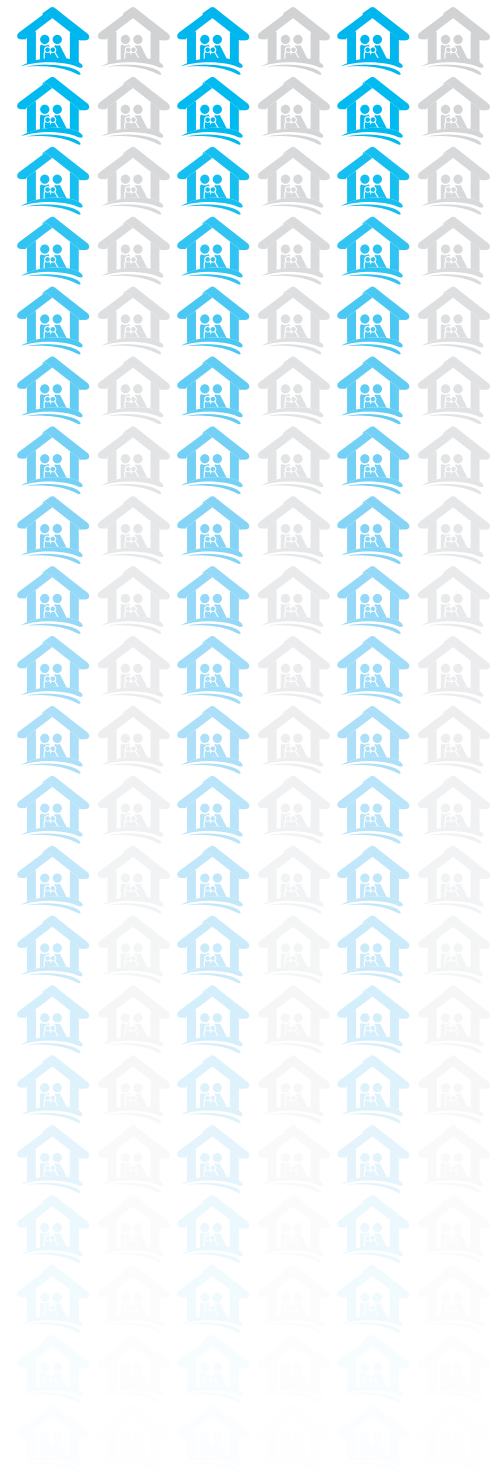




MEMORIA INSTITUCIONAL 2017

FONDO MIVIVIENDA S.A.

MEMORIA INSTITUCIONAL 2017

Edición General: Departamento de Marketing/ Fondo MIVIVIENDA S.A.

Razón Social: Fondo MIVIVIENDA S.A.

Domicilio: Av. Paseo de la República N° 3121 San Isidro, Lima - Perú

Diseño y Diagramación: Cynthia Gallo Alzamora

Corrección de estilo bilingüe: Langrow Traducciones e Interpretaciones
Lima, abril de 2018.

MEMORIA INSTITUCIONAL 2017

CONTENIDO

1.	Declaración de Responsabilidad	7
2.	Carta del Presidente del Directorio	8
3.	Directorio y principales funcionarios	11
4.	Datos Generales de la Empresa	14
5.	Fundamentos Estratégicos	15
6.	Objeto social	15
7.	Evolución de las operaciones	16
8.	Sector al que pertenece el Fondo Mivivienda S.A.	18
9.	Productos del Fondo Mivivienda S.A	19
10.	Evolución de los productos y servicios del Fondo Mivivienda S.A.	25
11.	Gestión Comercial	27

12.	Información relativa a planes y políticas de Inversión	30
13.	Relación especial con el Estado	33
14.	Tratamiento tributario especial	34
15.	Principales Activos	36
16.	Colaboradores	38
17.	Aspectos relevantes - Año 2017	39
18.	Política sobre aplicación de utilidades	44
19.	Estados financieros	46
20.	Perspectivas	129
21.	Reporte de sostenibilidad	130
21.	Anexos	135
22.	Traducción al inglés	140

PROPÓSITO:

“Hacer posible que familias en el Perú con déficit habitacional cuenten con solución habitacional adecuada que mejore su calidad de vida”

MISIÓN:

Promover el acceso a la vivienda única y adecuada, principalmente de las familias con menores ingresos, a través de la articulación entre el Estado y los sectores inmobiliario y financiero, impulsando su desarrollo.

VISIÓN:

Ser el referente en la solución de necesidades de vivienda y la reducción del déficit habitacional, generando bienestar.

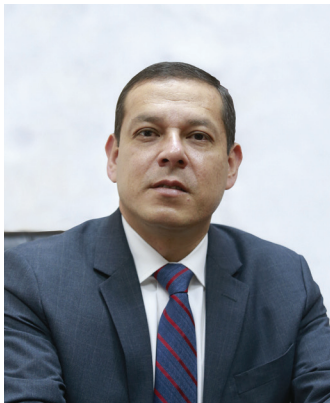
1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD:

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio del Fondo MIVIENDA S.A. durante el año 2017.

Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Rodolfo Javier Chávez Abanto
Gerente General (e)

2. CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO



Jorge Ernesto Arévalo Sánchez
Presidente del Directorio

El sector inmobiliario inició el año con optimismo, pero no estuvo exento de la coyuntura económica, los fenómenos naturales y el entorno político que marcaron el derrotero del ejercicio 2017.

En esa línea, el Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) mantuvo con creces su compromiso e iniciativas para no afectar su objetivo primario que son las familias de menores ingresos del país que hoy no cuentan con una vivienda digna.

Para ello nos enmarcamos en nuestros objetivos institucionales que son: promover la demanda de viviendas (programas de vivienda con incentivos-subsidios), impulsar el acceso al financiamiento (créditos para hipotecas, fondeo de largo plazo para las IFI's y la cobertura de riesgo crediticio) y contribuir al desarrollo del mercado de capitales (emisiones de bonos y el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para viviendas.).

Una de estas iniciativas estratégicas está relacionada con la sostenibilidad financiera de la institución. En el mes de febrero realizamos la emisión de bonos corporativos por S/ 1,500 millones a siete años, los cuales fueron adquiridos tanto por inversionistas locales como extranjeros. Esto representó la operación de financiamiento más grande en moneda nacional realizada en dicho periodo, así como la reapertura de bonos en dólares con vencimiento al 2023 por US\$ 150 millones a una tasa de 3.5%. La demanda total fue de S/ 2,280.2 millones, es decir 1.52 veces lo colocado.

También fue la primera emisión con formato Global Depositary Notes (GDN) realizada por un emisor corporativo, formato que únicamente había sido utilizado por el Gobierno Peruano. La emisión permitió obtener los fondos necesarios para alcanzar las metas de colocación, tener un mejor calce en la duración de activos y pasivos, sin incurrir en riesgo de divisas.

De otro lado, restablecimos el esquema de asignación de subsidios del Bono del Buen Pagador (BBP) y Bono Familiar Habitacional (BFH). Para el caso del Nuevo Crédito Mivivienda, se estableció las nuevas escalas del BBP, permitiendo alcanzar una mayor dinámica en el mercado inmobiliario. El BBP ahora va desde S/ 6,000 hasta S/ 17,000.

Por el lado del programa Techo Propio, se actualizó, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, el valor máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS), siendo el valor para la VIS unifamiliar de hasta S/ 81,000 y para la VIS multifamiliar de hasta S/ 101,250.

Otro punto de mejora fue la simplificación operativa de esta misma modalidad. Ahora para los proyectos que cuenten con el respaldo de una Entidad del Sistema Financiero y Seguros, no será necesario contar con un código de proyecto del Comité de Registro de Proyectos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) para el desembolso del BFH, ya que se podrán registrar directamente en el FMV, reduciendo así los plazos de inscripción para el desarrollador inmobiliario.

Como parte de la estrategia comercial se logró ampliar los canales de atención, logrando que nuevas entidades financieras otorguen nuestros créditos hipotecarios como Caja Municipal de Ahorro y Crédito Tacna y Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz. Esperamos que próximamente se incorporen más entidades y se amplíe la cobertura de los créditos Mivivienda.

Parte importante del trabajo ha sido también optimizar nuestros procesos. Uno de ellos fue la digitalización para desembolsos de los créditos MIVIVIENDA que conlleva no solo una reducción de plazos, sino también de costos operativos. Esta medida permite remitir los expedientes de crédito en formato digital de manera más eficiente. Varias son las entidades financieras que ya desembolsaron bajo este procedimiento. Entre ellas destacan el Banco de Crédito, Interbank, BanBif, Banco BBVA Continental, Caja Municipal de Ahorro y Crédito Sullana, Caja Municipal de Ahorro y Crédito Huancayo, Edpyme miCasa y Financiera TFC.

Punto aparte fue el duro golpe que sufrió la economía por el fenómeno El Niño Costero. Frente a ello, es importante destacar la rápida reacción del Gobierno, sobre todo el sector Vivienda. La Reconstrucción con Cambios avanzó a paso seguro, priorizando las zonas afectadas como Áncash, La Libertad, Lambayeque, Lima y Piura con la entrega de las primeras casas definitivas.

Al término de diciembre se han otorgado 11,057 BFH en tres convocatorias que se sumarán a los 25,000 en el 2018 y 9,000 en el 2019, con el fin de atender a la totalidad de familias que fueron afectadas por este desastre natural.

En este escenario se inició también la entrega del Bono 500 para los damnificados cuyas casas se encuentran en condición de colapsada o inhabitable y que no hayan recibido ningún tipo de beneficio en el marco de la Reconstrucción mediante un módulo temporal de vivienda o el BFH. Al cierre de año, el FMV había desembolsado 246 bonos.

Adicionalmente, y en coordinación con el MVCS se viene evaluando una serie de medidas para beneficiar a más familias. En esa línea se anunció el lanzamiento de un nuevo programa para las parejas jóvenes, que tiene como propósito el otorgamiento de un bono que les permita alquilar una vivienda o departamento y puedan, a la par, ahorrar para su cuota inicial.

Igualmente, se impulsará la compra de cartera hipotecaria de las entidades financieras (especialmente Cajas Municipales de Ahorro y Crédito, Cajas Rurales y otras entidades) por parte de los fondos de inversión. Para ello ya se publicó la normativa y reglamentación tributaria, y actualmente el programa está en proceso de adecuación. Se estima que en marzo del próximo año estaría implementado y ya existiría una intención de compra de cartera superior a los S/ 500 millones.

Del mismo modo, se evalúa levantar las restricciones al crédito para la compra de la segunda vivienda para lo cual se viene gestionando reuniones con la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Otra tarea pendiente es trabajar de la mano con el MEF y los bancos la reducción del costo efectivo de los créditos hipotecarios; es decir, los gastos asociados como el seguro de desgrava-

men, el seguro de la vivienda, las comisiones, entre otros, que tenderían a obtener una menor tasa para las familias.

También se encuentra en agenda determinar el área total de terrenos del Estado aptos para la construcción de proyectos inmobiliarios y el cronograma de subastas. Se trataría de por lo menos 100,000 hectáreas para la construcción de viviendas en todo el país, y será la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la encargada de identificar los terrenos, y el área de generación de suelo urbano del MVCS encontrar las oportunidades de desarrollo que luego pasarán al FMV para realizar la subasta respectiva.

No debemos soslayar, en esa línea, el proyecto de Obras por Impuestos aprobado por la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso para viviendas de interés social, vivienda rural y habilitaciones urbanas, gracias al cual diversas empresas podrán ampliar sus redes de agua y desagüe, y acelerar la construcción de proyectos de vivienda a nivel nacional.

A nivel de cifras, la intervención de Mivivienda (a través de los créditos y el programa Techo Propio) en el mercado ha beneficiado en el 2017 a más de 35 mil familias peruanas con una vivienda, y se ha desembolsado más de S/ 1,400 millones.

Mención importante para el Bono Mivivienda Sostenible. Desde su puesta en marcha hasta el cierre del 2017 se ha desembolsado 133 bonos, con la perspectiva de seguir creciendo a nivel de colocaciones. Actualmente existe una oferta vigente de 4,210 viviendas sostenibles en 11 proyectos. Asimismo, 14 proyectos, que sumarían una oferta adicional de más de 4,400 unidades, se encuentran en proceso de certificación.

Cabe indicar que el Gobierno evalúa impulsar las viviendas “verdes” con el otorgamiento de tasas preferenciales. Esta medida buscará alentar a las familias para que prefieran estas viviendas y a los constructores a desarrollar más proyectos sostenibles.

Son innumerables las acciones que hemos desarrollado para beneficio del mercado inmobiliario e hipotecario del país. Este será el derrotero a seguir en los próximos años con la mira puesta en mejorar la calidad de vida de más peruanos y promover 250 mil viviendas (100 mil créditos y 150 mil BFH) que aporte al reto sectorial de 500 mil unidades al término de este quinquenio gubernamental.

3. DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS



Jorge Ernesto
Arévalo Sánchez
Presidente del Directorio
Desde el 02.05.2017 hasta la actualidad
Director Dependiente



Carmen Cecilia
Lecaros Vértiz
Directora
Desde el 03.10.2016
hasta la actualidad.



Juan Manuel
de Cárdenas Salazar
Director
Desde el 03.10.2016
hasta la actualidad.



Hernán
Barros Cruchaga
Director
Desde el 09.09.2016 hasta
la actualidad.



Ricardo
Vidal Núñez
Director
Desde el 18.05.2016 hasta
la actualidad.

