberturas de riesgo crediticio de las políticas internas establecidas al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

Sobre el recupero de las provisiones, miles de S/ 25,079 corresponde a los prepagos parciales y totales de los sub-prestamos principalmente de Financiera TFC en Liquidación antes del 31 de agosto del 2025.

Asimismo, se observa que como consecuencia de la transferencia de la cartera de créditos de la Financiera TFC en Liquidación, las provisiones acumuladas por miles de S/ 27,170 registradas al 31.08.2025 fueron reclasificadas y no revertidas.

8 CARTERA DE CRÉDITOS, NETO

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2025	2024
	S/000	S/000
Cartera de créditos directos		
Créditos vigentes	91,020	15,756
Créditos refinanciados	5,591	4,490
Créditos vencidos	147,841	93,702
Créditos en cobranza judicial	72	72
	244,524	114,020
Más (menos):		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	421	266
Intereses diferidos	(51,601)	(15,059)
Provisión para incobrabilidad de créditos directos	(113,607)	(82,460)
	79,737	16,767

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera de créditos está compuesta principalmente por el portafolio de créditos hipotecarios transferido al Fondo por la Caja Rural de Ahorro y Crédito Señor de Luren, la ex Cooperativa de Ahorro y Crédito PrestaPerú y la Financiera TFC en liquidación.

La cartera recibida de la Financiera TFC en liquidación formó parte del Bloque Hipotecario adjudicado al Fondo mediante el acta notarial de fecha 8 de mayo de 2025 donde se le declaró ganador de la buena pro del concurso de transferencia del portafolio MIVIVIENDA, ver nota 1 c).

Los saldos de capital se encuentran distribuidos en cartera Vigente por miles de S/91,020 y cartera vencida por miles de S/153,504, la cual totalizan S/244,524. Asimismo, los ingresos diferidos se distribuyen como sigue: Cartera de créditos vigente en miles de S/13,688 y créditos vencidos en miles de S/37,913 la cuales totalizan en miles de S/51,601. Ver nota 1 c) y 4 s)

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cartera de créditos directa clasificada por tipo de producto MIVIVIENDA es como sigue:

	Cantidad de prestatarios		Saldos	
	2025	2024	2025	2024
	S/000	S/000	S/000	S/000
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	3,108	1,329	173,004	89,998
Crédito Complementario Techo Propio	2,996	864	59,515	12,008
Crédito MI CONSTRUCCIÓN	434	460	11,417	11,733
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	6	6	240	240
Crédito MIHOGAR	13	1	332	41
Mi Terreno	1	-	16	-
Ingresos diferidos	-	-	(51,601)	(15,059)
	6,558	2,660	192,923	98,961

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera de créditos directa está respaldada por garantías preferentes por miles de S/ 68,951 (miles de S/76,745 al 31 de diciembre de 2024). En los años 2025 y 2024, los cobros de la cartera de créditos directa ascienden a miles de S/16,562, y miles de S/9,872, respectivamente.

En relación a las garantías del portafolio recibido de Financiera TFC en Liquidación, actualmente se viene realizando las acciones registrales a fin de inscribir las cesiones hipotecarias a favor del Fondo.

Al 31 de diciembre, de acuerdo con la normativa de la SBS, la clasificación de riesgo crediticio de los prestatarios de la cartera de créditos directa es como sigue:

	Cantidad de prestatarios		Saldos	
	2025	2024	2025	2024
	S/000	S/000	S/000	S/000
Normal	2,483	392	66,633	13,257
Con problemas potenciales	128	29	3,589	775
Deficiente	189	32	4,980	996
Dudoso	534	66	13,398	1,877
Pérdida	3,224	2,141	104,323	82,056
	6,558	2,660	192,923	98,961

La tasa de interés efectiva anual de la cartera de créditos ha sido fijada con base en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la tasa de interés anual mínima y máxima en moneda nacional de la cartera de créditos directa es de 8 y 16%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses en suspenso de los créditos que están en situación de vencidos, en cobranza judicial, o clasificados en las categorías de riesgo crediticio “Dudoso” o “Pérdida” ascienden a miles de S/68,190 y miles de S/45,147 respectivamente. Estos intereses son reconocidos en el estado de resultados cuando son cobrados.

Al 31 de diciembre, el saldo de la cartera de créditos directa clasificada por vencimiento es como sigue:

	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Créditos vigentes y refinanciados				
Hasta 1 mes	527	0.27%	111	0.11%
De 1 a 3 meses	1,071	0.56%	224	0.23%
De 3 meses a 1 año	4,937	2.56%	1,035	1.05%
De 1 a 5 años	33,235	17.23%	6,965	7.04%
Más de 5 años	56,841	29.46%	11,910	12.03%
	96,611	50.08%	20,245	20.46%
Más (menos):				
Créditos vencidos y en cobranza judicial	147,913	76.66%	93,774	94.76%
Ingresos diferidos de créditos vencidos y en cobranza judicial	(15,327)	(7.94%)	(13,015)	(13.15%)
Ingresos diferidos de créditos vigentes y refinanciados	(36,274)	(18.80%)	(2,043)	(2.07%)
	192,923	100.00%	98,961	100.00%

En los años 2025 y 2024, el movimiento de la provisión para incobrabilidad de créditos directos es como sigue:

	2025	2024
	S/000	S/000
Saldo al inicio del año	82,460	83,614
Adiciones	8,360	1,789
Recupero de provisiones	(4,376)	(2,928)
Diferencia de cambio	(7)	-
Reclasificacion de ctas por cobrar Fid COFIDE a cartera de creditos directos - TFC (*)	27,170	-
Condonación	-	(15)
Saldo al final del año	113,607	82,460

(*) Corresponde al traslado de la provisión acumulada por TFC que se encontraba registrada en el Fideicomiso COFIDE, ver nota 1 d)

La Gerencia considera que el nivel de la provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa cubre las eventuales pérdidas que puedan generarse a la fecha del estado de situación financiera, y ha sido determinada cumpliendo con los requerimientos normativos de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

9 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2025	2024
	S/000	S/000
Cuentas por cobrar a Fideicomisos CRC y PBP (a)	20,866	20,149
Cuentas por cobrar a bancos en liquidación (b)	98,578	99,301
Cuentas por cobrar Cartera de Ex - CONEMINSA (c)	12,627	12,634
Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú (d)	8,775	8,775
Cuenta por cobrar a ICCGSA (e)	3,794	3,794
BFH desembolsados en exceso, por recuperar (f)	2,468	2,468
Cuenta por Cobrar a Fideicomisos vinculados a MarkaGroup (g)	34,463	33,668
Otras cuentas por cobrar (h)	6,754	3,390
	188,325	184,179
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (i)		
Bancos en liquidación	(98,578)	(99,301)
Cartera Ex - CONEMINSA	(12,589)	(12,590)
Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú	(8,775)	(8,775)
Cuenta por cobrar a ICCGSA	(3,794)	(3,794)
Cuenta por Cobrar a Fideicomisos vinculados a MarkaGroup	(978)	-
BFH desembolsados en exceso, por recuperar	(2,468)	(2,468)
Otras cuentas por cobrar	(1,347)	(1,381)
	(128,529)	(128,309)
	59,796	55,870

(a) Corresponde al saldo de los activos netos (activos totales menos pasivos totales) de los fideicomisos administrados por el Fondo, que aseguran el pago de la cobertura de riesgo crediticio (CRC) a las IFI, y del premio al buen pagador (PBP) a quienes hubieran accedido a este beneficio como parte de los Programas de crédito que ofreció el Fondo en el 2007.

A continuación, se presentan los saldos antes mencionados al 31 de diciembre:

	2025	2024
	S/000	S/000
Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles	9,240	8,839
Fideicomiso CRC y PBP Dólares estadounidenses	11,626	11,310
	20,866	20,149

En junio de 2007, mediante actos constitutivos suscritos por el Fondo como fiduciario y fideicomitente, se constituyeron estos fideicomisos en administración, con el propósito de asegurar la disponibilidad de recursos para que el Fondo cumpla con las obligaciones emanadas de los Contratos de Servicio CRC y PBP suscritos con ciertas IFI, asimismo para asegurar que dichos recursos se administren de manera eficiente.

El registro de las operaciones de estos fideicomisos se realiza de conformidad con lo establecido en la Resolución SBS No.980-2006 “Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.”, es decir, en una sola cuenta del estado de situación financiera. La contabilidad de los fideicomisos se mantiene separada para fines de control y muestra los siguientes saldos al 31 de diciembre:

Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles

	2025	2024
	S/000	S/000
Estado de situación financiera		
Activos		
Disponible	7,249	6,857
Inversiones disponibles para la venta (*)		
Inversiones a vencimiento (*)	1,991	1,983
Total activos	9,240	8,840
Patrimonio y excedente neto		
Resultados acumulados	6,093	5,836
Excedente de cobranzas, neto	3,167	3,027
Resultados no realizados	(20)	(23)
Total patrimonio y excedente neto	9,240	8,840
Resultado neto del ejercicio	258	369

Fideicomiso CRC y PBP Dólares Americanos:

	2025	2024
	S/000	S/000
Estado de situación financiera		
Activos		
Disponible	3,904	3,393
Inversiones disponibles para la venta (*)		
Inversiones a vencimiento (*)	7,722	7,917
Total activos	11,626	11,310
Patrimonio y excedente neto		
Patrimonio inicial		
Resultados acumulados	896	880
Excedente de cobranzas, neto	11,118	10,856
Resultados no realizados	(388)	(426)
Total patrimonio y excedente neto	11,626	11,310
Resultado neto del ejercicio	16	507

(b) Corresponde a cuentas por cobrar por depósitos a plazo, certificados de depósito, entre otros, que el Fondo, antes de ser una empresa financiera supervisada por la SBS (antes de enero de 2006) mantenía en ciertas instituciones financieras que entraron en proceso de liquidación. El detalle de los saldos y su provisión al 31 de diciembre es como sigue:

	2025	2024
	S/000	S/000
Capital		
Banco Nuevo Mundo en Liquidación	51,652	51,652
Banco República en Liquidación	39,922	39,922
Banco Banex en Liquidación - Dación en pago	4,660	5,216
Banco República en Liquidación - Dación en pago	2,344	2,511
	<u>98,578</u>	<u>99,301</u>
Menos: Provisión por incobrabilidad		
Banco Nuevo Mundo en Liquidación	(51,652)	(51,652)
Banco República en Liquidación	(39,922)	(39,922)
Banco Banex en Liquidación - Dación en pago	(4,660)	(5,216)
Banco República en Liquidación - Dación en pago	(2,344)	(2,511)
	<u>(98,578)</u>	<u>(99,301)</u>

Durante el proceso de liquidación de estas instituciones financieras, realizado bajo la supervisión e intervención de la SBS, el Fondo ha recibido bienes muebles, inmuebles y cobranza de créditos como parte de pago de estas acreencias.

La Gerencia del Fondo ha provisionado el 100% de estas cuentas por cobrar y reconoce los recuperos que percibe cuando se realizan. En el 2025 y 2024 el Fondo no ha recibido recuperos de los bancos en liquidación.

La Gerencia del Fondo considera que la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar a bancos en liquidación constituida al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad relacionado.

- (c) Corresponde a la cartera de créditos hipotecarios otorgados por la Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias S.A. - CONEMINSA, recibida por el Fondo en el marco del Contrato de Dación en Pago del 30 de diciembre de 2003 para su administración y recuperación.
- (d) En agosto de 2019, luego de activar la cláusula decimotercera del Convenio de Canalización de Recursos suscrito con COOPAC Presta Perú, el Fondo autorizó el retiro del saldo adeudado por esta IFI de la administración del Fideicomiso COFIDE por miles de S/74,462. Demandándole en forma directa el pago de las cuotas pendientes del adeudado que mantenía con el Fondo por el período febrero hasta agosto de 2019 por miles de S/4,230. En el año 2021, luego de concretarse la transferencia de la cartera de créditos hipotecarios de COOPAC Presta Perú al Fondo, se reclasificó miles de S/4,534 de Otras cuentas por cobrar a clientes de la COOPAC Presta Perú a Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú y miles de S/69,928 a Cartera de créditos (nota 8). En el año 2022, se incorporó a las Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú con miles de S/11, que corresponden al pago de cuotas de un subprestatario efectuado a los Administradores Temporales de la COOPAC.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú tienen una provisión para incobrabilidad de 100%.

- (e) Al 31 de diciembre de 2025, corresponde a la cuenta por cobrar a Ingenieros Civiles Contratistas Generales S.A.C. (ICCGSA) por los papeles comerciales que el Fondo mantenía con ellos y que vencieron el 22 de octubre de 2018, por los cuales reconoció una cuenta por cobrar y una provisión por incobrabilidad de miles de S/3,794, de los cuales miles de S/3,500 corresponden a capital y miles de S/294 a intereses.
- (f) Corresponde a un reclamo a terceros (entidades técnicas) por el exceso de pago de un bono otorgado por el MVCS, denominado Bono Familiar Habitacional (BFH), el cual es administrado por el Fondo.
- (g) Esta cuenta por cobrar a los fideicomisos vinculados a Marka Group, corresponde principalmente a los BFH pendientes de recuperación.
- (h) Otras cuentas por cobrar, agrupan principalmente los rubros de las cuentas por cobrar al Fideicomiso Las Garzas, Fideicomiso Urb. Municipalidad de Ucayali, depósitos en garantía por alquileres y reclamos a terceros.
- (i) En los años 2025 y 2024, el movimiento de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar es como sigue:

	2025	2024
	S/000	S/000
Saldo al inicio del año	128,309	128,267
Adiciones	1,013	-
Recupero de provisión	-	(9)
Diferencia de cambio, neta	<u>(792)</u>	<u>51</u>
Saldo al final del año	<u>128,530</u>	<u>128,309</u>

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar registrada al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, cubre de manera adecuada el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

10 DERIVADOS DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo tiene compromisos de compra-venta de moneda extranjera a futuro (“forwards”), contratos de intercambio de flujos en distintas monedas (“swaps de moneda - CCS” por sus siglas en Inglés) y contratos de intercambio de tasas de interés (“swaps de tasa de interés - IRS” por sus siglas en inglés). La Gerencia de Riesgos calcula la eficacia de cada derivado de cobertura y este cálculo se visualiza en las plantillas de valorización individuales de cada derivado y, de forma consolidada, se visualiza el porcentaje de eficacia en los reportes de valorización diarios.

Al 31 de diciembre, los cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros derivados se presentan como cuentas por cobrar (activo) o cuentas por pagar (pasivo), según corresponda:

	2025				2024				
	Activo	Pasivo	Nominal	Vencimiento	Activo	Pasivo	Nominal	Vencimiento	Subyacente
	S/000	S/000	S/000		S/000	S/000	S/000		
Flujo de efectivo									
				Entre 2027 (abril), 2029 (Diciembre), 2031 (Mayo, Setiembre y Noviembre) 2032 (Junio), 2035 (Octubre) y 2036 (Mayo)				Entre 2027 (abril) 2029 (Diciembre), 2031 (Mayo, Setiembre y Noviembre) 2032 (Junio), 2035 (Octubre) y 2036 (Mayo)	
Swap de moneda CCS	23,789	23	4,263,533		23,767	345,688	4,588,692		Adeudo y emisiones
Swap de moneda IOS	-	-	-		-	-	-		
Valor razonable									
Forward de moneda	1,675	615,040	120,288	Entre Enero, Febrero y Julio de 2026	-	810	143,032	Margin Call	Margin Call
Swap de moneda CCS	-	-	-		43	6,041	88,219	Adeudo	Adeudo
Provisión Riesgo Pais	(59)	-	-		-	-	-		
Provisión Riego Pais									
	25,405	615,063	4,383,821		23,810	352,539	4,820,213		

IOS: Interest only swaps, POS: Principal only swaps y CCS: Cross Currency Swaps.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los valores de referencia de las operaciones con instrumentos financieros derivados son registrados en cuentas fuera de balance en la moneda comprometida.

En los años 2025 y 2024, el Fondo contrató “forwards de moneda” negociados y liquidados en el período, los cuales generaron ganancia por miles de S/410 y por miles de S/2,176, respectivamente, reflejadas en el estado de resultados en el rubro resultados por operaciones financieras (nota 20).

Asimismo, en los años 2025 y 2024, los instrumentos financieros de cobertura contratados por el Fondo generaron pérdida neta por miles de S/155,736 y miles de S/125,317, respectivamente, lo cual es explicado principalmente por el costo de cobertura de los financiamientos en moneda extranjera que mantiene el Fondo a diciembre de 2025, reflejado en el estado de resultados en el rubro Resultados por Operaciones Financieras (nota 20). Estas pérdidas son generadas por el costo en intereses que se debe pagar para que se mantenga fijo el tipo de cambio pactado los mismos que se registran como parte no efectiva en resultados.

Al 31 de diciembre de 2025, se negoció un mayor número de contratos de derivados de cobertura de “swaps de moneda-CCS” por los nuevos adeudos contraídos.

11 INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

El movimiento de los inmuebles, mobiliario y equipo y de la depreciación acumulada en los años 2025 y 2024, es como sigue:

	Terrenos S/000	Edificios S/000	Instalaciones S/000	Muebles y enseres S/000	Equipos de cómputo S/000	Equipos diversos S/000	Vehiculos S/000	Obras en curso S/000	Total S/000
Costo									
Saldo al 1 de enero de 2024	103	36	311	769	1267	1298	759	-	4,543
Adiciones	-	-	-	60	591	187	-	-	838
Retiros	(103)	(36)	-	-	(588)	(173)	-	-	(900)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	-	311	829	1,270	1,312	759	-	4,481
Adiciones	-	-	508	776	940	1951	-	-	4,175
Retiros	-	-	(7)	(429)	(304)	(1,804)	-	-	(2,544)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	-	-	812	1,176	1,906	1,459	759	-	6,112
Depreciación acumulada									
Saldo al 1 de enero de 2024	-	12	21	568	1,123	690	759	-	3,173
Adiciones	-	-	31	38	48	94	-	-	211
Retiros	-	(12)	-	-	(587)	(165)	-	-	(764)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	-	52	606	584	619	759	-	2,620
Adiciones	-	-	31	37	200	88	-	-	356
Retiros	-	-	(4)	(409)	(287)	(325)	-	-	(1,025)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	-	-	79	234	497	382	759	-	1,951
Valor Neto en libros									
Al 31 de diciembre de 2024	-	-	259	223	686	693	-	-	1,861
Al 31 de diciembre de 2025	-	-	733	942	1409	1077	-	-	4,161

De acuerdo con la legislación vigente, las entidades financieras en Perú están prohibidas de dar en garantía bienes que conforman el rubro Inmuebles, mobiliario y equipo, excepto aquellos adquiridos mediante la emisión de bonos de arrendamiento financiero, y solo para efectuar operaciones de esa naturaleza.

En opinión de la Gerencia del Fondo, no existe evidencia de deterioro de los componentes de inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo mantiene inmuebles, mobiliario y equipos totalmente depreciados por miles de S/1,130 y miles de S/2,004, respectivamente.

El Fondo mantiene pólizas de seguro sobre sus principales inmuebles, mobiliario y equipo, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En este sentido, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo ha contratado una póliza de seguros contra todo riesgo que cubre el valor de los activos netos del Fondo incluidos los inmuebles, mobiliario y equipo. En opinión de la Gerencia, sus políticas de seguro son razonables para su actividad.

12 OTROS ACTIVOS, NETO

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2025	2024
	S/000	S/000
Activo por impuesto corriente, neto (a)	-	36,526
Activos intangibles, neto (b)	9,858	12,938
Gastos pagados por anticipado (c)	2,104	3,270
Otros (d)	6,709	16,038
	18,671	68,772

(a) A continuación, se presenta la composición del activo por impuesto corriente:

	2025	2024
	S/000	S/000
Crédito Impuesto a la Renta Ejercicio	-	36,651
Impuesto General a las Ventas	-	(93)
Impuesto IGV No Domiciliado	-	(32)
	-	36,526

En el 2025, el impuesto corriente se expone en el pasivo principalmente porque el resultado del cálculo de la provisión del Impuesto a la Renta resultó mayor a los pagos a cuenta más el pago de ITAN; sin embargo, en el 2024 se obtuvo un crédito de impuesto a la renta de tercera categoría activo debido a que la provisión del Impuesto a la renta resultó menor a los pagos a cuenta del impuesto más el pago de ITAN.

De la aplicación de la tasa del 29.5% sobre la base imponible se obtuvo un impuesto a la renta corriente por miles de S/30,089 que al descontar los pagos a cuenta de impuesto a la renta por miles de S/6,414, el saldo a favor del ejercicio anterior en miles por S/3,560 y parte del ITAN en miles por S/56,641 se obtiene un crédito de impuesto a la renta de tercera categoría por parte de ITAN en miles de S/36,526.

Al cierre de año, al determinar la provisión del Impuesto a la Renta 2025, se pudo observar que en comparación del año 2024, en el año 2025 se determinó un impuesto por regularizar que figura en las cuentas por pagar. El impuesto a la renta por pagar está registrado en el pasivo como impuestos corrientes (ver nota 15-I).

(b) Comprende licencias de software utilizadas por los equipos de cómputo del Fondo, cuyo costo al 31 de diciembre de 2025 es de miles de S/23,168 y su amortización acumulada de miles de S/13,310 (costo de miles de S/29,004 y amortización acumulada de miles de S/16,066 al 31 de diciembre de 2024).

Los activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta en un máximo de 5 años.

	Saldos a 31.12.2024	Adiciones	Retiros y otros ajustes	Saldos al 31.12.2025
	S/000	S/000	S/000	S/000
Costo:				
Software	16,263	4,654	(5,151)	15,765
Licencias	5,991	700	(1,474)	5,217
Software en desarrollo	6,750	1,459	(6,023)	2,186
	29,004	6,813	(12,649)	23,168
Amortización acumulada				
Software	14,251	1,622	(5,102)	10,772
Licencias	1,814	1,571	(847)	2,538
	16,065	3,193	(5,949)	13,310
Costo neto	12,938	-	-	9,858

(c) Los gastos pagados por anticipado corresponden a suscripciones a libros y revistas, servicios de soporte y mantenimiento de software, pólizas seguro, y cargas diferidas. El mayor saldo al 31 de diciembre de 2025 corresponde principalmente a la contratación y pago por anticipado del servicio de Centro de Datos Compartidos-Custodia de Información según contrato corporativo suscrito a través de FONAFE con el proveedor.

(d) El rubro otros agrupan principalmente a las operaciones en trámite por las cobranzas pendientes de recibir de la cartera de créditos hipotecarios como, una operación de cambio de moneda de soles a euros, así como operaciones de Bonos Soberanos de compra y venta que fueron liquidados en enero 2025.

13 ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

Entidad	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés anual %	2025				2024			
				Principal S/000	Ajuste a costo amortizado S/000	Intereses y comisiones S/000	Total S/000	Principal S/000	Ajuste a costo amortizado S/000	Intereses y comisiones S/000	Total S/000
Asociación Francesa de Desarrollo (AFD)	Euros	2031-2035	(*)	681,909	(2,249)	3,819	683,479	688,696	(2,845)	3,732	689,583
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	Euros	2031-2036	(**)	593,809	(1,742)	2,130	594,197	515,019	(2,106)	2,480	515,393
JP Morgan Chase Bank	Dólar	2029-2032	(***)	1,296,857	(27,055)	2,229	1,272,031	1,587,938	(39,639)	3,043	1,551,342
JP Morgan Chase Bank	Soles	2029	7.7	551,550	(11,044)	2,595	543,101	551,550	(14,581)	2,595	539,564
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A	Soles	2026	6.65	153,000	(360)	2,657	155,297	459,000	(3,186)	8,140	463,954
BBVA											
Banco de la Nación	Soles	2026-2029	7.15	736,000	-	6,901	742,901	1,030,000	-	11,029	1,041,029
BBVA Perú	Soles	2028	5.86	260,000	(708)	824	260,116	185,000	-	850	185,850
Banco BCI	Soles	2028	5.45	110,000	-	3,810	113,810	-	-	-	-
Banco Scotiabank	Soles	2028	5.65	350,000	(1,234)	162	348,928	-	-	-	-
Banco Interamericano de Desarrollo - Ministerio de Economía y Finanzas (i)	Dólar	2036	(****)	67,260	-	2,181	69,441	-	-	-	-
Corporación Andina de Fomento - CAF											
			(*****)	168,150	(883)	1,941	169,208	-	-	-	-
				4,968,535	(45,275)	29,249	4,952,509	5,017,203	(62,357)	31,869	4,986,715

- (*) La segunda y tercera línea de crédito con AFD se pactaron a tasas fijas, en un rango de 0.77% a 4.23%. La cuarta línea de crédito con la AFD se pactó a una tasa variable equivalente a Euribor 6 meses + 183 puntos básicos. Las fechas de fixing son los meses de abril y octubre durante toda la vida del préstamo.
- (**) Las líneas de crédito con KfW se pactaron a una tasa de interés variable Euribor a 6 meses más un spread, el cual varía entre 22 a 110 puntos básicos. Estas líneas fijan la tasa del siguiente cupón en los meses de mayo y noviembre de cada año durante la vida del préstamo.
- (***) Las líneas de crédito con JP Morgan se encuentran garantizadas por el Multilateral Investment Guarantee Agency (MIGA). En el caso de la línea 1 se pactó a una tasa Term SOFR 6 meses + 60 puntos básicos. Por su parte, la línea 2 consta de dos tramos; el tramo USD se pactó a una tasa de Term SOFR 6 meses + 87 puntos básicos mientras que el tramo PEN se pactó a tasa fija en PEN.
- (****) El financiamiento otorgado por el BID, canalizado por el Ministerio de Economía y Finanzas se pactó a una tasa de interés variable que incluye 3 componentes (i) Referencia SOFR diaria, (ii) Costo de fondeo del BID ajustable trimestralmente y (iii) Margen del BID ajustable anualmente.
- (*****) La línea de crédito con CAF se pactó a una tasa de interés variable TSOFR a 6 meses + 155 puntos básicos. Las fechas de fixing son los meses de abril y octubre durante toda la vida del préstamo.