GERENTES



**Rodolfo Javier
Chávez Abanto**

Gerente General (e)
Desde el 09.01.2017 hasta la actualidad

Manuel Francisco Cox Ganoza
Gerente General
Desde el 10.10.2016 hasta 06.01.2017



**Javier Augusto
Pinto Povea**

Gerente Comercial
Desde el 03.02.2017 hasta la actualidad

Paulo César Morán Villanueva
Gerente Comercial (e)
Desde el 10.11.2016 hasta 02.02.2017



**José Antonio
Saldaña Castro**

Gerente de Riesgos
Desde el 28.11.2016 hasta la actualidad



**Maiko
Delgado Ulloa**

Gerente de Finanzas
Desde el 18.04.2017 hasta la actualidad

Sylvia Roxana Cazorla Mendoza
Gerente de Finanzas (e)
Desde el 24.02.2017 hasta 17.04.2017

Guicela Melgarejo Fernández
Gerente de Finanzas
Desde el 13.02.2013 hasta 23.02.2017



**Santiago Alberto
Maradiegue Medina**

Gerente de Administración
Desde el 27.11.2017 hasta la actualidad

Cesar Edgardo Berrocal Moreno

Gerente de Administración (e)
Desde el 23.11.2017 hasta 26.11.2017
Desde el 23.12.2016 hasta 16.01.2017

Rosa Flores de Higa

Gerente de Administración (e)
Desde el 03.07.2017 hasta 22.11.2017

Fabiola Paulet Monteagudo

Gerente de Administración
Desde el 17.01.2017 hasta 28.06.2017



**Pedro Alberto
Elías Zanelli**

Gerente Legal
Desde el 03.02.2017 hasta la actualidad

Alexandra Pravatiner Elías

Gerente Legal (e)
Desde el 10.12.2016 hasta 27.09.2017



**Víctor Eduardo
Mendoza Arana**

Gerente de Operaciones
Desde el 08.08.2011 hasta la actualidad



**Hernando
Carpio Montoya**

Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales (e)
Desde el 09.01.2017 hasta la actualidad

Rodolfo Javier, Chávez Abanto

Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales
Desde el 02.11.2016 hasta 06.01.2017

4. DATOS GENERALES DE LA EMPRESA

1. Nombre: Fondo MIVIVIENDA S.A.
2. Dirección: Av. Paseo de la República N° 3121, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
3. Número de teléfono: (511) 211-7373
4. Inscrito en la Partida Electrónica N° 11039276 del Registro de Personas Jurídicas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Zona Registral N° IX, Sede Lima.
5. Empresa financiera perteneciente a la Corporación FONAFE (Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado). Se encuentra, a su vez, adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y tiene por objeto social 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.
6. De acuerdo con el último aumento de capital aprobado mediante la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2017, el capital social del Fondo MIVIVIENDA
7. Sin clases de acciones.
8. Un total de 3,302'620,497 (Tres mil trescientas dos millones seiscientas veinte mil cuatrocientas noventa y siete) acciones suscritas y totalmente pagadas con un valor nominal de S/ 1.00 (Uno y 00/100 Sol) cada una, íntegramente suscritas y totalmente pagadas.
9. El propietario de la totalidad de las acciones del Fondo MIVIVIENDA S.A. es el Estado Peruano y su titularidad es ejercida por FONAFE.

5. FUNDAMENTOS ESTRATÉGICOS

EJES ESTRATÉGICOS

a) Incrementar el nivel de satisfacción de nuestros clientes.

Identificar las necesidades de los segmentos objetivos a fin de mejorar su percepción del valor real que proporcionamos a la vez que buscamos adaptarnos a sus expectativas.

b) Generar valor social y económico en el sector inmobiliario y de vivienda.

Brindar productos que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de nuestros segmentos objetivos y del medio ambiente, asegurando nuestra sostenibilidad económica.

c) Impulsar la excelencia operativa y la mejora del modelo financiero.

Optimizar nuestras prácticas de gestión con miras al fortalecimiento institucional, a la simplificación administrativa, promoviendo la mejora continua, considerando el fortalecimiento de la gobernanza de la empresa.

d) Fortalecer la gestión del capital humano.

Promover mejores prácticas de gestión del talento y del capital humano que contribuyan al fortalecimiento institucional.

6. OBJETO SOCIAL

El Fondo MIVIVIENDA S.A. es una empresa estatal de derecho privado que se rige por la ley 28579 (Ley de conversión de Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo Mivivienda a Fondo MIVIVIENDA S.A.) y su estatuto. Se encuentra comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y, supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs (SBS) y la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), en lo concerniente a sus actividades financieras y del mercado de capitales, respectivamente.

La empresa tiene por objeto:

- 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.

7. EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (Fondo Mivivienda) se creó en 1998 mediante ley 26912 —Ley de promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado— con el objeto de facilitar la adquisición de viviendas, especialmente las de interés social. Inicialmente se determinó que la entidad tendría personería jurídica de derecho privado y estaría adscrita al Ministerio de Economía y Finanzas.

En el año 2002, el Fondo MIVIVIENDA fue adscrito al recientemente creado MVCS (Ley N° 27792) en el marco de las modificaciones organizacionales y de funciones llevadas a cabo a nivel de ministerios durante el mismo periodo. En el mismo año, se creó el Proyecto Techo Propio (Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA), que luego fue transformado y constituido en el Programa Techo Propio - PTP, y se creó el Bono Familiar Habitacional – BFH (Ley N° 27829). Ambas normativas modificaron el accionar del Fondo MIVIVIENDA puesto que en la primera se estableció que el Fondo MIVIVIENDA se encargaría de la administración de fondos del Proyecto Techo Propio (Art. 3°) y en la segunda se adicionó explícitamente a las funciones de la entidad, la administración y otorgamiento del BFH (Art. 6°).

El 1° de enero del año 2006, la entidad inició sus operaciones como Sociedad Anónima - S.A. en virtud de la conversión del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA - en Fondo MIVIVIENDA S.A., dispuesta por la Ley N° 28579, aprobada en julio de 2005 y complementada por el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA. De acuerdo a la referida Ley, el FMV S.A. es una empresa estatal de derecho privado comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Asimismo, en aplicación a lo dispuesto en la Tercera Disposición Transitoria de la Ley N° 28579, el FMV S.A. recibió el encargo del Poder Ejecutivo de administrar el BFH y los fondos del PTP, mediante la suscripción de un convenio (28 de abril 2006), con el MVCS y FONAFE. En dicho convenio se estableció que FONAFE es la entidad que asignará al FMV S.A. los recursos que permitirán atender los costos y gastos del encargo. Adicionalmente, el FMV S.A. tiene la responsabilidad de administrar el Fondo Ley 27677. Esta ley establece que los recursos serán utilizados para financiar la construcción de viviendas de interés social, la remodelación de viviendas y préstamos para ampliación de casa única, y que la administración, recuperación y canalización de dichos recursos estará a cargo del FMV S.A.

En el 2008, en el marco del Decreto Legislativo 1037, se introdujeron dos importantes modificaciones en las funciones del FMV S.A. En primer lugar, se estableció que el organismo —en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social— podría promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana, pudiendo a su vez financiar las mismas con sujeción a las normas vigentes sobre la materia. En segundo lugar, fue facultado para administrar el Bono Familiar Habitacional (BFH) con cargo a sus recursos propios.

Según el Acuerdo de Directorio N° 01-17D-2009 se dispuso incorporar al sistema hipotecario el producto Nuevo Crédito Mivivienda, cuyas características fueron modificadas posteriormente, Acuerdo de Directorio N° 02-16D-2012, en lo referente a: el valor máximo de la vivienda a financiar, el premio al buen pagador y el monto máximo de la cuota inicial; luego a través del Acuerdo de Directorio N° 03-14D-2013, se modificó el reglamento de este producto para financiar también las viviendas de segundo uso, a fin de ampliar el número de familias beneficiarias, especialmente a las de menores recursos.

Entre los años 2012 y 2014 se han creado cuatro - productos crediticios (MiConstrucción, MisMateriales, MiCasa Más y MiTerreno) dirigidos a hogares que desean adquirir o mejorar sus viviendas, con miras a reducir el déficit cuantitativo y cualitativo del país. Dichos productos se enfocan en nichos de mercado desatendidos, acorde con los objetivos del FMV S.A., de facilitar una solución habitacional principalmente a las familias con menores ingresos. Detallando, MiConstrucción y MisMateriales tienen como principal objetivo atender a las familias que requieren construir o mejorar su vivienda; MiCasa Más se originó pensando en las familias que desean migrar a una vivienda acorde a su crecimiento familiar y patrimonial; y MiTerreno busca facilitar la adquisición de un terreno a las familias que desean construir su vivienda más adelante, acorde con el crecimiento de sus ingresos.

Durante el año 2015, con el fin de promover la oferta de viviendas en el ámbito nacional, el Fondo Mivivienda S.A. ha creado dos productos dirigidos a las empresas inmobiliarias. El primero recibe el nombre de MiProyecto y está destinado a financiar a los constructores y/o promotores para la adquisición de terrenos y/o la ejecución de proyectos inmobiliarios. El segundo es conocido como MiAlquiler Compra y se orienta a facilitar capital de trabajo a constructores, promotores o desarrolladores inmobiliarios que deciden destinar sus inmuebles para arrendamiento de vivienda con opción de compra, en el marco del Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda.

Finalmente, en agosto de 2017, mediante Acuerdo de Directorio N° 01-20D-2017 se aprobó la unificación de los productos Nuevo Crédito MIVIVIENDA (NCMV), MiConstrucción (MC) y MiCasa Más (MCM), estableciéndose como plazo de adecuación hasta el 31 de diciembre del 2017, para que las IFI desembolsen créditos con las condiciones establecidas.

Por otro lado, a fines de 2014, se modificó la octogésima cuarta disposición complementaria final de la Ley 30281, (Ley de Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2015). Esta modificación estableció los valores para el otorgamiento del Bono del Buen Pagador, en el marco de la Ley 29033, hasta un valor máximo de S/ 17,000 soles. No obstante, en junio de 2017, mediante D.S. N° 017-2017-VIVIENDA se estableció un cambio en las características del Bono del Buen Pagador (BBP), modificando este subsidio entre los valores de S/ 3 000 y S/ 17 000, aplicable para viviendas cuyo valor se encuentre hasta S/ 300 000, conforme se detalla en el siguiente cuadro vigente para el 2017.

Valor de vivienda	Valor de BBP (S/)
De S/ 56,700 hasta S/ 81,000	17,000
Mayores a S/ 81,000 hasta S/ 121,500	14,000
Mayores a S/ 121,500 hasta S/ 202,500	12,500
Mayores a S/ 202,500 hasta S/ 300,000	3,000

En lo concerniente al Programa Techo Propio, el reglamento operativo de las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda Individual se establece en la Resolución Ministerial N°102-2012-VIVIENDA y sus modificatorias, mientras que para la Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio Colectivo rige la Resolución Ministerial N°206-2012-VIVIENDA con sus modificatorias.

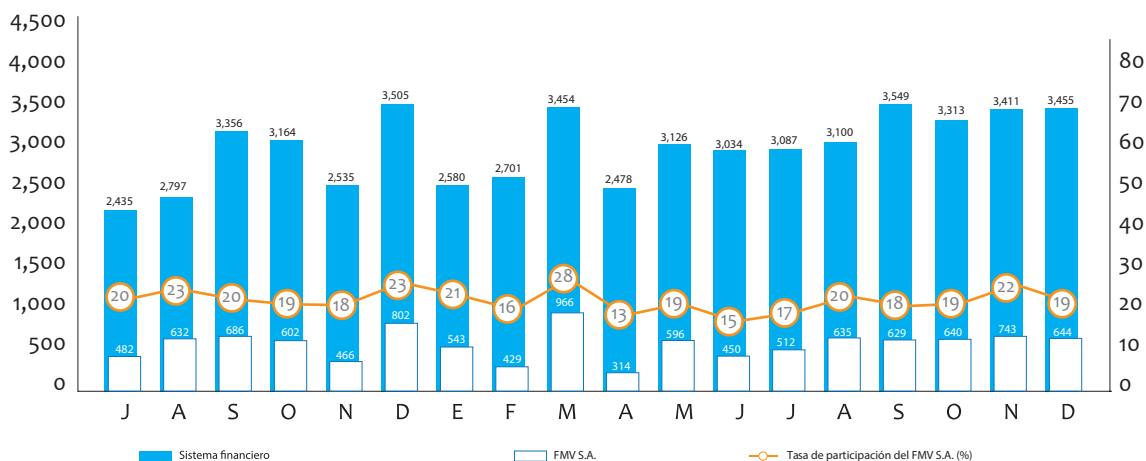
8. SECTOR AL QUE PERTENECE EL FONDO MIVIVIENDA S.A.

Según el Informe Técnico de Producción Nacional publicado por el INEI (Instituto Nacional de Estadística e Informática), durante enero - octubre 2017, la producción nacional creció 2,4 %, impulsado principalmente por los sectores: pesca, telecomunicaciones, minería e hidrocarburos y transportes. El sector construcción (que representa 5,1 % del PBI) creció 0,9 %, debido principalmente al avance físico de obras y la mayor construcción de vivienda de no concreto.

En cuanto a la colocación de créditos hipotecarios, entre enero y noviembre del 2017 se observó una ligera recuperación, dado que crecieron 9 % respecto a similar periodo del 2016, resultado acorde con el mejor desempeño de la demanda interna que según proyecciones del BCRP cerrarían con un crecimiento de 2,2 % el 2017 (en el 2016 fue 1,1 %). Ello, a pesar de que la oferta inmobiliaria mantuvo su concentración en proyectos destinados hacia los segmentos altos frente a una demanda concentrada en los segmentos medios y medios bajos. Por otro lado, la morosidad de los créditos hipotecarios continuó subiendo en el 2017, pasando de 2,27 % en diciembre del 2016 a 2,78 % en noviembre del 2017.

Por otro lado, de acuerdo con cifras preliminares a diciembre del 2017, se estima que la participación de los créditos MIVIVIENDA en el sistema financiero (calculada como el número de créditos MIVIVIENDA entre el número de colocaciones en el sistema financiero) será de aproximadamente 19,0 %. Ante ello, el Fondo MIVIVIENDA viene implementando medidas para incrementar esta participación en los próximos años.

PARTICIPACIÓN DEL FMV S.A. EN EL MERCADO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA ¹



Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A. y SBS

¹ Incluye todas las modalidades crediticias auspiciadas por el FMV S.A. y el total de entidades participantes

9. PRODUCTOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

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

Actualmente, el Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante FMV) ofrece ocho productos que facilitan, de forma directa o indirecta, el acceso a una vivienda: Nuevo Crédito Mivivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio, MiConstrucción, MiCasa Más, MiTerreno, MisMateriales, MiProyecto y MiAlquiler Compra. Cabe señalar que los productos MiConstrucción y MiCasa Más tuvieron vigencia hasta el 31.12.2017.

9.1 Productos

Nuevo Crédito Mivivienda

A través del Nuevo Crédito Mivivienda se puede financiar la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta (primera vez que es transferida) o viviendas de segundo uso (usadas), cuyo valor sea desde S/ 56,700 hasta S/ 405,000. Asimismo, se puede financiar la construcción y el mejoramiento de vivienda en terreno propio o aires independizados a cargo de un promotor o constructor.

El Nuevo Crédito Mivivienda se otorga en soles, con tasa fija y un plazo de financiamiento desde cinco hasta veinte años, eligiendo el que más se acomode a las necesidades y posibilidades de pago del interesado. El financiamiento con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. se puede otorgar como máximo hasta dos veces a un mismo beneficiario.

Los beneficios que otorga el Nuevo Crédito Mivivienda son el Bono del Buen Pagador (BBP), que ofrece hasta S/ 17,000 que incrementan la cuota inicial, para viviendas cuyo valor sea mayor a S/ 56,700 hasta S/ 202,500, y el Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial (PBP), que brinda S/ 6,000 para valores de vivienda mayores a S/ 202,500 hasta S/ 300,000.

Asimismo, en caso de que la institución financiera intermediaria (IFI) dé por vencidas todas las cuotas pendientes del subpréstamo, tiene la posibilidad de activar la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC), atributo que el FMV ofrece a la IFI, el cual consiste en asumir hasta una tercera parte del saldo insoluto del préstamo.

Para viviendas en construcción o en planos, se puede solicitar un periodo de gracia de hasta seis meses, que junto con el plazo de financiamiento no exceda los veinte años del periodo de financiamiento.

Cuadro resumen: Nuevo Crédito Mivivienda

Beneficio	Valor de vivienda	Monto de beneficio	Cuota inicial	Plazo	Tasa y moneda
BBP	De S/ 56,700 hasta S/ 81,000	S/ 17,000	Mínimo: 10 %.	Entre 05 y 20 años	Tasa fija en soles
	Mayor a S/ 81,000 hasta S/ 121,500	S/ 14,000	Máximo: No hay tope		
	Mayor a S/ 121,500 hasta S/ 202,500	S/ 12,500			
	Mayor a S/ 202,500 hasta S/ 300,000	S/ 6,000	Mínimo: 10 %		
	Mayor a S/ 300,000 hasta S/ 405,000		Máximo: 30 %		

Financiamiento Complementario Techo Propio

El Financiamiento Complementario Techo Propio es un crédito hipotecario suscrito solo si fuera necesario, otorgado por una institución financiera para cubrir el diferencial entre el valor de la vivienda a adquirir, construir o mejorar y el ahorro que efectúan las familias junto con el subsidio que otorga el Estado (Bono Familiar Habitacional), el cual es administrado por el FMV, mediante el Programa Techo Propio.

El Bono Familiar Habitacional (BFH) es un subsidio que entrega el Estado a los beneficiarios por una sola vez, sin cargo a reembolso, como complemento al ahorro y esfuerzo de la familia, para facilitar el acceso a una vivienda del Programa Techo Propio en cualquiera de sus tres modalidades.

- **Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)**

Esta modalidad permite a las personas que califican al BFH, adquirir una vivienda de hasta S/ 81,000 para viviendas unifamiliares y de hasta S/ 101,250 para viviendas multifamiliares. La vivienda se cancela mediante la suma del pago de la cuota inicial (como mínimo el 3 % del valor de la vivienda) y el BFH (de S/ 32,400); y, en caso de que la suma de los ahorros del grupo familiar más el BFH sea menor al precio de la vivienda elegida, puede solicitar un financiamiento complementario hasta por 20 años a tasa fija en soles.

- **Construcción en Sitio Propio (CSP)**

La CSP permite a las personas propietarias de un terreno propio o aires independizados construir una vivienda de interés social a través de una entidad técnica. El jefe de familia debe contar con el título de propiedad del terreno o aires independizados inscrito a su nombre en Registros Públicos. El predio debe contar con los servicios de electricidad, agua potable y desagüe o solución alternativa.

El valor de la vivienda a construir es el que resulta del presupuesto de obra más el valor del terreno o aires independizados. Este valor de la vivienda estará comprendido entre 4.9 UIT y 20 UIT, con un valor del BFH de 4.7 UIT o 3.5 UIT de acuerdo con el valor de la vivienda y, si fuera el caso, se gestionará un crédito complementario.

- **Mejoramiento de Vivienda (MV)**

Mediante esta modalidad las familias propietarias de vivienda pueden hacer mejoras a la misma. La normativa vigente estipula un valor de obra de hasta 2.5 UIT, con un BFH de 2.3 UIT.

Además, el Financiamiento Complementario Techo Propio ofrece el atributo de la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC), mediante el cual el FMV asume el 100 % del saldo insoluto del préstamo en favor de la IFI, decreciendo 10 % cada 2 años hasta llegar a 1/3 en el año 15, manteniéndose así hasta el año 20.

Cuadro resumen: Financiamiento Complementario Techo Propio

Monto de financiamiento	Tasa de interés	Plazo de crédito
Diferencia entre el valor de la vivienda menos el Ahorro + el Bono Familiar Habitacional	Fija	Hasta 20 años

MiConstrucción

MiConstrucción es un crédito hipotecario que permite al propietario de un predio la posibilidad de construir, ampliar, mejorar o adquirir su vivienda con un financiamiento de hasta S/100,000.

Se otorga en soles, con tasa fija y un plazo de financiamiento de hasta doce años; el interesado elige el plazo que más se acomode a sus necesidades y posibilidades de pago, con la opción de realizar prepagos sin penalidad.

La modalidad de adquisición de vivienda de este producto permite la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta, con una cuota inicial mínima del 15% del valor de la vivienda. También se puede acceder al BBP, siempre y cuando el beneficiario final dé un aporte mínimo del 10% del valor de la vivienda.

En la modalidad de construcción de vivienda en terreno propio o sobre aires independizados, el beneficio del BBP se otorgará a través de un promotor o constructor. En estos casos el financiamiento mínimo requerido será de dos veces el BBP correspondiente, según rango de vivienda.

Cuadro resumen: MiConstrucción

Monto de financiamiento	Tasa de interés	Cuota inicial mínima
Hasta S/ 100,000	Fija	15 % del valor de la vivienda

MiCasa Más

El crédito MiCasa Más permite la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta (primera transferencia) o de segundo uso (usadas), cuyo monto de préstamo va desde S/ 45,000 hasta S/ 270,000, con una cuota inicial mínima del 20 %. Asimismo, se puede financiar la construcción de viviendas en terreno propio a cargo de un promotor o constructor.

El crédito MiCasa Más se otorga en soles, con tasa fija y un plazo de financiamiento de diez a veinte años, con la posibilidad de adelantar pagos parciales o totales. El principal beneficio del producto es el deslizamiento de cuotas del cronograma de pagos ante un evento fortuito¹ o de fuerza mayor que suspenda temporalmente la fuente de ingresos. Como mínimo se deslizará una cuota y, como máximo, cinco cuotas consecutivas de un total de nueve cuotas.

Otro beneficio que ofrece el FMV es la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC), mediante la cual asume hasta una tercera parte del saldo insoluto del préstamo en favor de la IFI.

La finalidad del producto es que las familias que cuentan con una vivienda, así hayan recibido apoyo del Estado, puedan ponerla a la venta con la finalidad de adquirir una nueva que se adecúe a sus necesidades, siempre y cuando sea su única vivienda.

Cuadro resumen: MiCasa Más

Monto de financiamiento	Tasa de interés	Plazo	Cuota inicial mínima (Adquisición de vivienda)
Desde S/ 45,000 hasta S/ 270,000	Fija	De 10 a 20 años	20 % del valor de la vivienda

MiTerreno

El crédito MiTerreno permite la compra de un terreno urbano, privado o público, con fines de vivienda, cuyo monto de préstamo es de hasta S/ 50,000, con una cuota inicial mínima del 30% del valor del terreno. Se otorga en soles, con tasa fija y un plazo de financiamiento de hasta 8 años.

Cuadro resumen: MiTerreno

Monto de financiamiento	Tasa de interés	Cuota inicial mínima
Hasta S/ 50,000	Hasta 8 años	30 % del valor del terreno

¹ Evento fortuito: determinado por el FMV. Los tipos de evento son:

Evento 1: Desempleo involuntario para trabajadores dependientes

Evento 2: Incapacidad temporal por accidente o enfermedad para trabajadores independientes y dependientes

Evento 3: Daño al local o negocio propio en caso de trabajadores independientes

MisMateriales

El crédito MisMateriales permite a las familias comprar los materiales que necesitan para la construcción, ampliación o mejoramiento de su vivienda. La compra se realizará con asesoría técnica de un proveedor autorizado por el FMV.

Cuadro resumen: MisMateriales

Monto de financiamiento	Tasa de interés	Cuota inicial mínima
Desde 3 UIT (S/12,150) Hasta 10 UIT (S/40,500)	Hasta 5 años	Valor del inmueble donde se ejecutará la obra

El producto se encuentra en proceso de implementación.

MiProyecto

MiProyecto es un producto que brinda financiamiento a los constructores o promotores de viviendas a través de las IFI, a fin de impulsar prioritariamente la construcción de proyectos inmobiliarios de vivienda social y dinamizar el mercado hipotecario.

Este producto está destinado a:

- Financiar la adquisición del terreno por un importe máximo del 50% de su valor comercial, verificado por un perito calificado adscrito al Registro de Peritos Valuadores (REPEV), y la ejecución de un proyecto sobre el terreno por un importe máximo del 30% de su presupuesto de obra (se financiará la adquisición del terreno siempre y cuando también se financie la ejecución del proyecto).
- Financiar la ejecución de un proyecto sobre el terreno por un importe máximo del 30% de su presupuesto de obra.

El financiamiento de la ejecución del proyecto estará condicionado a que al menos el 70% de las viviendas que lo componen estén enmarcadas dentro de los productos del FMV, dejando un 30% de libre disponibilidad.

Cuadro resumen: MiProyecto

Monto de financiamiento	Tasa de interés	Aporte del promotor/constructor	Preventas
Financiamiento del terreno: Máximo 50 %, valor verificado por un perito calificado.	Máximo 36 meses	50 % del valor del terreno, 100 % de gastos y permisos municipales	Mínimo 25 % del número de viviendas
Financiamiento de la construcción: Máximo 30 % del presupuesto de la obra.			

MiAlquiler Compra

El producto MiAlquiler Compra fue creado en el marco del Decreto Legislativo N°1177, que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda con el fin de promocionar, facilitar y brindar seguridad jurídica al arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Este producto está dirigido a los constructores, promotores y desarrolladores inmobiliarios propietarios de un bien terminado, el cual deberá estar suscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV) mediante el Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra (FUAO), indicando el precio de opción de compra y la prima de estreno.

El monto de financiamiento es de hasta el 65 % del valor de la vivienda: como máximo S/ 270,000, en un plazo mínimo de 2 años hasta 5 años, teniendo la posibilidad, al final del plazo del préstamo, de comprar la vivienda por el precio pactado en el FUAO.

En el caso que la IFI dé por vencidas todas las cuotas del préstamo, se activará el atributo Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC), mediante el cual el FMV asume 1/3 del saldo insoluto del préstamo en favor de la IFI.

9.2 Atributos

Bono del Buen Pagador

Mediante el Decreto Supremo N°003-2015-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N°017-2017-VIVIENDA, se estableció la aplicación del Bono del Buen Pagador (BBP) como complemento o incremento a la cuota inicial, en función al valor de la vivienda.

El BBP es una ayuda económica no reembolsable que se otorga a un beneficiario que cumpla con los requisitos establecidos por el FMV, destinado a financiar la construcción, mejoramiento o adquisición de viviendas según lo establecido por el FMV, a través de las IFI.

Valor de vivienda	Valor del BBP
De S/ 56,700 hasta S/ 81,000	S/ 17,000
Mayor a S/ 81,000 hasta S/ 121,500	S/ 14,000
Mayor a S/ 121,500 hasta S/ 202,500	S/ 12,500
Mayor a S/ 202,500 hasta S/ 300,000	S/ 3,000*

(*) El FMV mediante el Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial, adiciona S/ 3,000, otorgando un beneficio total de S/ 6,000.

El BBP complementa o incrementa la cuota inicial y su valor está en función del valor de la vivienda de forma escalonada:

Los requisitos para acceder al BBP son:

- Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la IFI que otorgue los créditos Mivivienda.
- Que el solicitante del crédito MIVIVIENDA y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad no sean propietarios de otra vivienda.
- Que el valor del inmueble a adquirir no exceda las S/ 300,000.
- No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado: ni el titular ni, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.

Los valores del BBP serán actualizados por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior. Los rangos de los valores de vivienda, cuya finalidad es determinar la aplicación del BBP, serán actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor - IPC de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

Las actualizaciones tanto del BBP, como del Valor de la Vivienda serán realizadas en forma simultánea, una vez al año, mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a propuesta del FMV, conforme a las disposiciones señaladas en el presente artículo.

Bono Mivivienda Sostenible

Entre los atributos que ofrece el FMV figura el Bono Mivivienda Sostenible (BMS), creado con el fin de incentivar la demanda de viviendas en proyectos declarados sostenibles y a su vez impulsar directamente a los promotores y desarrolladores inmobiliarios para que inviertan en proyectos con iniciativa sostenible.

Los valores del BMS se hallan en función de dos tramos y dos grados. Para el primer tramo (valores de financiamiento de hasta S/ 140,000), el bono representa el 4% del valor de financiamiento; y para valores de financiamiento mayores a S/ 140,000 (segundo tramo) se determinaron dos grados: al grado 1 le corresponde un bono del 3% y al grado 2, el 4% del valor de financiamiento.

La condición para acceder al BMS es que el subprestatario elija adquirir una vivienda que esté certificada formalmente como sostenible y adquirirla con un producto del Fondo MIVIVIENDA S.A.

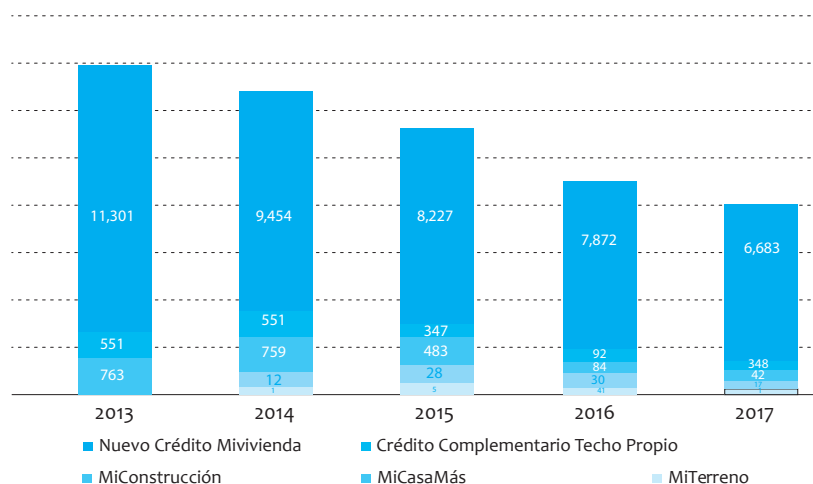
Valor de Financiamiento	Valor del Bono Mivivienda Sostenible (BMS)	
	Grado 1	Grado 2
Hasta S/ 140,000	4 %	
Mayor o igual a S/ 140,000 o el 90% del valor de la vivienda	3 %	4 %

10. EVOLUCIÓN DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

En los últimos 04 años se observó una tendencia decreciente en las colocaciones del FMV S.A. en línea con las colocaciones del sistema financiero. Por otro lado, en los últimos 05 años se mantuvo la participación del Nuevo Crédito Mivivienda, como principal producto, cuya participación fue de 86 % del total de colocaciones en 2013 y de 94 %, en 2017.