- (i) En marzo de 2025, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) firmaron un contrato de préstamo para la ejecución del Programa de Impulso a la Vivienda Social en Perú, actuando el Fondo MIVIVIENDA como Organismo Ejecutor. Los recursos del BID vienen siendo desembolsados al MEF y trasladados por este último al Fondo MIVIVIENDA mediante un Convenio de Traspaso de Recursos.

Ciertos contratos de préstamo incluyen cláusulas estándar de cumplimiento de ratios financieros y no financieros. En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, estas cláusulas han sido cumplidas y no representan ninguna restricción para las operaciones del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo del préstamo de la AFD asciende a miles de EUR 173,135 (equivalente a miles de S/683,479) sujeto a riesgo de tipo de cambio, siendo cubierto mediante “full cross currency swaps de moneda (CCS)”, por un importe nominal de miles de EUR 172,738 (equivalente a miles de S/ 681,909) (nota 10). Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, el préstamo de KfW asciende a miles de EUR 150,520 (equivalente a miles de S/594,198), sujeto a riesgo de tipo de cambio, siendo cubierto mediante “full cross currency swap de moneda (CCS)” por un importe nominal de miles de EUR 150,421 (equivalente a miles de S/ 593,809) (nota 10).

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo del préstamo en dólares americanos de JP Morgan Chase Bank asciende a miles US\$378,242 (equivalente a miles de S/1,272,031) sujeto al riesgo de tipo de cambio, siendo cubierto mediante “full cross currency swaps de moneda (CCS)” por un importe nominal de miles de US\$ 288,438 (equivalente a miles de S/ 970,015) (nota 10) y la diferencia está cubierto con activos en dólares estadounidenses.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, el préstamo de la Corporación Andina de Fomento asciende a miles de US\$50,314 (equivalente a miles de S/169,208) y el préstamo de Banco Interamericano de Desarrollo y el MEF asciende a miles de US\$20,649 (equivalente a miles de S/69,441); ambas operaciones, expuestas a riesgo de tipo de cambio, se encuentran cubiertas con activos en dólares estadounidenses.

A continuación, se presenta el saldo de adeudados y obligaciones financieras clasificadas por vencimiento:

	2025 S/000	2024 S/000
Hasta 3 meses	310,245	188,246
De 3 meses a 1 año	496,254	884,679
De 1 a 5 años	3,433,584	3,172,012
Más de 5 años	712,426	741,778
	4,952,509	4,986,715

14 VALORES Y TÍTULOS EN CIRCULACIÓN

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

En miles	Tasa de interés nominal	Vencimiento	Monto	Valor en libros	
	anual (%)		emitido	2025	2024
			S/000	S/000	S/000
Emisiones locales de bonos corporativos (a)					
Cuarta emisión - Serie A	6.72	Julio de 2026	S/310,000	310,053	310,023
Quinta emisión - Serie A	5.03	Julio de 2026	S/250,000	250,006	249,945
Sexta emisión - Serie A	4.78	Enero de 2027	S/240,210	240,146	240,096
Segundo programa - primera emisión	7.38	Agosto de 2031	S/135,000	134,809	134,785
Segundo programa - segunda emisión	6.44	Julio de 2032	S/100,000	99,859	-
Segundo programa - tercera emisión	6.88	Diciembre de 2035	S/150,000	149,755	-
Instrumento corto plazo - primera emisión	4.56	Noviembre 2025	-	-	87,188
Emisiones internacionales de bonos corporativos					
Segundo programa - primera emisión (b)	4.625	Abril de 2027	US\$600,000	2,013,634	2,250,330
				3,198,262	3,272,367
Intereses por pagar				48,796	48,165
				3,247,058	3,320,532

Los recursos captados por el Fondo a través de la emisión de valores y títulos son destinados a financiar operaciones propias del giro de negocio.

- (a) En Sesión de Directorio celebrada el 24 de junio de 2013, se aprobó la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos por miles de US\$1,000,000 o su equivalente en soles. En julio de 2016, julio de 2019 y enero 2020, el Fondo efectuó la cuarta, quinta y sexta emisión de bonos corporativos de este programa, respectivamente.
- (b) En el 2021 el directorio aprobó la inscripción de un nuevo programa de bonos corporativos hasta por un monto de PEN 1,000 millones en el mercado local, y de una emisión dirigida a emisores locales e internacionales, hasta por miles USD600,000 o su equivalente en moneda nacional.

En abril de 2022, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación de la Ley de Valores en el mercado internacional. La emisión fue por un importe nominal de miles de US\$600,000, con plazo de vencimiento a 5 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.652%, con una tasa cupón de 4.625% anual, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento. Al 31 de diciembre de 2025, estos bonos están sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo cubiertos mediante “swaps de moneda (CCS)” por un importe nominal de miles de US\$600,000 (equivalente a miles de S/2,017,800).

Durante el 2024, el Fondo efectuó la 1era emisión local de bonos corporativos por miles de S/135,000 y durante el 2025, el Fondo efectuó la 2da y 3ra emisión por miles S/100,000 y S/150,000; en julio y diciembre respectivamente.

A continuación, se presenta el saldo de los valores y títulos en circulación al 31 de diciembre, clasificados por vencimiento:

	2025 S/000	2024 S/000
De 1 mes a 1 año	575,536	87,188
De 1 a 2 años	2,279,853	575,445
De 2 a 5 años	-	2,518,975
Más de 5 años	391,669	138,924
	3,247,058	3,320,532

Cabe precisar que la estrategia de financiamiento del Fondo busca el calce entre sus activos y pasivos.

15 CUENTAS POR PAGAR, PROVISIONES Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2025 S/000	2024 S/000
Cuentas por pagar		
BFH y BPVVRs (a)	94,053	291,199
Bono arrendamiento de emergencia (BAE) (b)	115,987	171,549
Saldos por pagar producto de la conciliación con el MEF (c)	81,822	81,822
BBP (capital) asignado a COFIDE (d)	65,710	69,578
Participación de los trabajadores,	15,026	5,378
Ahorro grupo familiar elegible a transferir a entidades técnicas (e)	11,802	19,567
Obligaciones Recibidas TFC (f)	9,543	-
Cuentas por pagar a proveedores	8,906	10,676
Aportes de FONAVI (g)	8,645	8,645
Bono arrendamiento de vivienda (BAV) por pagar (h)	8,003	12,630
Recursos recuperados de Fid. Inmobiliarios (i)	3,106	14,194
Bonificación por Convenio de Gestión - FONAFE,	2,600	2,619
Vacaciones y liquidación de beneficios sociales	1,593	1,575
Indemnización de Vacaciones no gozadas	1,273	-
BBP recuperados por devolver a Tesoro Público	1,149	191
Recursos por transferir por cartas fianzas ejecutadas	848	989
BBP (capital) recibido del MVCS (j)	448	795
BFH pendiente de recuperar - Fid. Inmobiliarios	32,762	32,762
Otros	12,165	21,634
	475,441	745,803
Provisiones y otros pasivos		
Ingresos diferidos (k)	69,564	41,817
Otras provisiones	2,072	1,517
Provisión para contingencias	2,364	1,843
Otros (l)	15,135	6,331
	89,135	51,508

(a) Corresponde a Bonos Familiares Habitacionales (BFH) y/o Bonos de Protección de Vivienda Vulnerable a los riesgos sísmicos-BPVVRS (BVPP), destinados a devolver al MVCS o desembolsar a favor de las Entidades Técnicas/Promotores, según corresponda, en el marco del Programa Techo Propio o del BPVRS.

En el año 2025, el Fondo MIVIVIENDA suscribió convenios con el MVCS, en los que se establecen las condiciones que deben cumplir las partes para el desembolso y la ejecución de los recursos destinados al financiamiento del BFH, en las modalidades de Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio. Dichos recursos fueron canalizados a través de la Cuenta Única del Tesoro Público, los cuales son registrados mediante el Sistema Integrado de Administración Financiera (SIAF-SP), según el siguiente detalle:

- Modalidad Construcción en Sitio Propio:
 - Convenio No.003-2025-VIVIENDA: S/900,000 (miles de soles), siendo su ejecución al 31.12.2025: S/850,026 (miles de soles).
 - Convenio de Transferencia de Recursos entre la Municipalidad Distrital de San Marcos, el Fondo MIVIVIENDA S.A. y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) N.º 067-2025-VIVIENDA, por un monto de S/10,350 (miles de soles); a la fecha, no se cuenta con ejecución de BFH.
- Modalidad Adquisición de Vivienda Nueva:
 - Convenio N.º 006-2025-VIVIENDA: S/ 538,146 (miles de soles), siendo su ejecución al 31.12.2025: S/485,322 (miles de soles).
 - Convenio N.º 103-2025-VIVIENDA, por un monto de S/145,500 a la fecha, no se cuenta con ejecución de BFH.

En el año 2024, el Fondo recibió recursos del MVCS para este propósito, mediante el Convenio No.032-2024-VIVIENDA, por un monto de S/335,358 (miles de soles). Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha transferido a favor de los promotores inmobiliarios, en el marco del convenio, un total de S/335,355 (miles de soles).

En el segundo semestre de 2024, el Fondo recibió, a través de la Cuenta Única del Tesoro Público, recursos destinados a la ejecución del BFH, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, por un monto de S/897,198 (miles de soles), en el marco del Convenio N.º 033-2024-VIVIENDA. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha transferido, a favor de las Entidades Técnicas, en el marco del citado convenio, un total de S/896,264 (miles de soles).

Asimismo, el Fondo suscribió el Convenio No.153 -2024-VIVIENDA, por miles S/112,014, que ha sido transferido por el Ministerio de Economía y Finanzas al FMV a través de la Cuenta Única del Tesoro Público, en el marco de lo dispuesto en los numerales 2.1 y 2.2 del artículo 2 del Decreto de Urgencia N°010-2024, Decreto de Urgencia que establece medidas extraordinarias y urgentes en materia económica y financiera para la reactivación económica del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento y dicta otra disposición. Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A ha transferido a favor de los Promotores en el marco del convenio por miles S/111,986.

(b) El Bono de Arrendamiento de Vivienda para Emergencias es un subsidio otorgado por el estado en atención al Estado de Emergencia declarado por los Decretos Supremos No.029-2023-PCM, No.034-2023-PCM, No.059-2023-PCM y No.072-2023-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos No.089-2023-PCM y No.110-2023-PCM, que el Fondo canaliza hacia los beneficiarios.

- (c) Corresponde a la recaudación del FONAVI de aquellos contribuyentes sin convenio de estabilidad tributaria, transferida por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT, de acuerdo con lo señalado en el numeral 8.1 del artículo 8° de la Ley No.26969 y literal c) del artículo 5° de la Ley No.26912. De acuerdo a un informe elaborado por asesores externos por la interpretación de la Ley No. 29625, se efectuó un corte a la fecha de entrada en vigencia de la Ley (2018) determinando que el importe en mención se encuentra pendiente de ejecutar para futuros pronunciamientos de SUNAT anteriores a la fecha de corte antes mencionada. En opinión de la gerencia, aún se contemplan resoluciones que conllevarían una obligación futura para el Fondo en la medida que esas resoluciones correspondan antes del 2018.
- (d) Corresponde a los fondos recibidos del MVCS para el otorgamiento del BBP asignado a los créditos autorizados a las IFI (Crédito MIHOGAR y Nuevo Crédito MIVIVIENDA) previa revisión del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento.

A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

	2025 S/000	2024 S/000
Saldo al inicio de año	69,578	74,712
Asignaciones recibidas	169,654	159,404
Desembolso de BBP para cuota inicial	(169,654)	(159,404)
Aplicación de BBP a cuotas del Crédito MIHOGAR	(312)	(512)
Aplicación de BBP a cuotas del Nuevo Crédito MIVIVIENDA	(3,529)	(4,345)
Aplicación de BBP a cuotas de Cartera Crédito	(27)	(277)
Saldo al final del año	65,710	69,578

- (e) Corresponde a los saldos por pagar a las entidades técnicas por cuenta de los grupos familiares elegibles que accedieron al Programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva. Este saldo comprende el ahorro depositado por el grupo familiar en cuentas del Fondo.
- (f) Como parte de la transferencia de la cartera de créditos de la Financiera TFC en Liquidación, el FMV recibió recursos correspondientes a:
- (i) Cuentas de ahorro - Ahorro Mi Casa
 - (ii) Cuentas de ahorros recaudadora, Garantía y otros

Estos recursos recibidos que se mantienen en custodia del FMV, corresponde a los clientes y tienen por finalidad cubrir los gastos notariales, registrales, tasaciones y otros desembolsos vinculados a las unidades inmobiliarias.