Durante el 2017, las entidades financieras colocaron 7,101 créditos MIVIVIENDA, lo que requirió un desembolso de S/ 875.6 millones, reflejando así una caída de 12 % en la cantidad y un ligero incremento en el monto de 0.2 %. El crecimiento en términos monetarios obedece al aumento del monto promedio por crédito colocado, el mismo que pasó de S/ 108,123 en el 2016 a S/ 123,312 en el 2017. La caída en la cantidad de créditos en el 2017 obedece principalmente al cambio en el reglamento del Bono al Buen Pagador (BBP) que entró en vigencia a inicios de abril del 2017. De acuerdo a esta modificación solo podían ser beneficiados con BBP aquellos hogares que adquirieran un crédito cuyo valor de vivienda esté entre 14 UIT y 38 UIT, en contraste al anterior esquema que otorgaba BBP para viviendas valoradas hasta 50 UIT. No obstante, a partir de julio del 2017 entró en vigencia la nueva modificación al reglamento del Bono del Buen Pagador, según el cual los beneficiarios con BBP serían aquellos hogares que adquieran un crédito cuyo valor de vivienda esté entre 14 UIT y 70 UIT. Por lo que se espera que para el año 2018 la tendencia se revierta.

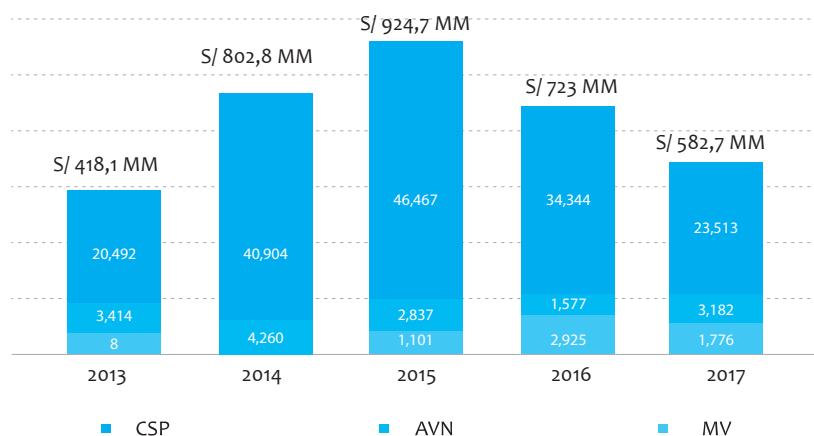
EVOLUCIÓN COMPARATIVA DE LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA 2013 - 2017



Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A. y SBS

Administración de subsidios

Durante el 2017, se otorgaron 28,471 BFH lo que implicó un desembolso de S/ 583 millones, experimentando una reducción de 27 % y 19 % respectivamente respecto a los niveles alcanzados en el 2016. Según modalidades, se otorgó 23,513 unidades a través de Construcción en Sitio Propio -principal modalidad que comprende 83 % de participación- (equivalentes a S/ 467 millones); se entregó 3,182 bonos (equivalentes a S/ 99 millones) mediante Adquisición de Vivienda Nueva, incrementándose en 102 % con relación al año anterior; y se concedió 1,776 bonos (equivalentes a S/ 16 millones) gracias al Mejoramiento de Vivienda.



Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A. y SBS

Los departamentos con mayor número de beneficiarios con BFH fueron La Libertad, con 5,277 bonos (19 % de participación); Piura, con 4,879 (17 %), Ica, con 4,005 (14 %) y Lambayeque, con 3,796 (13 %), quienes en conjunto concentraron más de la mitad de familias beneficiarias durante el año 2017.

11. GESTIÓN COMERCIAL

Entre los objetivos estratégicos del Fondo MIVIVIENDA (FMV) se encuentra el de promover y contribuir con el desarrollo descentralizado del mercado inmobiliario e hipotecario, a través del financiamiento crediticio y la administración de subsidios, satisfaciendo las necesidades de vivienda de la población con déficit habitacional.

Sin embargo, en términos generales, el FMV no cuenta con canales físicos propios por lo que para cumplir con el objetivo de promover y contribuir con el desarrollo descentralizado del mercado inmobiliario e hipotecario, la atención a nuestros clientes se realizan a través de canales indirectos, por las IFI y Desarrolladores Inmobiliarios. En el marco de esta estrategia de distribución, resulta indispensable contar con mecanismos de supervisión, soporte y venta consultiva que atiendan las necesidades de nuestros stakeholders. Al no tener canales físicos, la atención a nuestros stakeholders se realiza itinerantemente con la presencia física de un Coordinador Macrorregional que atiende las necesidades de información de los canales.

Actualmente se cuenta con personal en las siguientes macrorregiones:

I. Macro Norte 1-Piura	Tumbes, Piura
II. Macro Norte 2 - Chiclayo	Lambayeque , Cajamarca
III. Macro Norte 3 - Trujillo	La Libertad, Ancash
IV. Oficina Centro - Huancayo	Junín, Pasco, Huánuco
V. Macro Sur 1 - Ica	Ica, Ayacucho, Huancavelica (Castrovirreyna y Huaytará)
VI. Macro Sur 2 - Arequipa:	Arequipa, Moquegua, Puno, Tacna
VII. Oficina Lima - Lima:	Resto del País

Adicionalmente, se coordinó con la Dirección de la Oficina de Atención al Ciudadano del MVCS que tiene bajo su cargo la administración de Centros de Atención al Ciudadano (CAC) para implementar puntos de atención en sus instalaciones en las ciudades de Piura, Chiclayo, Trujillo, e Ica. Para tal efecto se propuso un convenio que formalice nuestra presencia en sus instalaciones, luego para la correspondiente implementación se ha coordinado con cada responsable de los CAC de cada ciudad.

Por otro lado, los Centros Autorizados (CA) son locales autorizados por el FMV que cuentan con infraestructura adecuada y personal capacitado en el conocimiento de los productos del FMV y del Programa Techo Propio donde se brinda atención, asesoría gratuita al público además se inscribe a los Grupo Familiares Elegibles (GFE). Cada uno de los macrorregionales propone Centros Autorizados para que atiendan directamente al Público final.

Los Centros Autorizados pueden ser:

a) Desarrolladores Inmobiliarios (DI) autorizados para vender viviendas enmarcadas en el programa Techo Propio:

- Con código de proyecto otorgado por el Comité de Registro de Proyectos a cargo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Los que han registrado su proyecto con respaldo de una ESFS.

b) Gobiernos Regionales y Locales.

c) Sedes de la Oficina de Atención al Ciudadano del MVCS y de stakeholders a nivel nacional.

d) Otros que determine el FMV.

Actualmente existe más de 140 Centros Autorizados gestionados por el Departamento de Coordinación Regional.

Actualmente existen más de 140 Centros Autorizados gestionados por el Departamento de Coordinación Regional.

ExpoMIVIENDA

Desde el año 2010, nuestra Institución organiza la Feria inmobiliaria ExpoMIVIENDA, donde nuestras familias objetivo pueden encontrar información sobre proyectos inmobiliarios, proveedores de construcción de vivienda y entidades financieras, así como las ventajas y atributos que nos diferencian de los créditos convencionales. Todo en un solo lugar.

Los objetivos de esta Feria son:

Generar un espacio donde se encuentre la demanda y la oferta de vivienda a través de Desarrolladores Inmobiliarios y empresas relacionadas a la construcción que, junto con las Instituciones Financieras (IFI), brindan información sobre diferentes productos hipotecarios y facilidades de acceso a vivienda.

Exhibir los proyectos inmobiliarios, a los que podrá acceder nuestro público objetivo bajo el financiamiento del NCMV y FCTP.

Fortalecer el posicionamiento de marca (branding).

Contribuir al logro de la visión de la empresa, de ser reconocidos como referentes en la solución de las necesidades de vivienda de la población de menores recursos, a través de la activa participación del sector privado inmobiliario y financiero.

ExpoMIVIENDA es la principal feria inmobiliaria del país. A la fecha, se han realizado 40 ediciones feriales, logrando reunir a más de 277 mil familias interesadas en nuestros productos. Este tipo de eventos favorecen la relación del cliente con la marca y los productos, complementando las actividades publicitarias y generando un canal para cerrar el círculo de la compra de la vivienda.

Relación de eventos realizados en el 2017

Evento	Provincia	Distrito	Duración	N° Visitantes	Total de visitantes anual
XXXVI EXPOMIVIENDA	Lima	Lima Cercado	Del 18 al 21 de mayo	11,692	34,317
XXXVII EXPOMIVIENDA	Trujillo	Trujillo	Del 7 al 9 de julio	3,822	
XXXVIII EXPOMIVIENDA	Lima	Lima Cercado	Del 24 al 27 de agosto	12,711	
XXXIX EXPOMIVIENDA	Piura	Piura	Del 13 al 15 de octubre	3,271	
XL EXPOMIVIENDA	Ica	Ica	Del 27 al 29 de octubre	2,821	

Servicio Contact Center

El Servicio de Atención telefónica de la línea 0800 12 200 se encuentra a cargo de la Gerencia Comercial. El servicio es tercerizado, en el cual se gestiona la atención de llamadas entrantes (inbound), en las que se recepciona llamadas desde fijo o celular:

- Orientación :
Créditos MIVIENDA o Programa Techo Propio
Trámites y Reclamos

Para la gestión de llamadas salientes (outbound) se realiza la siguiente gestión:

- Orientación respecto a Créditos MIVIENDA o Programa Techo Propio
En Recuperación de llamadas abandonadas
De consultas del Buzón de Voz
De Base de Datos de Consultas vía Portal Web
De Base de Datos de Programas de Radio
Invitación a Eventos
- Seguimiento de Clientes Potenciales

El Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente de la Gerencia Comercial tiene también a su cargo la Supervisión del Contact Center y la capacitación permanente al equipo de operadoras, debido a su rol fundamental para la difusión de nuestros productos a nivel nacional.

Actualmente el horario de atención es el siguiente:

- Inbound: Lunes a Viernes de 09:00 am a 06:00 pm (10 posiciones), Sábados, Domingos y Feriados de 09:00am a 06:00 pm (04 posiciones).
- Outbound: Lunes a Viernes de 09:00 am a 06:00 pm (05 posiciones)

En el periodo de enero a diciembre del 2017 se han registrado 44,946 llamadas correspondientes a gestión inbound (llamadas entrantes) y 20,220 a gestión outbound (llamadas salientes), siendo un total de 65,166 atenciones a nivel a nivel nacional para orientación, consultas o trámites.

Vitrina Inmobiliaria

El equipo de atención al cliente está conformado por 05 personas en la Sede del FMV ubicada en Vitrina Inmobiliaria: Jr. Camaná N°199- Lima, local bajo la administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En el área asignada al FMV se brinda atención al público respecto al Programa Techo Propio y Créditos MIVIVIENDA.

Horario de atención: Lunes a Viernes de 09:00 am a 06:00 pm, Sábados de 09:00 a 01:00 pm.

Las funciones principales del personal de Vitrina Inmobiliaria es la siguiente:

- Orientación:
Productos MIVIVIENDA
Programa Techo Propio (TP)
- Registro al Programa TP
- Registro del Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos
- Gestionar Documentos presentados por Grupos Familiares:
Solicitudes o trámites
Reclamos
- Apoyo en Eventos de Difusión

En el periodo de enero a diciembre del 2017 se han atendido en total 31,368 requerimientos de clientes.

Mejoras Implementadas en Vitrina Inmobiliaria:

En virtud al Plan para mejorar la calidad del servicio 2017 elaborado por la Gerencia Comercial en coordinación con la Secretaria de Gestión Pública de la Presidencia de Consejo de Ministros (PCM), se implementaron las siguientes mejoras en la Vitrina Inmobiliaria:

Mejora de señalética:

- a. Numeración e identificación de los módulos de atención al cliente.
- b. Identificación del módulo de Atención Preferencial acorde con lo dispuesto en la Ley N°28683 - Ley que establece la atención preferente a las mujeres embarazadas, las niñas, niños, adultos mayores, en lugares de atención al público.
- c. Elaboración y entrega de Folletos informativos en lenguaje Braille para la atención al público con necesidades especiales (visual), interesados en nuestros productos y el Programa Techo Propio.
- d. Elaboración y proyección de video informativo del Programa Techo Propio en idioma quechua, dicho material es de uso de la Vitrina Inmobiliaria y Centros Autorizados dirigido al público quechua hablante interesado en los productos del FMV S.A.

Experiencia con el cliente:

A nivel de satisfacción del cliente ambos canales tienen un 86 % de satisfacción en promedio, siendo factores más relevantes valorados por nuestros usuarios:

- Saludo y presentación.
- Trato personal educado, amable y empático.
- Calidad de la información proporcionada
- Rapidez en la atención.

12. INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

Política de Inversión

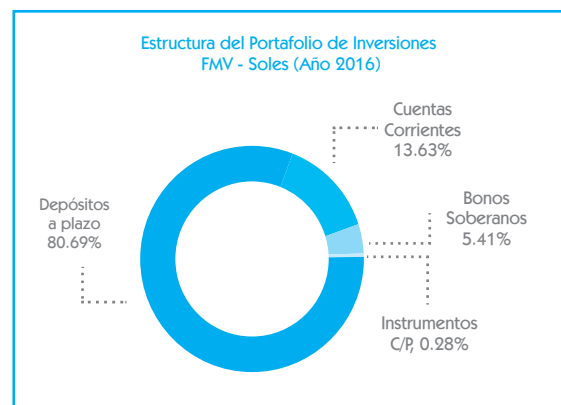
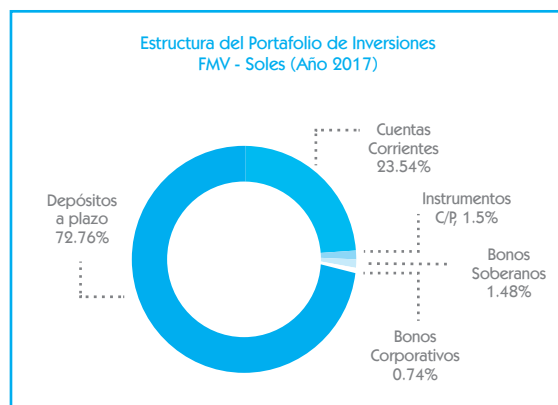
La Política de Inversiones bajo el cual el FMV S.A. administra sus recursos se encuentra de acuerdo a lo establecido en La Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP – Ley N° 26702, así como los límites de inversión aprobados por el Directorio, los cuales toman en cuenta los diferentes tipos de riesgo a los que está expuesto el FMV S.A. en el desarrollo de sus operaciones de inversión. En consecuencia, la estrategia de inversiones tiene como objetivo principal atender el requerimiento de liquidez de la organización, por lo que se invierte en alternativas de inversión de alta calidad crediticia y adecuada liquidez.

Estructura del portafolio

En el 2017, el portafolio FMV ascendió a S/ 2,620.41 millones, USD 241.32 millones y EUR 0.51 millones, mientras que en el 2016 sumó S/ 645.46 millones, USD 250.83 millones y EUR 1.08 millones. Se aprecia entonces un incremento de S/ 1,974.95 millones en el portafolio en soles, debido principalmente a las operaciones de financiamiento realizadas en febrero del 2017. Por otro lado, el portafolio en dólares disminuyó en USD 9.5 millones y el de euros en EUR 0.51 millones con respecto a lo mostrado en el ejercicio pasado.

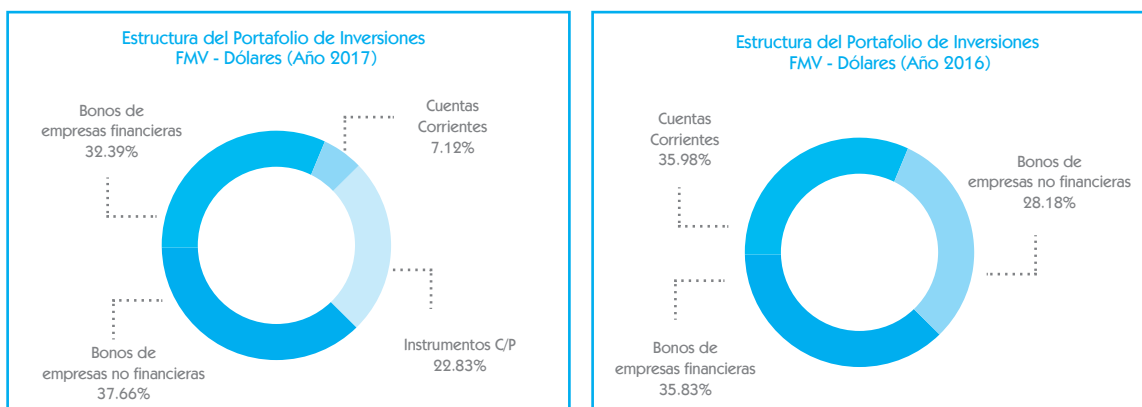
Portafolio FMV Soles

Con relación a la composición de la estructura del portafolio en soles, en el 2017 los fondos en moneda local se colocaron principalmente en instrumentos de corto plazo, tales como depósitos a plazo (72.76 %) y cuenta corriente (23.54 %) a fin de asegurar la adecuada disponibilidad de los recursos para atender las obligaciones y el cumplimiento de las metas de colocaciones crediticias.



Portafolio FMV Dólares

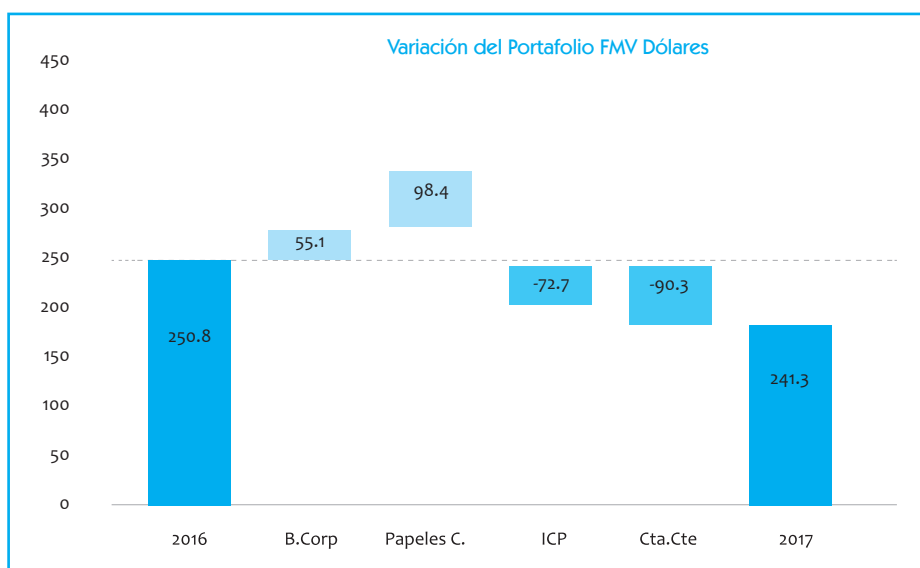
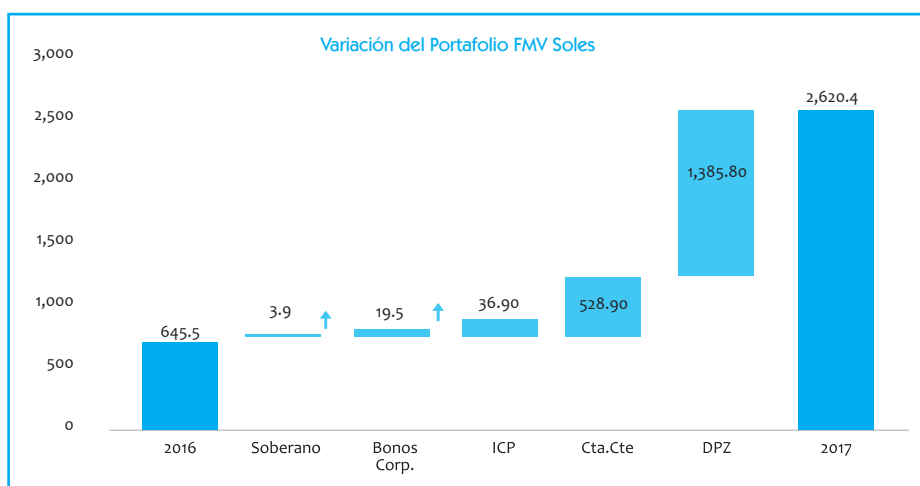
Por su parte, los fondos en moneda extranjera en dólares americanos se colocaron principalmente en Bonos de empresas no financieras y financieras e instrumentos de corto plazo, representando 92.88 % del total del portafolio dólares en el 2017, mientras que el año anterior representaron el 64.02 %.



Portafolio FMV Euros

Los fondos en moneda extranjera en euros al cierre del 2017 ascendieron a EUR 0.51 millones, el cual se redujo en un 53 % respecto al año anterior, este saldo fue depositado en cuentas corrientes.

A continuación se observa el comportamiento de los portafolios FMV Soles y Dólares entre diciembre del 2016 y diciembre del 2017.

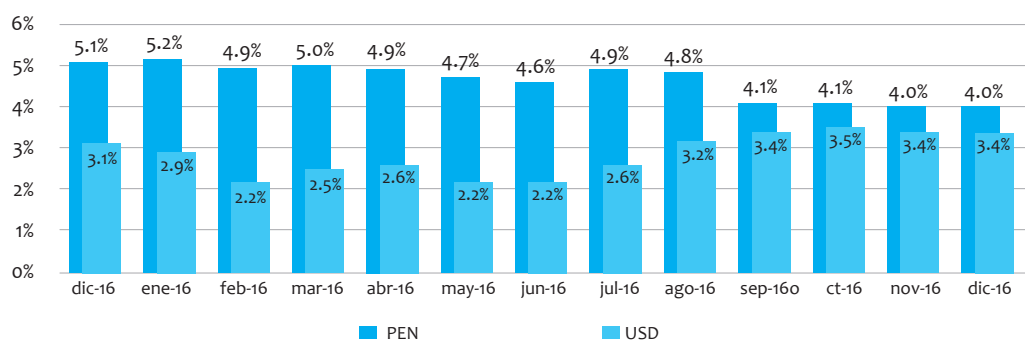


Rendimiento del portafolio

A diciembre del 2017, la rentabilidad a vencimiento anualizada de los portafolios FMV Soles, Dólares y EUR fue de 3.97 %, 3.36% y 0.00 % mientras que, a diciembre del 2016, la rentabilidad a vencimiento anualizada fue de 5.14 %, 3.07 % y 0.00 % respectivamente.

La rentabilidad a vencimiento del portafolio FMV Soles disminuyó en 117 puntos básicos respecto al mismo periodo del 2016, debido a una mayor participación de cuentas corrientes y depósitos a plazo en soles, cuyos rendimientos tuvieron un comportamiento decreciente, en línea con las tasas de referencia de política monetaria del BCRP, la cual fue reducida 4 veces durante el periodo 2017 pasando de 4.25 % a 3.25 %. Por su parte, el portafolio FMV Dólares subió 29 puntos básicos respecto a diciembre del 2016, impulsado por el incremento de la posición en instrumentos de corto plazo. Cabe precisar que el FMV busca maximizar la rentabilidad dentro de los estándares de riesgo contemplados.

A continuación se presenta la evolución de la rentabilidad en soles, dólares americanos y euros durante el periodo 2017:



Cobertura de riesgo cambiario

Al cierre de diciembre 2017, el FMV S.A. mantuvo una posición de cambio de balance de sobreventa de \$ 638.56 millones, sobreventa de CHF 251.58 millones y sobreventa de EUR 49.76 millones. Las posiciones equivalen a \$ 956.57 millones de sobreventa. El FMV derivados por PEN 951'283,356.30, manteniendo el ratio de cobertura en 99.45 %, situándose dentro del límite interno (80 % - 120 %).

Moneda	Posición de cambio	Derivados (Cob + Neg)	Ratio de Cobertura
USD	USD -956,565,126.78	951,283,356.30	99.45%

Por otro lado, el ratio Posición de Cambio Global / Patrimonio Efectivo por moneda refleja 0.32 % de sobrecompra en dólares, 0.14 % de sobrecompra en francos suizos y 0.03 % de sobrecompra en euros; considerando las tres (3) monedas, la Posición de Cambio Global / Patrimonio Efectivo para el mes de diciembre fue de 0.49 % de sobrecompra, encontrándonos en situación de cumplimiento con respecto al límite regulatorio de la SBS (50 % respecto al patrimonio efectivo).

13. RELACIÓN ESPECIAL CON EL ESTADO

El Fondo MIVIENDA S.A. es una empresa estatal (de propiedad del Estado) que forma parte de la Corporación FONAFE (Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado). Se encuentra adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y es supervisada por la Superintendencia de Banca Seguros y AFP, en sus actividades financieras, de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución SBS N° 980-2006¹, por la Superintendencia del Mercado de Valores – SMV, en sus actividades dentro del mercado de valores, de acuerdo a lo dispuesto por la Resolución CONASEV N° 059-2007-EF/94.01.1². Asimismo, se rige por las normas de la Contraloría General de la República y le es aplicable la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 350-2015-EF y modificatorias.

¹ Resolución SBS N° 980-2006, que aprueba el Reglamento del Fondo MIVIENDA S.A. y modifican Capítulo III del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, así como el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero.

² Resolución CONASEV N° 059-2007-EF-94.01.1, modifican el Reglamento del Registro Público del Mercado de Valores y establecen disposiciones relativas a la actuación del Fondo MIVIENDA S.A. como fiduciario en procesos de titulización.

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

Impuesto afectos en general

Las operaciones del FMV se encuentran afectos a los siguientes impuestos:

1. Impuesto General a las Ventas de Operaciones Internas – Cuenta Propia
2. Impuesto General a las Ventas de Servicios Prestados por No Domiciliados
3. Impuesto a la Renta de Tercera Categoría – Cuenta Propia
4. Impuesto Temporal a los Activos Neto
5. 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

Impuesto general a las ventas (IGV)

Las operaciones del FMV S.A. que se encuentran exoneradas del IGV son las indicadas en el apéndice II del TUO de la Ley de IGV, es decir, los ingresos que perciba por las operaciones de crédito que realice con entidades bancarias y financieras que se encuentran bajo la supervisión de la SBS. Dicha exoneración tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018³.

Asimismo, el FMV como empresa del sistema financiero nacional, debidamente supervisada por la SBS, efectúa operaciones que se encuentran inafectas al IGV conforme al artículo 2° del Texto Único Ordenado de la Ley de IGV, por los intereses generados por:

1. Valores mobiliarios emitidos mediante oferta pública o privada por personas jurídicas constituidas o establecidas en el país.
2. 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.

Impuesto a la Renta Tercera Categoría (IR)

Conforme al artículo 18° inciso h) del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley del Impuesto a la Renta, las siguientes operaciones realizadas por el FMV se encontrarán inafectas a dicho impuesto, según detalle:

1. Los intereses y ganancias de capital provenientes de letras del Tesoro Público emitidas por la República del Perú.
2. 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.
3. Obligaciones del Banco Central de Reserva del Perú, por ejemplo, los provenientes de los Certificados de Depósito.

De acuerdo al artículo 19° inciso q) del TUO de la LIR, están exoneradas hasta el 31 de diciembre 2018⁴, los intereses y demás ganancias provenientes de créditos externos concedidos al Sector Público Nacional, por lo que, también se encuentra exonerada la obligación de realizar retenciones por el Impuesto a la Renta a los no domiciliados.

Asimismo, se encuentran exoneradas del impuesto a la renta desde el 01 de enero 2017 hasta el 30 de diciembre 2019⁵ la enajenación de inversiones inmobiliarias realizadas por el FMV:

3 y 4 Ley 30404, publicado el 30.12.2015 en el Diario Oficial El Peruano, que proroga hasta el 31.12.2018 la exoneración del IGV al apéndice II y el artículo 19 de la LIR.

5 Decreto Legislativo 1262, que modifica la Ley 30341, publicada el 10.12.2016 en el Diario Oficial El Peruano, Ley que fomenta la liquidez e integración del mercado de valores.

- a) Acciones comunes y acciones de inversión
- b) American Depositary Receipts (ADR) y Global Depositary (GDR)
- c) Unidades de Exchange Trade Fund (ETF) que tengan subyacente acciones y/o valores representativos.
- d) Valores representativos de deuda.
- e) Certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores.
- f) Certificados de participación de fondos de inversión de renta de bienes inmuebles (FIRBI) y certificado de participación en fideicomiso de titulización para Inversión en renta de bienes raíces (FIBRA).
- g) Facturas negociables.