(g) Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2025 S/000	2024 S/000
Aportes del FONAVI por transferir al MEF (i)	8,023	8,023
Devolución de cheques de FONAVI no recogidos (ii)	622	622
	8,645	8,645

- (i) Corresponde a la recaudación efectuada por la SUNAT de contribuciones al FONAVI de contribuyentes que tienen convenio de estabilidad tributaria en virtud de la Ley No.27071, pendientes de transferir al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).
- (ii) Corresponde a cheques girados desde el año 1999 y hasta el año 2016, pendientes de cobro por parte del beneficiario. Estos cheques se emitieron por concepto de devolución de contribuciones al FONAVI, de acuerdo con comunicaciones de la SUNAT, encargada de la recaudación de estos recursos.
- (h) Corresponde a un beneficio (subsidio) otorgado a las familias para el arrendamiento de viviendas, incentivando el ahorro para acceder a una vivienda, y mejorando así las condiciones de habitabilidad. Estos fondos deben ser distribuidos por los beneficiarios de la siguiente manera: 70% para el pago de la renta mensual, y el otro 30% al ahorro para la adquisición de una vivienda.
- (i) Corresponde al monto recuperado por concepto de BFH de los fideicomisos Lima Bonita, Barranca Bonita, Villas del Alto Laran, Chiclayo Bonito, Pradera de Cacatachi.
- (j) Corresponde al saldo de los fondos dinerarios recibidos del MVCS, pendientes de asignación a los beneficiarios que solicitan los productos que ofrece el Fondo. El Fondo realiza la asignación de estos recursos a través de COFIDE, cuando se autorizan los desembolsos a las IFI por los créditos aprobados. A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

	2025	2024
	S/000	S/000
Saldo al inicio de año	795	93,437
Recursos recibidos del MVCS (i)	169,654	66,007
Asignación a BBP (ii)	(169,654)	(159,405)
Transferencia de BBP asignado	4,980	4,241
Devolución de recursos al MVCS	(5,327)	(3,485)
Saldo al final del año	448	795

En el año 2025, el Fondo suscribió el convenio Nro. 040-2025-VIVIENDA recursos del MVCS por BBP cuota inicial por miles S/75,000 y en el 2024 el Nro.143-2024-VIVIENDA por miles de S/66,007, aproximadamente la cuarta parte de lo recibido en el año 2023.

A partir del año 2024 los recursos recibidos del MVCS ya no ingresan a las cuentas corrientes del fondo ya que el 11 de marzo de 2024 el MEF informó al Fondo que se autorizó al Banco de la Nación, la apertura de una (01) Subcuenta bancaria de gasto a nombre del Fondo; a través de la cual se canalizaran los recursos que el Fondo requiera en el marco del Literal b) de los numerales 13.1 y 13.3 del Art. 13º de la Ley No.31953 “Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal vigente.

Es por ello que hasta el año 2023, el MVCS realizaba un abono por el monto total indicado en los convenios suscritos, pero a partir del año 2024 las transferencias se realizan según solicitud y los recursos recibidos deben ser transferido a su destino en el mismo día en el que se recepcionan, quedando siempre un saldo cero en la cuenta CUT asignada para tal fin.

La variación entonces corresponde a la aplicación de las alícuotas del PBP asumidas por el MVCS con recursos recibidos en años anteriores al 2023.

- (k) Al 31 de diciembre de 2025, corresponde principalmente a los Ingresos Diferidos correspondientes al ingreso por devengar del Subsidio recibido en virtud al convenio LAIF suscrito con la AFD por miles S/18,200, y a los ingresos diferidos de las cuentas por cobrar (Fideicomiso COFIDE) reprogramadas por miles de S/16,742.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, se incluye en esta cuenta el registro contable de las partidas “Provisión adicional para créditos hipotecarios para vivienda” y “Disponible en Bancos – Adicional” registradas en el bloque hipotecario adquirido por el Fondo MIVIVIENDA S.A. de la Financiera TFC en Liquidación, por miles de S/34,212, las cuales fueron entregadas por la SBS correspondiente a la transferencia adicional producto de una estimación del deterioro de la cartera hipotecaria.

Mediante Oficio No.10617-2026-SBS la SBS manifiesta que, como parte de las reuniones de trabajo sostenidas con el Fondo, se determinó que la partida “Disponible en Bancos – Adicional” debe ser registrada contablemente como un ingreso diferido, el cual será reconocido en el estado de resultados en la medida en que se reactiven los proyectos inmobiliarios paralizados a través de una entidad financiera. Asimismo, considerando que la referida partida, en aplicación del artículo 118º de Ley General, compensa la estimación reconocida como “Provisión adicional para créditos hipotecarios para vivienda”, no deberá ser registrada en los estados financieros, debiendo el Fondo provisionar los créditos hipotecarios adquiridos de acuerdo con los lineamientos de la Resolución SBS N° 11356-2008. Asimismo, el Fondo deberá remitir a la Superintendencia la metodología que sustente la asignación del ingreso por proyecto, para su evaluación y validación correspondiente, asegurando la consistencia del tratamiento contable aplicado y el adecuado reporte de la información financiera. Ver mayor detalle en las notas 4 s) y 1 c).

- (l) La variación se debe principalmente a las operaciones en trámite por s/ 3.4 millones que incluyen la compra de moneda SPOT de euros a soles así como operaciones de compra de bonos soberanos, cuyas operaciones se liquidaron los primeros días de enero 2025. Adicionalmente se incluyen los impuestos por pagar según el siguiente detalle:

	2025	2024
	S/000	S/000
Impuesto a la Renta Ejercicio por pagar	11,601	-
Impuesto General a las Ventas	117	-
	11,718	-

El importe del impuesto a la renta de tercera categoría por pagar en el 2025, fue mayor a los pagos a cuenta de dicho impuesto más los pagos de ITAN durante el 2025.

De la aplicación de la tasa del 29.5% sobre la base imponible se calculó un impuesto a la renta corriente por miles de S/84,148 que al descontar los pagos a cuenta de impuesto a la renta por miles de S/7,503, el saldo a favor del ejercicio anterior en miles por S/12,591y el ITAN en miles por S/52,453 se obtiene un pasivo de impuesto a la renta de tercera categoría por regular en miles de S/11,601.

El impuesto General a las ventas por miles S/117 corresponde al monto a pagar en diciembre del 2025.

16 PATRIMONIO

a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el capital social del Fondo está representado 3,637,734,048 y 3,562’559,683 acciones comunes suscritas y pagadas, respectivamente, cuyo valor nominal es de un sol por acción. El único accionista del Fondo es el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE.

En Junta General de Accionistas del 28 de marzo de 2025, se acordó la capitalización de utilidades del año 2024, neta de la Reserva Legal por miles de S/75,174. En Junta General de Accionistas del 25 de marzo de 2024, se acordó la capitalización de utilidades del año 2023, neta de la Reserva Legal por miles de S/82,952.

b) Reserva legal -

De conformidad con las normas legales vigentes, el Fondo debe alcanzar una reserva legal de al menos 35% del capital pagado. Esta reserva se constituye mediante el traslado anual de no menos del 10% de sus utilidades netas y sólo puede utilizarse para compensar pérdidas o para su capitalización, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

En las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 28 de marzo de 2025 y el 25 de marzo de 2024, se acordó la constitución de la reserva legal por las utilidades de los años 2024 y 2023 por miles de S/8,353 y miles de S/9,217, respectivamente.

c) Resultados no realizados -

El movimiento de los resultados no realizados en los años 2025 y 2024 se presenta neto de su efecto impositivo, y es como sigue:

	Saldo al 31 de diciembre de 2023	(Cargo) / abono en el estado de otro resultado integral	Saldo al 31 de diciembre de 2024	(Cargo) / abono en el estado de otro resultado integral	Saldo al 31 de diciembre de 2025
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Inversiones disponibles para la venta del Fondo					
Resultado no realizado de inversiones disponibles para la venta	-	1,105	1,105	6,455	7,560
Resultado no realizado de instrumentos de deuda, reclasificados de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento"	(3,693)	122	(3,571)	67	(3,504)
	(3,693)	1,227	(2,466)	6,522	4,056
Impuesto a la renta diferido, nota 24	(236)	32	(204)	(240)	(444)
Sub total	(3,929)	1,259	(2,670)	6,282	3,612
Coberturas de flujo de efectivo					
Resultado no realizado en derivados de cobertura de flujos de efectivo	(255,059)	(41,997)	(297,056)	(265,644)	(562,700)
Transferencia a resultados de resultados realizados en derivados de cobertura de flujos de efectivo	102,009	7,128	109,137	335,297	444,434
	(153,050)	(34,869)	(187,919)	69,653	(118,266)
Impuesto a la renta diferido, nota 24	45,150	10,286	55,436	(20,547)	34,889
Sub total	(107,900)	(24,583)	(132,483)	49,106	(83,377)
Total ajuste al Patrimonio:	(111,829)	(23,324)	(135,153)	55,388	(79,765)
Inversiones disponibles para la venta CRC - PBP					
Resultado no realizado de inversiones disponibles para la venta	(490)	41	(449)	40	(409)
Impuesto a la renta diferido 24	-	-	-	-	-
Sub total	(490)	41	(449)	40	(409)
Total	(112,319)	(23,283)	(135,602)	55,428	(80,174)

d) Patrimonio efectivo -

De acuerdo a lo indicado en el Artículo 199° de la Ley General, el patrimonio efectivo de las empresas debe ser igual o mayor al 10% de los activos y contingentes ponderados por riesgo totales que corresponden a la suma del requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por la inversa del límite global, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por la inversa del límite global y de los activos y contingentes ponderados por riesgo de crédito.

Mediante Resolución SBS No.274-2024, publicada en enero 2024, se establecieron los siguientes plazos de adecuación para los requerimientos de solvencia establecidos en el Artículo 199° de la Ley General:

Periodo	Requerimiento mínimo de capital ordinario de nivel 1 (porcentaje de activos y contingentes ponderados por riesgo totales)	Requerimiento mínimo de patrimonio efectivo de nivel 1 (porcentaje de activos y contingentes ponderados por riesgo totales)	Límite global
Enero de 2023 a Marzo de 2023	3.83%	5.10%	8.50%
Abril de 2023 a Agosto de 2024	4.05%	5.40%	9.00%
Setiembre de 2024 a Febrero de 2025	4.28%	5.70%	9.50%
Marzo de 2025 en adelante	4.50%	6.00%	10.00%

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo cumple con la Resolución SBS No.2115-2009, Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional; Resolución No.6328-2009, Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Mercado; y Resolución N°14354-2009, Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito y modificatorias. Estas resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los activos y créditos contingentes ponderados para cada tipo de riesgo.

Mediante Resolución SBS No.3953-2022 y modificatorias, se aprobó el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgos Adicionales. Según lo indicado en dicho reglamento, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgos adicionales será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes:

- a) Riesgo por concentración
- b) Riesgo de tasa de interés en el libro bancario (banking book)

Por otro lado, mediante Resolución SBS No.3954-2022 y modificatorias, se aprobó el Reglamento para el Requerimiento de Colchones de Conservación, por Ciclo Económico y por Riesgo por Concentración de Mercado. De acuerdo con el Artículo 199-A° de la Ley General, las empresas deben mantener colchones de conservación, por ciclo económico y por riesgo por concentración de mercado por encima de los requerimientos mínimos establecidos en el Artículo 199° de la Ley General. Estos colchones deben ser cubiertos con capital ordinario de nivel 1.

Asimismo, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 199-B° de la Ley General, las empresas deben contar con un proceso para evaluar la suficiencia de su patrimonio efectivo en función a su perfil de riesgo. Es responsabilidad del directorio asegurarse que las empresas tengan un patrimonio efectivo por encima del límite global y de los colchones establecidos en el artículo 199-A, en función al perfil de riesgo de su negocio.

Al 31 de diciembre, el Fondo mantiene los siguientes importes con relación a los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo, requerimientos de patrimonio efectivo y de colchones y patrimonio efectivo, expresados en miles de soles:

	2025 S/000	2024 S/000
Activos y créditos contingentes ponderados por riesgo	4,749,171	5,273,395
Total Requerimiento de Patrimonio Efectivo Mínimo	474,917	503,503
Requerimiento de Colchones	132,234	131,835
Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgos Adicionales	315,205	304,208
Patrimonio efectivo total	3,801,739	3,682,228
Patrimonio efectivo básico (Nivel 1)	3,801,272	3,682,135
Patrimonio efectivo básico (Nivel 2)	466	93
Ratio de capital global sobre el patrimonio efectivo	71.87%	69.83%

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo cumple con los requerimientos establecidos en las resoluciones antes mencionadas y no tendrá inconveniente en seguir cumpliéndolos, dado que su patrimonio cubre holgadamente dichos requerimientos.

17 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo mantiene los siguientes procesos contenciosos:

- a) Diversos procesos laborales relacionados con demandas judiciales por el pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales, por los cuales tiene registrada una provisión de miles de S/1,349 y miles de S/1,822 respectivamente. Asimismo, tiene registrada una provisión para procesos contenciosos administrativos por miles de soles S/21 en el 2024. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales esta provisión es adecuada.
- b) Diversos procesos administrativos relacionados a la cancelación de registro de entidades técnicas por infracciones cometidas. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales, dichas contingencias no generarían pérdidas a la culminación de dichos procesos.

18 INGRESOS Y GASTOS POR INTERESES

Comprende lo siguiente:

	2025 S/000	2024 S/000
Ingresos por intereses (a)		
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE), neto de intereses relacionados con el PBP otorgado por el Fondo	743,965	713,269
Disponible	37,826	83,333
Inversiones	19,833	10,001
Cartera de créditos directa	9,124	4,601
Atribución a resultados de los Fideicomisos CRC y PBP	274	876
Otros ingresos	4	9
	811,026	812,089

	2025	2024
	S/000	S/000
Gastos por intereses (b)		
Valores y títulos en circulación (1)	164,226	170,226
Adeudos y obligaciones financieras (2)	264,886	288,825
PBP (capital) otorgado por el Fondo	13,705	16,761
PBP (capital e intereses) - Fideicomiso CRC y PBP	586	799
Otros gastos	3	-
	<u>443,406</u>	<u>476,611</u>

(a) En los años 2025 y 2024, corresponde a los intereses por rendimientos devengados de las Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) por miles S/747,425 y miles de S/718,819, respectivamente, más los intereses devengados de la cartera reprogramada por miles de S/3,029 y miles de S/2,735, respectivamente, neto de intereses producto del Premio del Buen Pagador por miles S/6,489 y miles de S/8,286, respectivamente.

(b) En el año 2025, corresponde principalmente a:

- (1) La disminución en el rubro de valores y títulos de miles de soles por S/5,999 se debió principalmente a la diferencia de cambio del 2do programa de la 1ra emisión internacional por miles S/5,371 y el incremento de gasto por intereses del 2do programa – 1ra. 2da y 3ra emisión local por miles S/ 8,936 y el instrumento de corto plazo por miles S/3,498.
- (2) En el año 2025, corresponde principalmente a la disminución en el rubro de adeudos y obligaciones financieras, el cual se debió principalmente por la amortización periódica de préstamos, lo que redujo los gastos financieros de JP Morgan, KFW, BBVA España; efecto que se vio aminorado por el mayor gasto financiero de los préstamos a mediano plazo pactados durante el 2025.

19 INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS

Comprende lo siguiente:

	2025	2024
	S/000	S/000
Ingresos por servicios financieros		
Comisión por administración de bonos (a)	19,491	-
Comisión por el servicio CRC y PBP	4,150	2,085
Ejecución de cartas fianza constituidas por entidades técnicas - BFH y ahorro familiar	656	2,037
Otros	2,054	692
	<u>26,351</u>	<u>4,814</u>
Gastos por servicios financieros		
Servicio de administración de la cartera de créditos	(1,771)	(1,551)
Servicio de custodia de valores y comisiones bancarias	(600)	(280)
Otros	-	(39)
	<u>(2,371)</u>	<u>(1,870)</u>

(b) En el año 2025 se firmó el convenio con el MVCS por el cobro de una comisión por administración de los bonos familiares habitacionales (BFH) que generó un ingreso en miles por S/19,491, la transferencia de estos bonos se realiza a través de la cuenta CUT asignada por el MEF a nombre del FMV; la cual no rentabiliza. Durante el año 2024 los recursos eran ingresados a las cuentas disponibles del FMV, las cuales se rentabilizaban generando ingresos por intereses en el disponible.

20 RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS

Comprende lo siguiente:

	2025	2024
	S/000	S/000
Pérdida en productos financieros derivados de cobertura (ver nota10)	(155,736)	(125,317)
Ganancia en instrumentos financieros derivados de negociación (ver nota10)	410	2,176
Ganancia por diferencia de cambio	175	325
Otros (a)	9,060	1,677
	<u>(146,091)</u>	<u>(121,139)</u>

(a) Corresponde a (i) La ganancia por venta de valores asociadas a las inversiones disponible para la venta vendidas durante el 2025 cuyo monto de ingreso fue de miles S/7,961, (ii) Otros ingresos financieros por recuperaciones COFIDE de miles S/1,099.

21 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Comprende lo siguiente:

	2025	2024
	S/000	S/000
Gastos de personal y directorio (a)	(45,746)	(35,537)
Servicios recibidos de terceros (b)	(24,082)	(24,662)
Impuestos y contribuciones	(511)	(477)
	<u>(70,339)</u>	<u>(60,676)</u>

(a) A continuación, se presenta el detalle de los gastos de personal y directorio:

	2025	2024
	S/000	S/000
Remuneraciones	(13,760)	(13,794)
Participación de los trabajadores	(15,013)	(5,368)
Gratificaciones	(2,491)	(2,496)
Bonificación por Convenio de Gestión - FONAFE	(2,600)	(2,636)
Seguridad y previsión social	(2,241)	(2,210)
Compensación por tiempo de servicios	(1,550)	(1,458)
Vacaciones	(1,247)	(1,294)
Prestaciones alimentarias	(938)	(919)
Otras bonificaciones	(551)	(594)
Subvención de prácticas profesionales	(1,215)	(1,149)
Aguinaldo	(295)	(295)
Vestimenta del personal	(937)	(901)
Capacitaciones	(229)	(300)
Indemnizaciones	(1,733)	(26)
Plan de Retiro Incentivado - PRI	-	(828)
Seguro oncológico	(189)	(244)
Dietas de directorio	(242)	(249)
Otros	(516)	(776)
	<u>(45,747)</u>	<u>(35,537)</u>

El promedio de empleados del Fondo en los años 2025 y 2024 es de 214 y 213, respectivamente.

El incremento en el 2025 se debe principalmente a la provisión de la Participación de los Trabajadores en las Utilidades de FMV.

(b) A continuación, se presenta el detalle de los gastos por servicios recibidos de terceros:

	2025 S/000	2024 S/000
Reparación y mantenimiento	(3,174)	(4,101)
Alquiler de bienes e inmuebles	(2,447)	(2,511)
Gastos relacionados a bonos emitidos	(952)	(934)
Servicios compartidos de tecnologías de información y comunicaciones - FONAFE	(2,041)	(2,115)
Honorarios y consultoría	(1,926)	(3,994)
Servicios de gestión varios	(4,649)	(2,871)
Seguros	(1,673)	(1,390)
Publicidad	(1,504)	(1,507)
Comunicaciones	(1,031)	(1,029)
Servicios de telemarketing	(568)	(740)
Movilidad	(110)	(184)
Suministros diversos	(287)	(233)
Gastos de viaje	(91)	(107)
Almacenamiento de documentos	(150)	(146)
Otros gastos	(3,479)	(2,800)
	(24,082)	(24,662)

En el año 2025, no se presentó variación significativa respecto al año 2024 en términos de totales. El rubro de “Servicios de Gestión Varios” presentó un incremento asociado a dos servicios nuevos (Servicio de Administración de Planillas y Servicio de Reclutamiento), en adición a los gastos de honorarios y consultorías.

22 OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO

Comprende lo siguiente:

	2025 S/000	2024 S/000
Otros ingresos		
Ingresos cartera Ex - CONEMINSA	9	19
Utilidad en Venta de inmuebles	-	253
Penalidades	797	732
Otros ingresos	1,332	2,334
	2,138	3,338
Multas	(1)	-
Perdida en venta de inmuebles	-	(127)
EPS	(29)	(9)
Otros gastos	(1,963)	(86)
	(1,993)	(222)
Total otros ingresos y gastos, neto	145	3,116

23 SITUACIÓN TRIBUTARIA

a) El Fondo está sujeto al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la tasa del Impuesto a la renta es de 29.5%, sobre la renta neta imponible, según lo establecido en el Decreto Legislativo No.1261.

La tasa del Impuesto a la renta aplicable a la distribución de dividendos y a cualquier otra forma de distribución de utilidades es de 5%, esto para las utilidades que se generen y distribuyan a partir del 1 de enero de 2017, en adelante.

Cabe señalar que se presumirá, sin admitir prueba en contrario, que la distribución de dividendos o de cualquier otra forma de distribución de utilidades que se efectúe corresponde a los resultados acumulados u otros conceptos susceptibles de generar dividendos gravados, más antiguos.

b) De acuerdo con la legislación tributaria vigente en Perú, los sujetos no domiciliados tributan solo por sus rentas de fuente peruana. En términos generales las rentas obtenidas por sujetos no domiciliados por servicios prestados en nuestro país están gravadas con el Impuesto a la renta con una tasa de 30% sobre base bruta, esto en tanto no corresponda la aplicación de un Convenio para evitar la Doble Imposición (CDI). Al respecto, actualmente Perú ha suscrito CDI con la Comunidad Andina, Chile, Canadá, Brasil, Portugal, Suiza, México y Corea del Sur. Se suma el CDI con Japón (Resolución Legislativa No.31098, ratificada mediante Decreto Supremo No.060-2020-RE que entró en vigencia el 29 de enero 2021).

Para efectos de los servicios de asistencia técnica o servicios digitales prestados por sujetos no domiciliados en favor de sujetos domiciliados resultará indistinto el lugar de prestación de estos y en todos los casos estará gravado con el Impuesto a renta con una tasa de 15% y 30% sobre base bruta, respectivamente, esto en tanto no corresponda la aplicación de los CDI, por lo que no aplicaría retención. La tasa aplicable a los servicios de asistencia técnica será de 15%, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta. Como se indicó en el párrafo anterior la tasa de retención en estos casos puede variar o incluso puede resultar inaplicable la retención en caso se recurra a las disposiciones de un CDI vigente.

Determinación del impuesto a la renta

c) El Fondo al calcular su base imponible por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 ha determinado un Impuesto a la renta corriente de miles de S/11,601. Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo determinó impuesto a la renta corriente por pagar de miles de S/ 30,088.

En los años 2025 y 2024, el gasto por impuesto a la renta comprende lo siguiente:

	2025 S/000	2024 S/000
Impuesto a la renta corriente	(84,148)	(30,088)
Impuesto de la renta diferido	28,692	(6,379)
	(55,456)	(36,467)

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta con la tasa tributaria es como sigue:

	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Utilidad antes de impuesto a la renta	176,028	100.00%	119,994	100.00%
Gasto teórico	51,928	29.50%	(35,398)	29.50%
Más (menos):				
Efecto neto de partidas permanentes	3,528	2%	1,069	0.89%
Impuesto a la renta	55,456	31.50%	36,467	30.39%

Impuesto temporal a los activos netos

- d) El Fondo está afecto al Impuesto Temporal a los Activos Netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es de 0.4% para los ejercicios 2025 y 2024, aplicable al monto de los activos netos que excedan de miles de S/1,000. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas.
- El monto pagado puede ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda. En caso de quedar un saldo remanente sin aplicar podrá ser solicitado en devolución. El Fondo ha calculado el Impuesto temporal a los activos netos para el año 2025 en miles de S/52,453 (miles de S/56,641 en el año 2024).

Impuesto a las transacciones financieras

- e) Por los ejercicios 2025 y 2024, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financieras ha sido fijada en 0.005% ello conforme a la Ley No.29667, y resultando aplicable sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del Sistema Financiero, salvo que esté exonerada.

Unidad tributaria

- f) Para los años 2025 y 2024, el valor de la unidad impositiva tributaria (UIT) asciende a S/5,350 y S/5,150 respectivamente.

Revisión fiscal de la autoridad tributaria

- g) La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por el Fondo en los cuatro años posteriores al año de la presentación de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto general a las ventas de los años diciembre 2020 a diciembre 2024 del Fondo están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Por otro lado, las declaraciones juradas del impuesto a la renta del 2022 al 2025 del Fondo están pendientes de fiscalización.

En el año 2024, por la fiscalización del 2018, la Administración Tributaria resolvió el recurso de reclamación interpuesta por el Fondo, el mismo año 2024 el Fondo interpuso el recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal. A la fecha, se encuentra en curso.

En el año 2024, la Administración Tributaria inicio y concluyó la fiscalización definitiva al Impuesto a la Renta de Tercera Categoría del ejercicio 2021. A la fecha se encuentra está pendiente de resolver el recurso de reclamación.

Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado al resultado del ejercicio en el que quede determinado.

Así, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, estos procesos tributarios y los años pendientes de revisión fiscal, no han de generar pasivos significativos que impacten los resultados financieros del Fondo, lo que se condice con lo señalado en la CINIIF 23.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si, de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para el Fondo, por lo que cualquier mayor impuesto, intereses moratorios y sanciones que pudieran resultar de eventuales revisiones fiscales serían aplicados a los resultados del ejercicio en el que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales internos, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

24 ACTIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El impuesto a la renta diferido ha sido calculado siguiendo el método del pasivo y se atribuye a las siguientes partidas:

	Saldo al 31 de diciembre de 2023	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio	Saldo al 31 de diciembre de 2024	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Activo diferido							
Provisión genérica para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	20,761	489	286	21,536	761	(100)	22,197
Provisión para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) ajuste 2017 (*)	2,808	(2,677)	2,187	2,318	(1,163)	403	1,558
Derivados con fines de cobertura	47,140	-	8,296	55,436	-	(20,530)	34,906
Ingresos diferidos por cartera de crédito	4,139	303	-	4,442	10,780	-	15,222
Perdidas no realizadas por inversiones de Fideicomisos CRC- PBP	-	-	-	-	-	-	-
Provisión de cuentas por cobrar a clientes Prestaperú	2,585	-	-	2,585	(2,585)	-	-
Provisión de cuentas por cobrar a ICCGSA	1,119	-	-	1,119	(1,119)	-	-
Ingresos diferidos por Reprogramaciones de ctas x cob Fidei. COFIDE	6,488	(745)	-	5,743	-	(804)	4,939
Otros	5,169	655	-	5,824	8,476	-	14,300
Total activo diferido	90,209	(1,975)	10,769	99,003	15,150	(21,031)	93,122
Pasivo diferido							
Ganancias no realizadas de inversiones	-	-	-	-	-	-	-
Disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-
Ganancias no realizadas de inversiones reclasificados de Inversiones disponible para la venta a vencimiento*	(236)	-	47	(189)	-	66	(123)
Nivelación por diferencia de cambio de activos y pasivos monetarios	(24,501)	(5,518)	-	(30,019)	11,681	-	(18,338)
Adeudados y obligaciones financieras	(2,397)	501	-	(1,896)	1,216	-	(680)
Costos incurridos por Emisiones	(1,884)	813	-	(1,271)	645	-	(626)
Total pasivo diferido	(29,019)	(4,404)	(451)	(33,873)	13,542	244	(20,087)
Total activo diferido neto	61,191	(6,379)	10,318	65,130	28,692	(20,787)	73,035

25 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fondo se relacionan principalmente con la colocación crediticia de recursos a través de instituciones financieras del país a personas naturales para la adquisición de vivienda. Estas instituciones financieras son evaluadas y se les asigna una línea de crédito de largo plazo. Asimismo, el Fondo participa en labores de incentivo a la construcción y de la promoción de la vivienda y gestiona recursos recibidos del Estado (tales como el Bono Familiar Habitacional) y propios, invirtiéndolos, principalmente en cuentas corrientes remuneradas y depósitos a plazo, inversiones de renta fija y de grado de inversión, con la finalidad de rentabilizarlos y preservar su valor en el tiempo, asegurando la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones y actividades crediticias.