Tratamiento Diferenciado en materia de Impuesto a la Renta:

Asimismo, el FMV, 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:

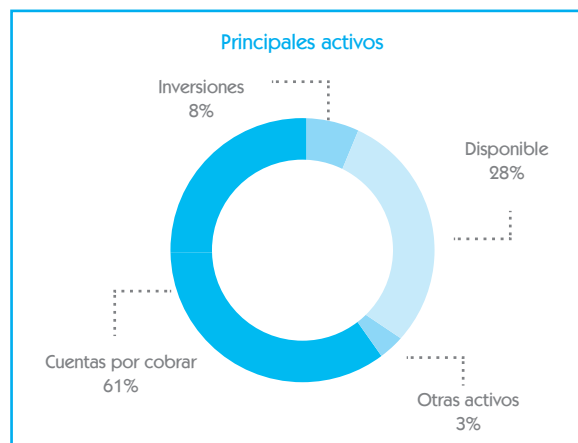
1. Calificación de cobertura o de no cobertura.
2. Reconocimiento de ingresos o pérdidas.

Fondo MIVIVIENDA S.A. – 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 FMV, ha sido 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.

15. PRINCIPALES ACTIVOS

Los activos del FMV al 31 de diciembre del 2017 ascienden a S/ 10,301.36 millones y están compuestos por cuentas por cobrar (61.31 %), disponible (27.71 %), inversiones (7.81 %) y otros activos (3.18 %), tal como se muestra en el siguiente gráfico.



Fuente: Forma A y B presentada a la SBS al 31 de diciembre de 2017
Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

A continuación, procedemos a explicar brevemente la naturaleza y composición de estos rubros.

DISPONIBLE

Ascendente a S/ 2,854.06 millones, representa el 27.71% del total de los activos. Está compuesto por saldos en cuentas corrientes remuneradas (33.18%), depósitos a plazo (66.80%) y otras disponibilidades (0.02%). Los saldos en cuentas corrientes y en depósitos a plazo en soles y dólares americanos generan intereses a tasas de mercado y son de libre disponibilidad.

Con respecto a diciembre del año anterior, en diciembre de 2017 se aprecia un aumento del rubro disponible en S/ 1,775.83 millones, producto principalmente de las operaciones de financiamiento realizadas en febrero por S/ 1,500 millones y \$ 150 millones.

INVERSIONES

Ascendente a S/ 804.51 millones, significa el 7.81 % del total de los activos. Está compuesto por bonos (72.95 %), papeles comerciales (0.12 %) y certificados de depósitos (7.50 %). Asimismo, el 95.76 % de las inversiones se encuentran clasificadas a vencimiento, mientras que el 4.24 % restante se encuentra clasificado como disponible para la venta.

Al 31 de diciembre del 2017, el portafolio clasificado como disponible para la venta se encuentra compuesto por los siguientes instrumentos:

Soles:

- Bonos de Entidades Financieras por S/ 4.49 a una tasa cupón anual de entre 4.60 % y 4.92 % que vencen en 2018.
- Bonos Corporativos por S/ 23.09 millones que vencen el 2018, a una tasa cupón anual entre 4.91 % y 8.40 %.

Dólares:

- Bonos de Entidades Financieras por \$ 2.02 millones a una tasa cupón anual de 3.25% que vencen en el 2018.
-

Por otro lado, el portafolio clasificado para mantener a vencimiento está compuesto por los siguientes instrumentos, los cuales se valorizan a costo amortizado:

Soles:

- Bonos Soberanos por S/ 32.56 millones que vencen entre el 2026 y el 2042, a una tasa cupón anual entre 8.2% y 6.85%.
- Certificados de Depósito de Entidades Financieras por S/30.30 millones que vence en el 2018 a una tasa cupón anual de 5.7%.

Dólares:

- Bonos de Empresas Financieras por \$ 96.57 millones y Bonos Corporativos por \$ 66.43 millones que vencen entre el 2018 y 2028. Estos cuentan con una tasa cupón anual entre 2.15% y 7.50%.
- Certificados de Depósito de Empresas Financieras por \$ 55 millones a una tasa de 1.84% que vencen en el tercer trimestre 2018.

CUENTAS POR COBRAR

Ascendente a S/ 6,315.55 millones, constituye el 61.31% del total de los activos. Está compuesto

EN MILES DE NUEVOS SOLES	MONTO	%
Fideicomiso COFIDE	6,206,810	98%
Fideicomiso CRC-PBP soles	41,647	1%
Fideicomiso CRC-PBP dólares	45,654	1%
Otras cuentas por cobrar	21,438	0%
	6,315,550	100%

Fuente: Notas EEFF FMV al 31 de diciembre de 2017
Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

Otras cuentas por cobrar

Incluye activos recibidos como dación en pago de bancos en liquidación así como otras cuentas por cobrar que no devengan intereses debido a que se encuentran en procesos de liquidación o judiciales. Cualquier recupero se registra sobre la base de lo percibido. Para la determinación de las provisiones para cuentas por cobrar, el FMV realiza una calificación de acuerdo con la resolución SBS 11356-2008.

Los Fideicomisos CRC-PBP fueron creados en 2007, los cuales incluyen activos (disponible, inversiones y rendimientos devengados) y pasivos del FMV, pero que de acuerdo con la normativa de la SBS (resolución SBS 980-2006, Reglamento del FMV) se debe registrar como un saldo neto en el rubro «Otras cuentas por cobrar netas», ya que el FMV actúa como fiduciario y fideicomitente. Asimismo, el superávit (déficit) de dichos fideicomisos se presenta en el rubro «Ingresos financieros» del Estado de Resultados como «Atribución de rentas por fideicomiso». Los recursos de los fideicomisos CRC-PBP son administrados de la manera más eficiente, cuyo propósito es garantizar el cumplimiento de las obligaciones contractuales del FMV por el servicio CRC y PBP suscrito con ciertas IFIs.

16. COLABORADORES

En el 2017 se observó una ligera reducción en la rotación de personal en comparación con el año previo; no obstante, el factor de salidas/ingresos disminuye considerablemente por las plazas cubiertas en el Cuadro de Asignación de Personal, así como la cobertura de plazas vacantes por suplencias previstas en la legislación laboral vigente, tal como se puede concluir del incremento de ingresos en el último año.

Detalle	2015	2016	2017
Nº de personas inicio de periodo	205	199	196
Nº de personas fin de periodo	199	196	212
Ingresos	23	33	53
Salidas	29	36	37
Salidas / Ingresos	1.26	1.09	0.7
Turnover ratio	15%	18%	17%

Adicionalmente, se declara la no existencia de relación de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad entre los directores, la plana gerencial o principales funcionarios.

Categoría	Permanentes (CAP)	Plazo Fijo (no CAP)	Total
Funcionario	27	-	27
Empleado	136	49	185
Obreros	-	-	-
Total	163	49	212

17. ASPECTOS RELEVANTES – AÑO 2017

1. El 05.01.2017, el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) designó en el cargo de Jefe de la Oficina de Auditoría Interna al señor Dante Raúl Torres Martínez, en el cargo de Gerente de Administración a la señora Fabiola Paulet Monteagudo, y en el cargo de Gerente Comercial al señor Javier Augusto Pinto Povea, mediante Acuerdos N°03-01D-2017, N°04-01D-2017 y N°05-01D-2017, respectivamente, encargando a la Gerencia General determinar la fecha de inicio en el desempeño de sus cargos. Cabe indicar que el Jefe de la Oficina de Auditoría Interna y la Gerente de Administración iniciaron sus labores el 17.01.2017, mientras que el Gerente Comercial inició sus labores el 03.02.2017.

2. El 06.01.2017 culminó el vínculo laboral del Gerente General, señor Manuel Francisco Cox Ganoza, con el Fondo MIVIVIENDA S.A., con lo cual fueron revocadas todas las facultades otorgadas. Asimismo, se encargó la Gerencia General, a partir del día 09.01.2017, al Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, señor Rodolfo Javier Chávez Abanto Rodolfo, hasta que se designe al próximo gerente titular, dando cumplimiento a lo dispuesto por el Directorio del FMV mediante Acuerdo N°01-01D-2017.

3. Con fecha 11.01.2017, mediante Acuerdo N° 03-02D-2017, se autorizó a los señores directores, Jorge Alejandro Niezen Sarmiento, Hernán Barros Cruchaga y Juan Manuel De Cárdenas Salazar a viajar, en comisión de servicios, a las ciudades de Londres, Boston, Los Ángeles y New York, del 21.01.2017 al 04.02.2017, a fin de participar en la reuniones correspondientes al Road Show, que fue necesario realizar como parte de las actividades previas a la emisión y colocación de bonos corporativos en el mercado de valores internacional.

4. El 16.01.2017 el Fondo MIVIVIENDA S.A. cumplió 19 años al servicio de todos los peruanos.

5. El 26.01.2017, culminó la relación laboral del Jefe de la Oficina de Tecnologías de la Información, señor Carlos Rubén Osorio Delgado, con el Fondo MIVIVIENDA S.A., conforme a lo dispuesto por la Gerencia General de la empresa.

6. El 03.02.2017, inicia sus funciones en el cargo de Gerente Comercial del FMV, el señor Javier Augusto Pinto Povea, conforme a lo establecido en el Acuerdo de Directorio N°07-4D-2017.

7. Con fecha 07.02.2017, el FMV colocó S/ 1,500 millones en bonos corporativos, a una tasa del 7 % y por un periodo de siete años. Dicha emisión se realizó bajo una oferta a inversionistas institucionales y bajo una oferta internacional. Asimismo, realizó una reapertura de sus bonos en dólares, con vencimiento al 2 023 por USD 150 millones con una tasa de 3,5 %.

8. El 10.02.2017, fue suscrito entre el FMV y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) el Convenio N°003-2017-VIVIENDA, en el cual se establecieron las condiciones para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH), en sus modalidades Construcción en Sitio Propio (CSC) y Mejoramiento de Vivienda (MV), así como la disponibilidad de recursos por S/ 175 millones, cuya transferencia financiera fue aprobada a favor del FMV mediante Resolución Ministerial 050-2017-VI-VIENDA, publicada el 11.02.2017 en el diario oficial El Peruano.

9. El 15.02.2017, fue suscrito entre el FMV y el MVCS el Convenio N°039-2017-VIVIENDA, en el cual se establecieron las condiciones para la ejecución del Bono del Buen Pagador (BBP), así como el importe de los recursos destinados a solventar el BBP, para lo cual fue autorizada una transferencia financiera a favor del FMV hasta por la suma de S/ 5,3 millones, mediante Resolución Ministerial

055-2017-VIVIENDA, publicada el 17.02.2017 en el diario oficial El Peruano.

10. El 23.02.2017 culminó el vínculo laboral con el FMV de la Gerente de Finanzas, señora Guicela Melgarejo Fernández, con lo cual fueron revocadas todas sus facultades otorgadas. Asimismo, se encargó la Gerencia de Finanzas, a partir del día 24.02.2017, a la Jefa del Departamento de Contabilidad, la señorita Sylvia Cazorla Mendoza, hasta que se designe al próximo gerente titular, dando cumplimiento a lo dispuesto por el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. mediante Acuerdo N°06-05D-2017.

11. El 15.03.2017, el FMV y el MVCS firmaron la primera adenda al Convenio N° 039-2017-VIVIENDA para la ejecución del Bono del Buen Pagador, incrementando en S/ 88,8 millones la disponibilidad de recursos para financiar la ejecución del BFH. Tales recursos fueron autorizados a ser transferidos a favor del FMV mediante Resolución Ministerial N°100-2017-VIVIENDA, publicada en el diario oficial El Peruano, en fecha 18.03.2017.

12. El 16.03.2017 se firmó un convenio entre el Fondo MIVIVIENDA S.A. y la Fedecam Centro, el cual tiene por objetivo la difusión de los beneficios del Bono Familiar Habitacional del programa Techo Propio, así como de los productos, programas, proyectos y subsidios que administra el Fondo MIVIVIENDA S.A., y fomentar la participación de los agentes económicos cuya actividad guarde relación con el mercado inmobiliario dentro del ámbito de competencia que Fedecam Centro posee.

13. El 31.03.2017, el FMV suscribió con el MVCS la primera adenda al Convenio N°003-2017-VIVIENDA para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH), a fin de ampliar la disponibilidad de recursos para financiar el otorgamiento del BFH en su modalidad Construcción en Sitio Propio, cuyo importe adicional ascendente a S/ 190 millones, fue autorizado para ser transferido a favor del FMV, mediante Resolución Ministerial N°119-2017-VIVIENDA, publicada en el diario oficial El Peruano, en fecha 05.04.2017.

14. El 01.04.2017 entró en vigencia la modificación del Bono del Buen Pagador (BBP), en el cual se reduce el valor máximo de vivienda a ser atendido, de 50 UIT a 38 UIT, a fin de que los beneficiarios se encuentren dentro de la población objetivo al cual el Estado brinda una atención subsidiaria. Así pues, el otorgamiento del BBP determinado por el Fondo MIVIVIENDA S.A. fluctúa ahora en los siguientes rangos:

Valor de la Vivienda	Valor de BBP (S/)
Mayores a 20 UIT hasta 30 UIT	14,000
Mayores a 30 UIT hasta 38 UIT	12,500

15. El 12.04.2017, FONAFE comunicó al FMV, a través del Oficio SIED N° 178-2017/DE/FONAFE, la aprobación de su nueva Escala Remunerativa Máxima, como parte de la implementación de la primera etapa del nuevo Tope de Ingreso Máximo Anual (TIMA), de acuerdo a lo siguiente:

Categoría	Importe Máx. (S/)
Gerente General	21 000
Gerentes	18 000

16. El 26.04.2017 el señor Jorge Alejandro Niezen Sarmiento renunció al cargo de Presidente del Directorio del FMV, de conformidad con lo dispuesto en la Directiva de Gestión de FONAFE.

17. El 29.04.2017 se publicó en el diario oficial El Peruano el Acuerdo de Directorio N°006-2017/006-FONAFE, mediante el cual se designó al señor Jorge Ernesto Arévalo Sánchez, como nuevo Presidente del Directorio del FMV.

18. El 19.05.2017 fue publicada en el Diario Oficial El Peruano la Resolución Ministerial N°

170-2017-VIVIENDA, que aprueba el nuevo Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional - BFH, para la modalidad de Aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, que incorpora mejora a los procesos, entre los cuales se encuentra la opción para aquellos proyectos que cuenten con el respaldo de una entidad financiera, el Promotor solo deberá presentar la Información Básica del Proyecto al FMV a fin de que puedan ser ofertados a los Grupos Familiares Elegibles en el marco del Programa Techo Propio.

19. A partir del 24.05.2017 inició sus labores como nuevo Jefe de la Oficina de Tecnologías de la Información, el Sr. Israel Viacava Salguero.

20. El 26.05.2017, el FMV suscribió con el MVCS la segunda adenda al Convenio N° 003-2017-VIVIENDA para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH), a fin de ampliar la disponibilidad de recursos para financiar el otorgamiento del BFH en sus distintas modalidades de aplicación, cuyo importe ascendente a S/ 45 millones, fue autorizado para ser transferido a favor del FMV, mediante Resolución Ministerial N° 185-2017-VIVIENDA, publicada en el diario oficial El Peruano, en fecha 30.05.2017.