En este sentido, la gestión de riesgos financieros comprende la administración de los principales riesgos, que por la naturaleza de sus operaciones enfrenta el Fondo; éstos son: el riesgo de crédito, el riesgo de mercado, el riesgo de liquidez y el riesgo operacional.

- Riesgo de crédito: es la posibilidad de pérdidas por incapacidad o falta de voluntad de los deudores, emisores, contrapartes o terceros obligados, para cumplir sus obligaciones contractuales.
- Riesgo de mercado: es la posibilidad de pérdidas en el valor de las posiciones mantenidas, derivadas de variaciones en las condiciones del mercado. Generalmente incluye el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés, el riesgo de precio, entre otros.
- Riesgo de liquidez: es la posibilidad de que el Fondo no pueda cumplir con el pago al vencimiento de sus obligaciones incurriendo en pérdidas que afectan de manera importante su posición patrimonial.
- Riesgo de operación: es la posibilidad de pérdidas por procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información (TI) o eventos externos.

Para el manejo de estos riesgos, el Fondo cuenta con una estructura y organización especializadas en la gestión, sistemas de medición y reporte, y procesos de mitigación y cobertura.

(i) Estructura y organización de la gestión de riesgos -

El Fondo cuenta con una estructura de gobierno y gestión que le permiten articular la administración y control de los riesgos que enfrenta.

Directorio -

El Directorio del Fondo es responsable de establecer una adecuada gestión integral de riesgos y de propiciar un ambiente interno que facilite su desarrollo. El Directorio está permanentemente informado sobre el grado de exposición de los diversos riesgos que enfrenta.

El Directorio ha creado diversos comités especializados en los cuales ha delegado funciones específicas con el objetivo de fortalecer la gestión de riesgos y el control interno.

Comité de riesgos -

El Comité de Riesgos (en adelante Comité "CR") es un órgano colegiado creado por acuerdo del Directorio. Por delegación del Directorio y dentro de los límites que este fije, podrá aprobar las políticas y la organización para la gestión integral de riesgos, así como las modificaciones que se realicen. El Comité define el nivel de tolerancia y el grado de exposición al riesgo que el Fondo está dispuesto a asumir en el desarrollo del negocio y decide las acciones necesarias para la implementación de las medidas correctivas requeridas, en caso existan desviaciones con respecto a los niveles de tolerancia al riesgo y a los grados de exposición asumidos. El Comité sesiona de manera mensual y está conformado por un mínimo de tres, uno de ellos es quien preside el Comité, más el Gerente General y el Gerente de Riesgos. El Comité reporta periódicamente al Directorio los acuerdos tomados y temas tratados en las sesiones del Comité de Riesgos.

Comité especial de auditoría -

El Comité Especial de Auditoría (en adelante "el Comité Especial") es un órgano colegiado creado por acuerdo de Directorio. Es responsable de asistir al Directorio en su propósito de vigilar que los procesos contables y de reporte financiero sean apropiados, evaluar las actividades realizadas por los auditores internos y externos, y vigilar el adecuado funcionamiento del sistema de control interno implementado. El Comité está conformado por tres miembros del Directorio que no desempeñan cargo ejecutivo en el Fondo.

En las reuniones del Comité Especial participan como invitados el Gerente General y el Jefe de la Oficina de Auditoría Interna, así como los funcionarios que el Comité Especial estime necesarios.

El Comité Especial se reúne al menos una vez al mes y remite al Directorio informes trimestrales sobre los temas tratados. Sin embargo, podrá reunirse con la frecuencia que sea necesaria según la prioridad y cantidad de temas a discutir, cuando lo determine el Presidente del Comité o cuando lo soliciten como mínimo dos de sus miembros.

Comité de gestión de activos y pasivos -

El Comité de Gestión de Activos y Pasivos (en adelante "el Comité ALCO", por sus siglas en inglés) es un órgano colegiado creado por acuerdo de Directorio. Tiene como principal función gestionar la estructura financiera del estado de situación financiera del Fondo, en función de las metas de rentabilidad y riesgo. El Comité también es responsable de proponer nuevos productos u operaciones o estrategias que contengan componentes de riesgo de mercado y de riesgo de liquidez. Asimismo, es el canal de comunicación con las áreas generadoras de riesgo de mercado y de liquidez. El Comité sesiona mensualmente y está conformado por el Gerente General, el Gerente Comercial, el Gerente de Finanzas y el Gerente de Riesgos.

Gerencia general -

El Gerente General tiene la responsabilidad de implementar en el Fondo una adecuada gestión integral de riesgos. Dirige y coordina los esfuerzos de las diversas Gerencias y oficinas, velando por establecer un adecuado balance entre el riesgo y la rentabilidad. La Gerencia de Riesgos es un órgano de línea y depende directamente de la Gerencia General; es la encargada de proponer las políticas, procedimientos y metodologías para una gestión integral de riesgos competente, promueve el alineamiento de las medidas de tratamiento de los riesgos del Fondo con los niveles de apetito y tolerancia al riesgo y el desarrollo de controles apropiados. La Gerencia de Riesgos está conformada por el Departamento de Riesgo de Mercado, Liquidez y Operacional y por el Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera.

Auditoría interna -

La Oficina de Auditoría Interna reporta funcionalmente al Directorio y administrativamente al Gerente General. Proporciona servicios independientes y objetivos de aseguramiento y consulta. Ayuda al Fondo a cumplir sus objetivos, aplicando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno corporativo del Fondo.

Su organización y funcionamiento están en concordancia con lo establecido en la Ley General y en el Reglamento de Auditoría Interna.

(ii) Sistemas de medición y reporte de riesgos -

El Fondo utiliza para la gestión de riesgo diferentes modelos y herramientas de calificación. Estas herramientas miden y valoran el riesgo para tomar mejores decisiones en las diferentes etapas o ciclo de vida del crédito o de una inversión.

Los indicadores de gestión son revisados y analizados permanentemente con la finalidad de identificar posibles desviaciones en el perfil de riesgo respecto del apetito de riesgo estipulado y tomar medidas correctivas oportunamente. Esta información se presenta mensualmente al Comité CR y periódicamente al Directorio.

(iii) Concentración de riesgos -

El Fondo a través de sus políticas y procedimientos, establece las pautas y mecanismos necesarios para evitar una concentración excesiva de riesgos. En caso que se identifique un riesgo de concentración, el Fondo cuenta con unidades especializadas que le permiten controlar y gestionar dicho riesgo.

(a) Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es la posibilidad de pérdida por variaciones en las condiciones de mercado. Las principales variaciones en las condiciones de mercado a las que está expuesto el Fondo son: el tipo de cambio y las tasas de interés, pudiendo afectar el valor de sus activos y pasivos financieros. El Fondo separa las exposiciones a riesgo de mercado de la siguiente manera:

Valor en riesgo -

El valor en riesgo (VaR) es una técnica estadística que mide la pérdida máxima que puede experimentar un activo financiero o una cartera de activos financieros dentro de un horizonte temporal, dado un nivel de confianza. El modelo VaR que utiliza el Fondo es el VaR histórico para las exposiciones en moneda extranjera (VaR Cambiario) y para el portafolio de inversiones (VaR de Tasas de Interés), ambos con un nivel de confianza de 99% y un plazo de liquidación de 10 días.

Cabe mencionar que este método no supone ninguna función de distribución para las pérdidas y ganancias, y se apoya únicamente en el comportamiento histórico observado.

Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de la tasa de interés surge de la posibilidad de que los cambios en las tasas de interés afecten los flujos de caja futuros o los valores razonables de los instrumentos financieros. El riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo es el riesgo que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo sobre el valor razonable de las tasas de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

El impacto de cambios en las tasas de interés se puede presentar de dos maneras: la primera, que se traduce en un impacto en las ganancias esperadas, relacionada directamente con el riesgo de reinversión y del riesgo que se genera cuando los movimientos en las tasas de interés exponen a la entidad a costos más altos en las operaciones de financiamiento (tasas de interés pasivas); o rendimientos menores en sus operaciones de inversión (tasas de interés activas). La segunda está relacionada con la valorización de los activos y pasivos del Fondo y, por tanto, con el valor económico o valor real del patrimonio de este. Esta modalidad se da cuando cambian las tasas de interés del mercado, las cuales afectan el valor de los diversos instrumentos que forman parte del estado de situación financiera del Fondo.

La SBS denomina a estos dos impactos como Ganancias en Riesgo (GER) y Valor Patrimonial en Riesgo (VPR), los cuales son indicadores de riesgo de tasa estructural de corto y largo plazo, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo monitorea que las ganancias en riesgo estén por debajo del límite regulatorio de 5% del patrimonio efectivo. Asimismo, para el valor patrimonial en riesgo, el Fondo ha establecido un límite interno de 20% para el cálculo regulatorio y un límite interno de 20% para el cálculo interno.

Al 31 de diciembre de 2025, el riesgo de tasa de interés del portafolio de instrumentos de renta fija se monitorea a través del cálculo del valor de mercado de cada instrumento de inversión registrado como disponible para la venta dividido entre su costo de adquisición. De acuerdo con lo indicado en la Política de Inversión del FMV, si el indicador cae 5% o más, la Gerencia de Finanzas, previa opinión de la Gerencia de Riesgos, lo pone en conocimiento del Comité de Gestión de Activos y Pasivos, el que determinará si las causas del deterioro en el valor se deben a factores de mercado o a cambios en las condiciones del emisor, con el objetivo de decidir si se mantiene, reduce o elimina la posición en el instrumento.

La gestión del riesgo de tasa de interés estructural se gestiona mediante el monitoreo y reporte de los indicadores regulatorios: ganancias en riesgo y valor patrimonial en riesgo. Estos indicadores resultan de los anexos regulatorios requeridos por la SBS: Anexo No.7-A “Medición del Riesgo de Tasa de Interés - Ganancia en Riesgo” y Anexo No.7-B “Medición del Riesgo de Tasa de Interés - Valor Patrimonial”. Los resultados de los indicadores son informados al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos, los que deciden las acciones para mitigar la exposición al riesgo de tasa de interés.

Brecha de reprecio -

A efectos de determinar el impacto de los movimientos de las tasas de interés se realiza un análisis de brechas de reprecio. El análisis consiste en asignar en diferentes brechas de tiempo los saldos de las operaciones que cambiarán de tasa de interés. En función de este análisis se calcula el impacto para cada brecha de la variación en la valorización de activos y pasivos.