21. El 24.06.2017 fue publicado en el diario oficial El Peruano, el Decreto Supremo N°017-2017-VIVIENDA, mediante el cual se amplió el rango del valor de las viviendas hasta S/ 300,000, que pueden acceder al Bono del Buen Pagador (BBP), modificando a su vez los valores de este subsidio, por lo que ahora éste oscila entre S/ 3,000 y S/ 17,000.

22. El 26.06.2017, el FMV suscribió con el MVCS la tercera adenda al Convenio N°003-2017-VIVIENDA para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH), a fin de ampliar la disponibilidad de recursos para financiar el otorgamiento del BFH en su modalidad de aplicación Construcción en Sitio Propio, cuyo importe adicional ascendente a S/ 64,2 millones, fue autorizado para ser transferido a favor del FMV, mediante Resolución Ministerial N°244-2017-VIVIENDA, publicada en el diario oficial El Peruano, en fecha 28.06.2017.

23. El 28.06.2017 culminó el vínculo laboral con el FMV de la Gerente de Administración, señora Fabiola Paulet Monteagudo, con lo cual fueron revocadas todas las facultades otorgadas. Asimismo, se encargó la indicada gerencia, a partir del día 03.07.2017, a la señora Rosa Flores de Higa, Jefe de la Oficina de Planeamiento, Prospectiva y Desarrollo Organizativo, hasta que se designe al próximo gerente titular, dando cumplimiento a lo dispuesto por el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. mediante Acuerdo N° 06-16D-2017.

24. A partir del 01.08.2017, el FMV pasó a otorgar únicamente el “Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial” (0,74074 de la UIT) para valores de vivienda mayores a S/ 202,500 hasta S/ 300,000, el cual se adiciona al Bono del Buen Pagador (BBP) en el mismo rango de valores de vivienda que se encuentre vigente, conforme a lo establecido en el Acuerdo de Directorio N°04-16D-2017.

25. El 22.08.2017, el FMV y la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) de México firmaron un convenio de cooperación donde se comprometen a intercambiar experiencias, estrategias, conocimientos, metodologías e iniciativas en el tema de la vivienda. Se promoverá, asimismo, una estrecha comunicación para intercambiar información oportuna a través de reuniones de evaluación y seguimiento de los trabajos que se acuerden.

26. El 22.08.2017, el FMV suscribió con el MVCS la cuarta adenda al Convenio N°003-2017-VIVIENDA para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH), a fin de ampliar la disponibilidad de recursos para financiar el otorgamiento del BFH en su modalidad de aplicación Adquisición de Vivienda Nueva, cuyo importe adicional ascendente a S/ 150,9 millones, fue autorizado para ser transferido a favor del FMV, mediante Resolución Ministerial N°311-2017-VIVIENDA, publicada en el diario oficial El Peruano, en fecha 25.08.2017.

27. El 23.08.2017, fue publicada en el diario oficial El Peruano, la Resolución Ministerial N°309-2017-VIVIENDA, fue abierta la primera convocatoria de inscripción a Entidades Técnicas con registro vigente para el otorgamiento de 5,238 Bonos Familiares Habitacionales en la modalidad de Construcción en Sitio Propio a la población damnificada con viviendas colapsadas o inhabitables debido a la ocurrencia de lluvias y peligros asociados en las zonas declaradas en emergencia, es decir, en las regiones de Áncash, La Libertad, Lambayeque, Lima Metropolitana, Lima Provincias y Piura.

28. El 24.08.2017, fue aprobada mediante Acuerdo de Directorio N°01-20D-2017, la unificación de los productos Nuevo Crédito MIVIVENDA (NCMV), MiConstrucción (MC) y MiCasaMás (MCM), reduciendo el plazo mínimo de financiamiento del NCMV, de 10 a 5 años, y precisando el monto máximo de financiamiento en 90 % del valor de la vivienda. Asimismo, se estableció como plazo de adecuación hasta el 31 de diciembre del 2017, para que las IFI desembolsen créditos con las condiciones establecidas.

29. El 25.09.2017, el Presidente del Directorio de FMV, Sr. Jorge Ernesto Arévalo Sánchez, fue designado en el cargo de Viceministro de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de acuerdo a lo establecido en la Resolución Suprema N° 014-2017-VIVIENDA.

30. El 25.09.2017, el FMV suscribió con el MVCS el Convenio N°746-2017-VIVIENDA, en el cual se establecieron las condiciones para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad Construcción en Sitio Propio para la población damnificada con viviendas colapsadas o inhabitables debido a la ocurrencia de lluvias y peligros asociados en zonas declaradas en emergencia. En línea con ello, fue autorizada la transferencia financiera a favor del FMV hasta por la suma de S/ 115,7 millones, mediante Resolución Ministerial 373-2017-VIVIENDA, publicada el 03.10.2017 en el diario oficial El Peruano.

31. El 28.09.2017, fue designado como nuevo Gerente Legal, el abogado Pedro Alberto Elías Zanelli, dándose cumplimiento a lo dispuesto por el Directorio de la Empresa, mediante Acuerdo N°01-23D-2017.

32. El 18.10.2017, fue publicada en el diario oficial El Peruano, la Resolución Ministerial N°398-2017-VIVIENDA, que dispuso la realización de la Segunda Convocatoria de inscripción a Entidades Técnicas con registro vigente, para el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional en la modalidad Construcción en Sitio Propio a la población damnificada con viviendas colapsadas o inhabitables, debido a la ocurrencia de lluvias y peligros asociados en zonas declaradas en emergencia.

33. El 07.11.2017, el FMV y el MVCS firmaron la primera adenda al Convenio N° 746-2017-VIVIENDA para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH) en la modalidad Construcción en Sitio Propio en beneficio de la población damnificada cuya vivienda se encuentra colapsada o inhabitable debido a la ocurrencia de lluvias y peligros asociados en las zonas declaradas en emergencia, incrementando en S/ 68,5 millones la disponibilidad de recursos para financiar la ejecución del BFH. Tales recursos fueron autorizados a ser transferidos a favor del FMV mediante Resolución Ministerial N° 443-2017-VIVIENDA, publicada en el diario oficial El Peruano, en fecha 21.11.2017.

34. El 22.11.2017, fue publicado en el diario oficial El Peruano, el Decreto de Urgencia N° 014-2017 mediante el cual se autorizó la entrega de una ayuda económica mensual de S/ 500.00, destinada para el arrendamiento de una vivienda a favor de la población damnificada que ocupaba una vivienda que se encuentre en condición de colapsada o inhabitable por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados a consecuencia del fenómeno denominado El Niño Costero, y que no hayan recibido ningún tipo de beneficio en el marco del proceso de Reconstrucción con Cambios mediante el módulo temporal de vivienda o el Bono Familiar Habitacional.

35. El 30.11.2017 se realizó el IV Seminario Internacional de Vivienda Social Sostenible en el Centro de Convenciones de Lima, evento organizado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Fondo MIVIVIENDA S.A. Cabe precisar, que al cierre del seminario se finalizó con la ceremonia de premiación del V Concurso Nacional de Vivienda Social – “Construye para Crecer 2017”, a las mejores propuestas urbanas dentro del proyecto integral “Los Mártires de la Democracia”, ubicado en la zona sur de Iquitos.

36. El 26.11.2017 fue publicada en el diario oficial El Peruano, la Resolución Ministerial N°454-2017-VIVIENDA, que dispuso la realización de la Tercera Convocatoria de inscripción a Entidades Técnicas con registro vigente, para el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional en la modalidad Construcción en Sitio Propio a la población damnificada con viviendas colapsadas o inhabitables, debido a la ocurrencia de lluvias y peligros asociados en zonas declaradas en emergencia.

37. El 27.11.2017 inició sus funciones como Gerente de Administración del FMV, el señor Santiago Alberto Maradiegue Medina, dándose cumplimiento a lo dispuesto por el Directorio de la Empresa mediante Acuerdo N°09-25D-2017.

38. El 07.12.2017 el FMV suscribió con el MVCS el Convenio N°884-2017-VIVIENDA, “Convenio para la Ejecución de la Entrega de Ayuda Económica a la Población Damnificada con Viviendas Colapsadas o Inhabitables por la Ocurrencia de Lluvias y Peligros Asociados durante el año 2017”, en fecha, con la finalidad de establecer las condiciones para efectuar los desembolsos del bono de Ayuda Económica para el Arrendamiento de Vivienda, conocido como “Bono 500”, a las familias que resultaron damnificadas por el fenómeno denominado El Niño Costero, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Urgencia N°014-2017. Asimismo, mediante Resolución Ministerial N°468-2017-VIVIENDA, publicada el 12.12.17 en el diario oficial El Peruano, se autorizó la transferencia financiera a favor del FMV por S/ 57 millones, para la ejecución de la referida ayuda económica.

39. El 11.12.2017 y 26.12.2017, respectivamente, el FMV y el MVCS firmaron la segunda y tercera adenda al Convenio N° 746-2017-VIVIENDA para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH) en beneficio de la población damnificada cuya vivienda se encuentra colapsada o inhabitable debido a la ocurrencia de lluvias y peligros asociados en las zonas declaradas en emergencia, incrementando la disponibilidad de recursos para financiar la ejecución del BFH en las modalidades Construcción en Sitio Propio (CSP) y Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), cuyos importes adicionales fueron autorizados para ser transferidos al FMV mediante las Resoluciones Ministeriales N°469-2017-VIVIENDA (S/ 60 millones para CSP) y N°479-2017-VIVIENDA (S/ 60 millones para AVN), publicadas en el diario oficial El Peruano, en fecha 14.12.2017 y 27.12.2017, respectivamente.

40. El 26.12.2017 el FMV suscribió con el MVCS la segunda adenda al Convenio N°039-2017-VIVIENDA para la ejecución del Bono al Buen Pagador (BBP), con la finalidad de incrementar la disponibilidad de recursos para financiar la ejecución del BBP hasta la suma de S/ 114,1 millones, es decir S/ 20 millones adicionales, cuya transferencia al FMV fue autorizada Resolución Ministerial N°483-2017-VIVIENDA, publicada el 28.12.17 en el diario oficial El Peruano.

41. El 26.12.2017 y 28.12.2017, respectivamente, el FMV suscribió con el MVCS la quinta y sexta adenda al Convenio N°003-2017-VIVIENDA para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH), a fin de ampliar la disponibilidad de recursos para financiar la ejecución del BFH en la modalidad Construcción en Sitio Propio, cuyos importes adicionales fueron autorizados para ser transferidos a favor del FMV mediante las Resoluciones Ministeriales N°482-2017-VIVIENDA (S/ 34,4 millones) y N°496-2017-VIVIENDA (S/ 7,7 millones), publicadas en el diario oficial El Peruano, en fechas 28.12.2017 y 29.12.2017, respectivamente.

18. POLÍTICA SOBRE APLICACIÓN DE UTILIDADES DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

Política de dividendos

La política de dividendos de la empresa es aprobada por la Junta General de Accionistas, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia (decreto legislativo 1031). Las políticas de dividendos son definidas priorizando las necesidades de inversión y el cumplimiento de los planes estratégicos del FMV, tomando en cuenta además las políticas corporativas y el plan estratégico de FONAFE.

Los dividendos se calculan de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley N°26887, Ley General de Sociedades. Esta política fija los criterios de distribución de utilidades, de tal manera que se puedan estimar los dividendos a recibir y su oportunidad de pago.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. debe observar 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. que dispone que las utilidades que se generen por las actividades desarrolladas por dicha empresa, o por cualquier otra fuente, se capitalizarán automáticamente, disposición que se recoge en el artículo 42° del Estatuto de la empresa.

Aplicación de Utilidades correspondientes al ejercicio económico 2016

Se cumple con citar lo dispuesto en la Junta General Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2017, con relación a la política de dividendos y la aplicación de utilidades correspondientes al ejercicio económico 2016:

“La Junta General Obligatoria Anual de Accionistas;

Considerando;

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 114° de la Ley General de Sociedades – Ley N°26887, compete a la Junta Obligatoria Anual de Accionistas resolver sobre la aplicación de las utilidades, si las hubiere;

Que, en el numeral 2) del Acuerdo N°01-08D-2017, de fecha 14 de marzo del 2017, el Directorio aprobó someter a consideración de la Junta General de Accionistas la capitalización del resultado del ejercicio 2016 ascendente a la suma de S/ 45'534,343.00 (Cuarenta y cinco millones quinientos treinta y cuatro mil trescientos cuarenta y tres con 00/100 soles), conforme a lo previsto en el artículo 5° de la Ley N° 28579;

Estando a lo anterior, la Junta, luego de una breve deliberación, adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo:

5.1. Aprobar la capitalización del 100% de la utilidad distribuible de la empresa correspondiente al ejercicio económico 2016 ascendente a la suma de S/ 45'534,343.00 (Cuarenta y cinco millones quinientos treinta y cuatro mil trescientos cuarenta y tres con 00/100 soles).

5.2. Aprobar el aumento del capital social del Fondo MIVIVIENDA S.A. de la suma de S/ 3,257'086,154.00 (Tres mil doscientos cincuenta y siete millones ochenta y seis mil ciento cincuenta y cuatro y 00/100 soles) a la suma de S/ 3,302'620,497.00 (Tres mil trescientos dos millones seiscientos veinte mil cuatrocientos noventa y siete con 00/100 soles); es decir, en la suma de S/ 45'534,343.00 (Cuarenta y cinco millones quinientos treinta y cuatro mil trescientos cuarenta y tres

con 00/100 soles).

5.3. Aprobar la creación y, en su oportunidad, la emisión de 45'534,343 (Cuarenta y cinco millones quinientos treinta y cuatro mil trescientos cuarenta y tres) acciones, íntegramente suscritas y totalmente pagadas, de un valor nominal de S/ 1.00 (Uno con 00/100 soles) cada una.

5.4. Encargar a la Administración de la Empresa proceder a la emisión de los certificados de las acciones correspondientes.

5.5. Encargar al Directorio de la Empresa, cumpla con remitir a la Gerencia de Servicios Compartidos de FONAFE, los certificados provisionales de acciones de FONAFE, en un plazo que no deberá exceder los 10 (diez) días calendario de celebrada la junta, de conformidad a lo establecido en el artículo 87° de la Ley General de Sociedades y el numeral 5.2 de los Lineamientos para la Emisión y Control de Acciones representativas del Capital Social emitidas a favor de FONAFE por las empresas bajo su ámbito.