El siguiente cuadro resume la exposición del Fondo al riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros y no financieros del Fondo se muestran a sus valores en libros, clasificados entre el período de reprecio de tasa de interés del contrato o la fecha de vencimiento, lo que ocurra primero:

	2025					
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	No devengan intereses
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	Total S/000
Activos						
Disponible	915,820	2,674	24,482	496,641	58,606	(30)
Inversiones	228,065	2,142	11,605	67,220	24,475	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) , neto	72,592	116,698	536,310	3,603,064	6,694,845	-
Cartera de créditos, neto	1,236	1,988	8,895	44,452	23,163	-
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	59,796	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	25,405
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	95,866
Total activos	1,217,713	123,502	581,292	4,211,377	6,860,885	121,241
Pasivos y patrimonio						
Obligaciones con el público	-	-	238	-	-	-
Adeudos y obligaciones financieras	12,904	303,284	656,559	3,312,251	667,510	-
Valores y títulos en circulación	23,634	4,139	581,081	2,253,780	384,423	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	615,063
Cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	258,508	-	-	-	-	294,349
Patrimonio	-	-	-	-	-	3,736,569
Total pasivos y patrimonio	295,046	307,423	1,237,878	5,566,031	1,051,933	4,645,981
Cuentas fuera de balance:						
Instrumentos financieros derivados de cobertura (activo)	-	-	-	-	-	4,263,534
Instrumentos financieros derivados de cobertura (pasivo)	-	-	-	-	-	108,692
Brecha marginal	922,667	(183,921)	(656,586)	(1,354,654)	5,808,952	(369,898)
Brecha acumulada	922,667	738,746	82,160	(1,272,494)	4,536,458	4,166,560

Activos
Disponible 793,112 2,170 22,638 294,486 44,730 - 1,157,136
Inversiones 237,407 1,531 4,735 86,113 23,080 - 352,866
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) , neto 55,764 118,167 535,609 3,604,528 6,961,708 - 11,275,776
Cartera de créditos, neto 205 419 1,876 9,290 4,977 - 16,767
Otras cuentas por cobrar, neto - - - - 55,870 - 55,870
Derivados de cobertura - - - - 23,810 23,810
Otros activos, neto - - - - 135,684 135,686
Total activos 1,086,488 122,287 564,858 3,994,417 7,090,365 159,494 13,017,909

Pasivos y patrimonio
Obligaciones con el público - - 243 - - - 243
Adeudos y obligaciones financieras 11,111 177,135 883,502 3,173,189 741,778 - 4,986,715
Valores y títulos en circulación 23,243 - 87,188 3,071,177 138,924 - 3,320,532
Derivados de cobertura - - - - - 352,539 352,539
Cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos 514,508 - - - - 282,803 797,311
Patrimonio - - - - - 3,560,569 3,560,569
Total pasivos y patrimonio 548,862 177,135 970,933 6,244,366 880,702 4,195,911 13,017,909

Cuentas fuera de balance:
Instrumentos financieros derivados de cobertura (activo) - - - - - 4,677,181 4,677,181
Instrumentos financieros derivados de cobertura (pasivo) - - - - - 143,032 143,032
Brecha marginal 537,626 (54,848) (406,077) (2,249,950) 6,209,663 497,734 4,534,148
Brecha acumulada 537,626 482,778 76,701 (2,173,249) 4,036,414 4,534,148 -

Sensibilidad a los cambios en las tasas de interés -

A continuación, se muestra la sensibilidad del estado de resultados a las distintas fluctuaciones de las tasas de interés. Las fluctuaciones afectan tanto a los flujos esperados como al valor de los saldos de activos y pasivos.

Para el caso del estado de resultados, el cálculo refleja la variación esperada del margen financiero en el período equivalente a un año. Para ello se considera la posición de ingresos y egresos actual y se anualiza el efecto de la variación de las tasas. Las cifras expresan el cambio de valor esperado de los activos menos los pasivos para diversas brechas de tiempo. Asimismo, se incluye el efecto de los instrumentos financieros derivados que estuvieran afectos a tasas de interés.

Las fluctuaciones de tasa de interés consideradas se aplican por igual a lo largo de toda la curva de rendimiento; es decir, se considera un movimiento paralelo de la curva. Los efectos se consideran de manera independiente para cada una de las dos monedas presentadas.

Los cálculos de brechas se basan en el modelo de riesgo de tasa de interés regulatorio de la SBS, vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las sensibilidades son calculadas antes del efecto del impuesto a la renta.

La exposición a cambios en la tasa de interés es supervisada por el Comité de Gestión de Activos y Pasivos, así como por el Comité de Riesgos, siendo este último quien aprueba los límites máximos permitidos.

El efecto de los cambios estimados en las tasas de interés al 31 de diciembre, es como sigue:

2025			
	Cambio en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos	Sensibilidad en el patrimonio
		S/000	S/000
Dólares estadounidenses	+ / - 25	300	(2)
Dólares estadounidenses	+ / - 50	601	(5)
Dólares estadounidenses	75	901	(7)
Dólares estadounidenses	100	1,202	(10)
Soles	+ / - 50	988	18,491
Soles	+ / - 75	1,482	27,737
Soles	+ / - 100	1,976	36,982
Soles	+ / - 150	2,964	55,473
2024			
	Cambio en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos	Sensibilidad en el patrimonio
		S/000	S/000
Dólares estadounidenses	+ / - 25	226	9
Dólares estadounidenses	+ / - 50	451	19
Dólares estadounidenses	75	677	28
Dólares estadounidenses	100	903	37
Soles	+ / - 50	(121)	17,207
Soles	+ / - 75	(182)	25,810
Soles	+ / - 100	(242)	34,413
Soles	+ / - 150	(363)	51,620

(i) Riesgo cambiario -

El riesgo de cambio de moneda extranjera es el relacionado con la variación del valor de las posiciones dentro y fuera del estado de situación financiera sean afectadas negativamente por los movimientos en los tipos de cambio.

El Directorio aprueba los límites de exposición al riesgo cambiario, los cuales son monitoreados diariamente. La mayoría de los activos y pasivos en moneda extranjera se mantienen en dólares estadounidenses y euros.

El riesgo cambiario se controla a partir de un límite interno de cobertura, el cual está en el rango de 95% y 105% respecto de la posición de cambio contable en moneda extranjera del Fondo.

Asimismo, el Fondo posee un límite interno al valor en riesgo de la posición global igual a 0.75% de su patrimonio efectivo.

El Fondo monitorea el riesgo cambiario a través del límite interno de cobertura sobre la posición de cambio contable en moneda extranjera. Respecto a las máximas pérdidas por movimientos adversos del tipo de cambio, éstas se calculan empleando un modelo interno de valor en riesgo.

A continuación, se muestran los resultados del modelo de valor en riesgo regulatorio e interno (al 99% de confianza y con un plazo de liquidación de 10 días):

	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Modelo interno	272	0.01%	410	0.01%
Posición global	4,795	0.13%	14,964	0.41%

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre.

Al 31 de diciembre, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la SBS para la contabilización de activos y pasivos en moneda extranjera es como sigue:

	Símbolo	2025	2024
		S/	S/
USD	US\$	3.363	3.764
Euro	€	3.947647	3.916754

Al 31 de diciembre, la posición por moneda del Fondo, es como sigue:

En miles de soles	2025				2024			
	USD	PEN	Euro	Total	USD	PEN	Euro	Total
Activos								
Disponible	599,164	897,251	1,778	1,498,193	383,981	772,581	496	1,157,058
Inversiones	40,243	293,264	-	333,507	102,444	250,421	-	352,865
Cuentas por cobrar, (Convenio Fideicomiso COFIDE), neto	890	11,022,618	-	11,023,508	6,268	11,269,508	-	11,275,776
Cartera de créditos, neto	4	79,733	-	79,737	15	16,752	-	16,767
Otras cuentas por cobrar, neto	3,566	55,001	1,230	59,797	475	55,395	-	55,870
Derivados de cobertura	16,162	9,243	-	25,405	11,574	12,236	-	23,810
Otras cuentas del activo	207	92,501	3,158	95,866	249	133,556	1,958	135,763
	660,236	12,449,611	6,166	13,116,013	505,006	12,510,449	2,454	13,017,909
Pasivos								
Obligaciones con el público	-	238	-	238	-	243	-	243
Adeudos y obligaciones financieras	1,510,679	2,164,153	1,277,677	4,952,509	-	3,781,739	1,204,976	4,986,715
Valores y títulos en circulación	2,034,401	1,212,657	-	3,247,058	3,824,915	(504,383)	-	3,320,532
Derivados de cobertura	-	615,063	-	615,063	-	352,539	-	352,532
Cuentas por pagar	4,603	470,838	-	475,441	1,792	744,011	-	745,803
Provisiones y otros pasivos	684	88,451	-	89,135	774	50,734	-	51,508
	3,550,367	4,551,400	1,277,677	9,379,444	3,827,481	4,424,883	1,204,976	9,457,340
Posición de "forwards" de moneda, neto	35,781	-	-	35,781	(143,032)	-	-	(143,032)
Posición de "swaps" de moneda, neto	2,987,815	-	1,275,718	4,263,533	3,473,466	-	1,203,715	4,677,181
Posición monetaria neta	127,804	7,725,369	6,710	7,859,883	7,959	8,085,566	1,193	8,094,718

El Fondo gestiona el riesgo cambiario a través del calce de sus operaciones activas y pasivas, supervisando diariamente la posición global de cambios. La posición global de cambios del Fondo es igual a las posiciones largas menos las posiciones cortas en monedas distintas al Sol. La posición global incluye las posiciones del balance ("spot") y también las posiciones en derivados.

A continuación, se presentan las sensibilidades para el caso de la variación del dólar estadounidense y del euro. Las variaciones negativas representan potenciales pérdidas, mientras que las positivas representan potenciales ganancias:

	Cambio en los tipos de cambio	2025 S/000	2024 S/000
Análisis de sensibilidad			
Revaluación			
Dólar estadounidense	5%	(254)	398
Dólar estadounidense	10%	(507)	796
Devaluación			
Dólar estadounidense	5%	254	(398)
Dólar estadounidense	10%	507	(796)

	Cambio en los tipos de cambio	2025 S/000	2024 S/000
Análisis de sensibilidad			
Revaluación			
Euro	5%	493	350
Euro	10%	987	700
Devaluación			
Euro	5%	(493)	(350)
Euro	10%	(987)	(700)

(a) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez consiste en la incapacidad del Fondo de poder cumplir con el vencimiento de sus obligaciones incurriendo en pérdidas que afectan de manera importante su posición patrimonial. Este riesgo puede manifestarse como resultado de eventos diversos, como pueden ser: la reducción inesperada de fuentes de fondeo, la incapacidad de liquidar activos de manera rápida, entre otros.

La gestión del riesgo de liquidez se centra en el desarrollo de un portafolio de activos y pasivos buscando la diversificación de las fuentes de financiamiento con el objetivo de alcanzar el calce entre los plazos de los activos y pasivos.

Los indicadores internos de control son el ratio interno de liquidez, las brechas de liquidez, análisis de duración de recursos y análisis de estrés. Dichos indicadores internos de control son preparados de acuerdo con metodologías internas y regulatorias (contenidos en la Política de Riesgo de Liquidez del Fondo y en las notas metodológicas de la SBS para la elaboración de anexos regulatorios de liquidez, respectivamente). Ante cualquier evento que pudiera originar un riesgo de liquidez, el Fondo posee un plan de contingencia de liquidez, en el cual se considera la liquidación de ciertos activos, emisión de deuda o toma de deuda. Cabe señalar que en abril de 2027 se tendrá el vencimiento de la emisión internacional de bonos corporativos realizado en abril 2022 por USD 600 millones; al respecto, para gestionar estas necesidades de liquidez se tiene planificado realizar una gestión de pasivos que permita un prepago parcial de la deuda en el año 2026 y el pago del saldo en el año 2027 con fondos provenientes principalmente de nuevas emisiones internacionales de bonos corporativos a ejecutarse en dichos periodos.

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el análisis de vencimientos contractuales. El principal componente del activo del Fondo son las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE). Los vencimientos están en función a los vencimientos mensuales de los préstamos realizados. Otro componente del activo son las inversiones a vencimiento y disponibles para la venta, que se distribuyen según plazo contractual.

Al 31 de diciembre, las obligaciones del Fondo presentadas de acuerdo con los plazos contractuales pactados, sin descontar e incluyendo los intereses devengados, son como sigue:

	2025					
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	238	-	-	238
Adeudos y obligaciones financieras	12,904	303,284	656,559	3,312,251	667,510	4,952,508
Valores y títulos en circulación	23,634	4,139	581,081	2,253,780	384,423	3,247,057
Cuentas por pagar	275,873	15,231	923	-	183,414	475,541
Total pasivos financieros no derivados	312,411	322,654	1,238,801	5,566,031	1,235,347	8,675,244
Pasivos financieros derivados						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	83,261	48,227	413,816	3,682,044	569,555	4,796,903
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(82,117)	(54,856)	(594,872)	(4,325,488)	(628,322)	(5,685,655)
	1,114	(6,629)	(181,056)	(643,444)	(58,767)	(888,752)
2024						
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	244	-	-	244
Adeudos y obligaciones financieras	11,111	177,135	883,502	3,173,189	741,778	4,986,715
Valores y títulos en circulación	23,243	-	87,188	3,071,177	138,924	3,320,532
Cuentas por pagar	543,049	5,584	924	-	196,167	745,724
Total pasivos financieros no derivados	577,403	182,719	971,858	6,244,366	1,076,869	9,053,215
Pasivos financieros derivados						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	142,030	27,268	510,611	3,971,400	744,876	5,396,185
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(143,032)	(35,238)	(662,411)	(4,389,552)	(806,607)	(6,036,840)
	(1,002)	(7,970)	(151,800)	(418,152)	(61,731)	(640,655)

Con respecto a la evaluación de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) y de la cartera de créditos directo, el Fondo efectúa la clasificación de los deudores en las categorías de riesgo establecidos por la SBS y de acuerdo con los criterios de clasificación señalados para cada tipo de crédito, es decir, para los deudores de la cartera hipotecaria. La clasificación de los deudores se determina mediante una metodología basada en los criterios de la Resolución SBS N° 11356-2008 “Reglamento para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones” y sus modificatorias, notas 4.C. y 4.D.

(i) Gestión del riesgo de crédito para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) -

El riesgo de crédito se gestiona principalmente a través de la admisión, seguimiento y control de las IFI.

El análisis del riesgo de crédito en las IFI se basa principalmente en: (i) la evaluación económica, financiera y comercial, (ii) la evaluación del desarrollo del mercado, (iii) la evaluación de gestión de la IFI, (iv) la evaluación de las fuentes de fondeo y de los proyectos inmobiliarios a desarrollar, (v) la evaluación de las garantías y colaterales, (vi) la evaluación del sector económico.

Las funciones principales de la gestión del riesgo de crédito son: (i) el análisis de riesgo de crédito de la IFI, (ii) la clasificación y aprovisionamiento de la IFI, (iii) la revisión de la cartera de préstamos a la IFI, a través de la evaluación de sus políticas de crédito, procedimientos operativos, y en general, y (iv) al seguimiento y control mensual de la IFI a partir de indicadores financieros definidos internamente.

Los créditos financiados por el Fondo se colocan en moneda nacional. Es importante señalar que el Fondo aún mantiene saldos de préstamos en dólares estadounidenses, que corresponden a los primeros productos que desembolsó (al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 la cartera en dólares representa el 0.008% y 0.05% del total de la cartera, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito del Fondo en las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) es de miles de S/11,292,024 y miles de S/11,582,644, respectivamente, que corresponden a los saldos en el estado de situación financiera a dichas fechas.

De acuerdo con los Convenios de Canalización de Recursos suscritos entre el Fondo y las IFI, las IFI tienen la responsabilidad de que los subpréstamos cuenten con garantía hipotecaria constituida.

Debido a su papel de fiduciario, COFIDE tiene mecanismos a través de los Contratos de Canalización de Recursos suscritos con las IFI, que aseguran la masa de créditos hipotecarios colocados por el Fondo, por los cuales la IFI debe responder.

La evaluación y propuesta de línea de crédito es efectuada por la Gerencia Comercial. La Gerencia de Riesgos revisa la propuesta, analiza los riesgos, emite opinión concluyente y presenta la propuesta al Comité de Riesgos para su aprobación o denegación.

Al 31 de diciembre, las Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) sin CRC, clasificadas por riesgo IFI son como sigue:

	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Normal	7,327,858	97.96%	7,389,663	100.00%
Con problema potencial	152,792	2.04%	208	0.00%
	-	100.00%	-	100.00%
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	(56,663)	(0.77%)	(49.5)	(0.001%)
	7,423,987	100.00%	7,389,822	100.00%

	2025				2024			
	Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento		Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento	
	S/000		S/000		S/000		S/000	
Instrumentos emitidos y clasificados en Perú								
AAA	-	-	17,215	43.93%	-	-	-	-
AA- a AA+	5,065	1.72%	-	-	-	-	25,580	53.87%
CP-1(+/-)	6,398	2.17%	-	-	-	-	-	-
CP-2(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	11,463	3.89%	17,215	43.93%	-	-	25,580	53.87%
Instrumentos emitidos en Perú y clasificados en el exterior								
AAA	-	-	-	-	-	-	-	-
A- a A+	-	-	-	-	-	-	-	-
BBB- a BBB+	263,739	89.61%	21,351	54.48%	287,655	94.20%	21,272	44.80%
BB- a BB+	-	-	-	-	-	-	-	-
	263,739	89.61%	21,351	54.48%	287,655	94.20%	21,272	44.80%
Instrumentos emitidos y clasificados en el exterior								
AA+ a AA-	-	-	-	-	-	-	-	-
A+ a A-	8,309	2.82%	-	-	-	-	-	-
BBB- a BBB+	4,101	1.39%	-	-	10,721	3.51%	-	-
CP-1(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
CP-2(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	287,612	97.72%	38,566	98.41%	298,376	97.71%	46,852	98.67%
Rendimientos devengados	6,706	2.28%	624	1.59%	7,005	2.29%	632	1.33%
	294,318	100.00%	39,190	100.00%	305,381	100.00%	47,484	100.00%

Instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio - Concentración -

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio están distribuidos en los siguientes sectores económicos:

	2025					2024				
	A valor razonable con cambios en resultados		A valor razonable con cambios en resultados		A valor razonable con cambios en resultados		A valor razonable con cambios en resultados		A valor razonable con cambios en resultados	
	para negociación o fines de cobertura	Disponible cuentas por cobrar y créditos	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total	para negociación o fines de cobertura	Disponible cuentas por cobrar y créditos	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Servicios financieros	25,465	12,586,601	56,793	-	12,668,859	23,809	12,433,527	101,626	-	12,558,962
Gobierno Central	-	-	221,653	21,351	243,004	-	-	186,029	21,272	207,301
Electricidad, gas y agua	-	-	-	17,215	17,215	-	-	-	25,580	25,580
Construcción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	55,001	9,165	-	64,166	-	55,870	10,721	-	66,591
	25,465	12,641,602	287,611	38,566	12,993,24	23,809	12,489,397	298,376	46,852	12,858,434
Intereses	-	14,836	6,706	624	22,166	-	16,074	7,005	632	23,711
	25,465	12,656,438	294,317	39,190	13,015,410	23,809	12,505,471	305,381	47,484	12,882,145

Al 31 de diciembre, la exposición a riesgo crediticio presenta la siguiente distribución geográfica:

	2025					2024				
	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponible cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponible cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000
Perú	5,900	12,641,602	275,202	38,566	12,961,270	5,434	12,489,397	287,655	46,852	12,829,338
Estados Unidos de América	-	-	-	-	-	15,014	-	-	-	15,014
	12,760	-	-	-	12,760	-	-	-	-	-
Chile	-	-	-	-	-	-	-	10,721	-	10,721
Alemania	861	-	12,409	-	13,270	-	-	-	-	-
Canadá	1,387	-	-	-	1,387	864	-	-	-	864
Reino Unido	2,261	-	-	-	2,261	2,497	-	-	-	2,497
España	2,296	-	-	-	2,296	-	-	-	-	-
	25,465	12,641,602	287,611	38,566	12,993,244	23,809	12,489,397	298,376	46,852	12,858,434
Intereses	-	14,836	6,706	624	22,166	-	16,074	7,005	632	23,711
	25,465	12,656,438	294,317	39,190	13,015,410	23,809	12,505,471	305,381	47,484	12,882,145

(i) Instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio - Concentración -

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio están distribuidos en los siguientes sectores económicos:

	2025					2024				
	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponible cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponible cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000
Servicios financieros	25,465	12,586,601	56,793	-	12,668,859	23,809	12,433,527	101,626	-	12,558,962
Gobierno Central	-	-	221,653	21,351	243,004	-	-	186,029	21,272	207,301
Electricidad, gas y agua	-	-	-	17,215	17,215	-	-	-	-	25,580
Construcción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	55,001	9,165	-	64,166	-	55,870	10,721	-	66,591
	25,465	12,641,602	287,611	38,566	12,993,244	23,809	12,489,397	298,376	46,852	12,858,434
Intereses	-	14,836	6,706	624	22,166	-	16,074	7,005	632	23,711
	25,465	12,656,438	294,317	39,190	13,015,410	23,809	12,505,471	305,381	47,484	12,882,145

Al 31 de diciembre, la exposición a riesgo crediticio presenta la siguiente distribución geográfica:

	2025					2024				
	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponible cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponible cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000
Perú	5,900	12,641,602	275,202	38,566	12,961,270	5,434	12,489,397	287,655	46,852	12,829,338
Estados Unidos de América	12,760	-	-	-	12,760	15,014	-	-	-	15,014
Chile	-	-	-	-	-	-	-	10,721	-	10,721
Alemania	861	-	12,409	-	13,270	-	-	-	-	-
Canadá	1,387	-	-	-	1,387	864	-	-	-	864
Reino Unido	2,261	-	-	-	2,261	2,497	-	-	-	2,497
España	2,296	-	-	-	2,296	-	-	-	-	-
	25,465	12,641,602	287,611	38,566	12,993,244	23,809	12,489,397	298,376	46,852	12,858,434
Intereses	-	14,836	6,706	624	22,166	-	16,074	7,005	632	23,711
	25,465	12,656,438	294,317	39,190	13,015,410	23,809	12,505,471	305,381	47,484	12,882,145

(b) Gestión capital -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo ha cumplido con los mandatos del Decreto Legislativo No.1028 y de las Resoluciones SBS No.2115-2009, No.6328-2009, No.14354-2009, No.3953-2022, No. 3954-2022 y sus modificaciones, que contienen los Reglamentos para los Requerimientos de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, de Mercado, de Crédito, Adicionales y de Colchones, respectivamente. Estos reglamentos establecen principalmente las metodologías que deben utilizar las entidades financieras para calcular los requerimientos de capital regulatorio.

26 VALOR RAZONABLE

El valor razonable es el monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor debidamente informados, o el monto por el cual puede ser cancelada una obligación entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, por lo que un instrumento financiero comercializado en una transacción real en un mercado líquido y activo tiene un precio que sustenta su valor razonable. Cuando el precio para un instrumento financiero no es observable, se debe medir el valor razonable utilizando otra técnica de valoración, procurando maximizar el uso de variables observables relevantes y minimizar el uso de variables no observables.

Para calcular el valor razonable de un instrumento que no cotiza en mercados líquidos se puede utilizar el valor de mercado de un instrumento que sí cotice activamente en el mercado y que tenga características similares, o se puede obtener mediante alguna técnica analítica, como por ejemplo el análisis de flujos descontados o la valoración por múltiplos.

Los supuestos y cálculos utilizados para determinar el valor razonable para los activos y pasivos financieros son los siguientes:

- Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable: El valor razonable se basa en precios de mercado o en algún método de valuación financiera. En las posiciones valorizadas a precio de mercado se consideran principalmente las inversiones que se transan en mecanismos centralizados. En las posiciones valorizadas por algún método de valuación financiera se incluyen los instrumentos financieros derivados y otros; su valor razonable se determina principalmente utilizando curvas de tasas de mercado y el vector de precios proporcionado por la SBS.
- Instrumentos cuyo valor razonable es similar a valor en libros: Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), se considera que el valor en libros es similar a su valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa de interés variable.
- Instrumentos financieros a tasa fija: El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se mantienen a tasa de interés fija y a costo amortizado se determina comparando las tasas de interés en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado relacionadas con instrumentos financieros similares. Para la deuda cotizada emitida, el valor razonable se determina con base en los precios de mercado cotizados. El valor razonable de la cartera de créditos y de las obligaciones con el público, según el Oficio Múltiple SBS No.1575-2014, corresponde a su valor en libros.

- (i) Instrumentos financieros medidos a valor razonable y jerarquía del valor razonable El siguiente cuadro muestra un análisis de los instrumentos financieros que son medidos a valor razonable al 31 de diciembre, incluyendo su nivel de jerarquía de valor razonable. Los importes se basan en saldos presentados en el estado de situación financiera:

	2025				2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros								
Inversiones disponibles para la venta	-	294,318	-	294,318	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	305,381	-	305,381
	-	25,405	-	25,405	-	23,810	-	23,810
	-	319,723	-	319,782	-	329,191	-	329,191
Pasivos financieros								
Derivados de cobertura	-	615,063	-	615,063	-	352,539	-	352,539

Los activos financieros incluidos en el Nivel 1 son aquellos que se miden sobre la base de información que puede ser observable en el mercado, en la medida que las cotizaciones reflejen un mercado activo, líquido y estén disponibles en algún mecanismo centralizado de negociación, agente, proveedor de precios o entidad regulatoria.

Los instrumentos financieros incluidos en el Nivel 2 son valorizados con precios de mercado de otros instrumentos que poseen características semejantes o con modelos de valuación financieros que se basan en información de variables observables en el mercado (curvas de tasas de interés, vectores de precios, etc.).

Los activos financieros incluidos en el Nivel 3 se valorizan utilizando supuestos y datos que no corresponden a precios de operaciones transadas en el mercado.

En los años 2025 y 2024, el Fondo no ha transferido instrumentos financieros del Nivel 2 al Nivel 1 o al Nivel 3.

- (i) Instrumentos financieros no medidos a valor razonable -

A continuación, se presenta la comparación de los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable del estado de situación financiera, al 31 de diciembre:

	2025		2024	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Activos				
Disponible	1,498,193	1,498,193	1,157,136	1,157,136
Inversiones a vencimiento	39,190	42,340	49,019	47,484
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) , neto	11,023,508	11,023,508		
Cartera de créditos, neto	79,737	79,737	11,275,776	11,275,776
Otras cuentas por cobrar, neto	59,796	59,796	16,767	16,767
	12,700,424	12,703,574	55,870	55,870
			12,554,568	12,553,033
Pasivos				
Obligaciones con el público	238	238	244	244
Adeudos y obligaciones financieras	4,952,508	4,952,508	4,986,715	4,986,715
Valores y títulos en circulación	3,247,047	3,394,784	3,307,218	3,320,532
Cuentas por pagar	475,441	475,441	745,724	745,724
	8,675,244	8,822,971	9,039,901	9,053,215

27 EVENTOS SUBSECUENTES

No se tiene conocimiento de hechos importantes ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y su fecha de aprobación, que puedan afectar la situación financiera del Fondo en forma significativa.

MEMORIA INSTITUCIONAL **2025**

© Fondo MIVIVIENDA S.A.
Lima - Perú 2026