5.6. Encargar al Directorio de la empresa, para que en un plazo que no deberá exceder los 15 (quince) días hábiles siguientes a la inscripción de la modificación del Estatuto Social a consecuencia del aumento de capital social en el registro respectivo, cumpla con enviar los certificados de acciones definitivos al área de Tesorería de FONAFE, de conformidad a lo establecido en el artículo 87° de la Ley General de Sociedades y el inciso b) del numeral 5.3 de los Lineamientos para la Emisión y Control de Acciones representativas del Capital Social emitidas a favor de FONAFE por las empresas bajo su ámbito.”

19. ESTADOS FINANCIEROS

Dictamen de los auditores independientes

- Estados financieros
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros



Paredes, Burga & Asociados
Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada

Dictamen de los auditores independientes

Al Accionista y los Directores del Fondo MIVIVIENDA S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; asimismo, el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) para las entidades financieras en el Perú, y del control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, e incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del Fondo en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



Dictamen de los auditores independientes (continuación)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo MIVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) para las entidades financieras en el Perú, ver nota 3.

Otros asuntos

El Fondo, por requerimiento de la SBS, realizó el cambio de la metodología para el cálculo de provisiones a partir del 1 de agosto de 2017, obteniendo la aprobación de esta entidad para registrar el déficit de provisiones resultante del cambio de la metodología por aproximadamente S/71,027,000 reduciendo el saldo de la cuenta "Reserva legal" del patrimonio neto, ver notas 3(e), 6(e) y 16(b).

Lima, Perú,
26 de febrero de 2018

Paredes, Burja & Asociados

Refrendado por:

Elizabeth Fontenla
C.P.C.C. Matrícula No.25063

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y los Directores del Fondo MIVI- VIENDA S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo MIVIENDA S.A. (en adelante “el Fondo”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; asimismo, el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) para las entidades financieras en el Perú, y del control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, e incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del

Fondo en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo MIVIENDA S.A. al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) para las entidades financieras en el Perú, ver nota 3.

Otros asuntos

El Fondo, por requerimiento de la SBS, realizó el cambio de la metodología para el cálculo de provisiones a partir del 1 de agosto de 2017, obteniendo la aprobación de esta entidad para registrar el déficit de provisiones resultante del cambio de la metodología por aproximadamente S/71,027,000 reduciendo el saldo de la cuenta “Reserva legal” del patrimonio neto, ver notas 3(e), 6(e) y 16(b).

Lima, Perú,
26 de febrero de 2018

Refrendado por:

Elizabeth Fontenla
C.P.C.C. Matrícula No.25063

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Nota	2017	2016
		S/(000)	S/(000)
Activo			
Disponibles	4		
Depósitos en el Banco Central de Reserva del Perú		95	133
Depósitos en bancos del país		2,853,446	1,077,635
Otras disponibilidades		523	463
		2,854,064	1,078,231
Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento	5	804,513	573,029
Cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	6	6,206,810	6,103,398
Cartera de créditos, neto	7	50,955	-
Otras cuentas por cobrar, netas	8	108,740	83,139
Cuenta por cobrar por productos financieros derivados	14	164,444	261,392
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	9	1,058	1,252
Otros activos, neto	10	70,066	26,006
Activo diferido por Impuesto a la renta, neto	15	40,706	23,276
Total activo		10,301,356	8,149,723
Riesgos y compromisos contingentes	18	178,953	263,377

	Nota	2017	2016
		S/(000)	S/(000)
Pasivo			
Obligaciones con el público		216	172
Adeudos y obligaciones financieras	11	195,722	356,472
Valores y títulos en circulación	12	5,835,687	3,963,963
Cuentas por pagar por productos financieros derivados	14	124,971	64,702
Otras cuentas por pagar	13	930,825	435,927
Provisiones y otros pasivos	13	8,314	2,610
Total pasivo		7,095,735	4,823,846
Patrimonio neto	16		
Capital social		3,302,620	3,257,086
Reserva legal		249	66,216
Resultados no realizados		(121,797)	(48,019)
Utilidades acumuladas		24,549	50,594
Total patrimonio neto		3,205,621	3,325,877
Total pasivo y patrimonio neto		10,301,356	8,149,723
Riesgos y compromisos contingentes	18	178,953	263,377

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

ESTADO DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Nota	2017	2016
		S/(000)	S/(000)
Ingresos por intereses	19	515,770	426,497
Gastos por intereses	19	(304,823)	(211,357)
Margen financiero bruto		210,947	215,140
Provisión para cuentas de cobranza dudosa (Convenio Fideicomiso – COFIDE), neta	6(e)	(16,599)	(8,055)
Provisión para créditos de cobranza dudosa, neta	7(f)	(8,100)	-
Margen financiero neto		186,248	207,085
Ingresos por servicios financieros	20	5,513	6,980
Gastos por servicios financieros	20	(2,450)	(315)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios financieros		189,311	213,750
Resultado por operaciones financieras	21	(107,042)	(106,283)
Gastos de administración	22	(42,882)	(43,182)
Depreciación	9(a)	(306)	(302)
Amortización	10(c)	(1,064)	(793)
Margen operacional neto		38,017	63,190
Recupero de otras cuentas de cobranza dudosa, neto	8(f)	427	1,999
Provisión para contingencias y otros		(967)	(696)
Utilidad de operación		37,477	64,493
Otros ingresos y gastos	23	888	2,540
Utilidad antes del impuesto a la renta		38,365	67,033
Impuesto a la renta	15(b)	(13,816)	(16,439)
Utilidad neta		24,549	50,594

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Nota	2017	2016
		S/(000)	S/(000)
Utilidad neta del ejercicio		24,549	50,594
Otros resultados integrales:			
Ganancia neta en inversiones disponibles para la venta	16(c)	1,706	9,708
Movimiento neto de coberturas de flujo de efectivo	16(c)	(107,470)	(105,784)
Ganancia neta en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC-PBP	16(c)	740	548
Impuesto a la renta	15(a) y 16(c)	31,246	28,656
Otros resultados integrales del ejercicio, neto de impuesto a la renta		(73,778)	(66,872)
Total resultados integrales del ejercicio, neto de impuesto a la renta		(49,229)	(16,278)

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016

	Número de acciones	Capital social	Reserva legal	Resultados no realizados	Utilidades acumuladas	Total
	(en miles)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Saldos al 1 de enero de 2016		3,174,249	57,012	18,853	92,041	
Cambios en el patrimonio neto durante 2016	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	50,594	50,594
Otros resultados integrales, nota 16(c)	-	-	-	(66,872)	-	(66,872)
Total resultados integrales	-	-	-	(66,872)	50,594	(16,278)
Transferencia, nota 16(b)	-	-	9,204	-	(9,204)	-
Capitalización de utilidades, nota 16(a)	82,837	82,837	-	-	(82,837)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	3,257,086	66,216	(48,019)	50,594	-
Cambios en el patrimonio neto durante 2017						
Utilidad neta	-	-	-	-	24,549	24,549
Otros resultados integrales, nota 16(c)	-	-	-	(73,778)	-	(73,778)
Total resultados integrales				(73,778)	24,549	(49,229)
Reducción de reserva legal para la constitución de provisiones, notas 3(e) y 16(b)	-	-		-	-	(71,027)
Transferencia, nota 16(b)	-	-	5,060	-	(5,060)	-
Capitalización de utilidades, nota 16(a)	45,534	45,534	-	-	(45,534)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3,302,620	3,302,620	249	(121,797)	24,549	-

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

ESTADO DE ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016

		2017	2016
		S/(000)	S/(000)
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo proveniente de las actividades de operación:			
Utilidad neta		24,549	50,594
Ajustes a la utilidad neta			
Más (menos)			
Nivelación por tipo de cambio e intereses de derivados		49,747	70,163
Intereses, comisiones y tipo de cambio devengados y no pagados por adeudados y obligaciones financieras, y valores y títulos en circulación		(20,508)	(66,820)
Provisión para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neta	6(e)	16,273	8,055
Provisión para créditos de cobranza dudosa, neta	7(e)	8,426	-
Depreciación y amortización	9(a) y 10(c)	1,370	1,095
Recupero de otras cuentas de cobranza dudosa, neto	8(f)	(427)	(1,999)
Impuesto a la renta diferido	15(a)	13,816	(5,429)
Provisión para contingencias y otros		1,088	(463)
Cambios en las cuentas de activos y pasivos			
(Aumento) disminución de inversiones disponibles para la venta		(32,410)	80,786
Aumento de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)		(249,946)	(280,236)
Disminución de cartera de créditos		4,545	-
Aumento de otras cuentas por cobrar		(24,434)	(2,498)
(Aumento) disminución de otros activos		(43,398)	13,401
Aumento (disminución) de obligaciones con el público		44	(7)
Aumento (disminución) de otras cuentas por pagar		494,898	(152,916)
Aumento de provisiones y otros pasivos		45	215
Efectivo proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		243,678	(286,059)
Flujos de efectivo utilizados en las actividades de inversión			
(Aumento) disminución de las inversiones a vencimiento		(197,368)	71,390
Adiciones de inmuebles, mobiliario y equipo		(232)	(555)
Adiciones de intangibles		(1,727)	(2,121)
Aumento de los depósitos a plazo mayores a 91 días		(1,243,477)	(424,000)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión		(1,442,804)	(355,286)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Disminución de adeudados y obligaciones financieras		(180,000)	(131,889)
Aumento de valores y títulos en circulación		1,911,482	425,479
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento		1,731,482	293,590
Aumento neto (disminución neta) neta de efectivo		532,356	(347,755)
Saldo de efectivo al inicio del ejercicio		654,231	1,001,986
Saldo de efectivo al final del ejercicio		1,186,587	654,231
Transacciones que no representan flujo de efectivo			
Reducción de reserva legal para la constitución de provisiones	3(e) y 16(b)	71,027	-
Reclasificación de "cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)" a cartera de créditos, neto	6(e), 7(b) y (f)	63,600	-
Reclasificación de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento", ver nota 5(h)		-	620,965

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016

1. Actividad económica

El Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante “el Fondo”) es una empresa estatal de derecho privado, que se rige por la Ley N°28579 “Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.” y su estatuto. El Fondo se encuentra comprendido bajo 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 N°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 Fondo tiene por objetivo 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 secundario de créditos hipotecarios; así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales. Todas las actividades del Fondo están regulados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante “SBS”) mediante la Resolución SBS N°980-2006, Reglamento para el Fondo MIVIVIENDA S.A.

El domicilio legal de la entidad está ubicado en la Avenida Paseo de la República N°3121, San Isidro, Lima, Perú.

A la fecha de los presentes estados financieros, 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 N°27677, por encargo del Ministerio de Economía y Finanzas – MEF.

A continuación se presentan las características de cada programa y recurso:

- (i) Programa MIVIVIENDA.

El Fondo a través del Convenio de Fideicomiso con COFIDE, canaliza recursos a instituciones financieras que forman parte del sistema financiero peruano para el otorgamiento de créditos hipotecarios, entre cuyas características se encuentran el Premio al Buen Pagador (PBP), el Bono al Buen Pagador (BBP), la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC).

El programa MIVIVIENDA está conformado por los siguientes productos:

- Nuevo Crédito MIVIVIENDA
- Crédito MICONSTRUCCIÓN
- Crédito MICASA MÁS
- Crédito MITERRENO
- Crédito MIHOGAR (**)
- Crédito MIVIVIENDA Estandarizado (**)
- Crédito MIVIVIENDA Tradicional (**)
- Crédito complementario Techo Propio (Financiamiento Complementario al Bono Familiar Habitacional – BFH)

- Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio-CRC y Premio al Buen Pagador-PBP (Financiamiento de las Instituciones Financieras Intermediarias, en adelante la “IFI”) (**)

(**) Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, estos productos se han dejado de otorgar; los saldos corresponden únicamente a saldos por cobrar, ver nota 6. En el caso del servicio CRC – PBP y Crédito MIVIVIENDA Estandarizado, éstos se dejaron de otorgar desde noviembre de 2009, el crédito MIHOGAR se dejó de otorgar desde el mes de agosto de 2009 y Crédito MIVIVIENDA Tradicional desde el mes de mayo de 2006.

(ii) Programa Techo Propio – Administración del Bono Familiar Habitacional (BFH)

El subsidio bajo el programa Techo Propio se otorga bajo tres modalidades: (i) la adquisición de vivienda nueva (AVN); (ii) la construcción en sitio propio (CSP); y (iii) el mejoramiento de vivienda (MV). En todos los casos el financiamiento de una vivienda en el marco de este programa implica la participación de hasta tres componentes: (a) un subsidio canalizado por el Fondo con recursos provenientes del Estado denominado Bono Familiar Habitacional (BFH); (b) el ahorro familiar y; (c) de ser necesario, el Financiamiento Complementario al Bono Familiar Habitacional (Programa Techo Propio) que debe ser otorgado por una IFI.

Según lo dispuesto en la Tercera Disposición Transitoria de la Ley N°28579, una vez culminado el ejercicio 2005, el Fondo recibió del Poder Ejecutivo el encargo de administrar el Bono Familiar Habitacional y los fondos del Programa Techo Propio, mediante la suscripción de un convenio con el MVCS.

El 28 de abril de 2006, el Fondo, el MVCS y el FONAFE suscribieron el “Convenio de Encargo de Administración del Bono Familiar Habitacional y los Fondos del Programa Techo Propio”, en virtud del cual se encarga al Fondo la administración del BFH y de los fondos del Programa Techo Propio, incluyendo las actividades de promoción, inscripción, registro y verificación de información, calificación de postulantes, asignación del BFH y la transferencia del BFH al promotor, vendedor, constructor o entidad técnica respectiva. En dicho Convenio se establece que FONAFE es la entidad que asignará al Fondo los recursos que permitirán atender los costos y gastos de la administración del Programa.

(iii) Fondo Ley N°27677

En virtud de la Ley N°27677 del 1 de marzo de 2002, se encargó al Fondo la administración, recuperación y canalización de los recursos provenientes de la liquidación del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI). La Ley N°29625, que entró en vigencia el 8 de diciembre de 2010, ordena la devolución de los aportes a los trabajadores que contribuyeron al FONAVI. El artículo 4° de la Ley N°29625, contempla la conformación de una Comisión AD Hoc, responsable de conducir y supervisar todos los procedimientos relacionados al reembolso de las contribuciones al FONAVI. Esta conformación de la Comisión AD Hoc, fue aprobada el 24 de setiembre de 2012, mediante la Resolución Ministerial N°609-2012-EF/10. En virtud de estas normas, el Fondo entregaría a la Comisión Ad Hoc toda la documentación e informes pertinentes para que este se encargue de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI, así como de los pasivos. Durante el año 2017, 2016 y 2014 el Fondo realizó transferencias de dichos recursos administrados por S/20,000,000, S/40,000,000 y S/200,000,000, respectivamente, de acuerdo a un requerimiento recibido de la Comisión AD Hoc.

De la misma forma, el Fondo constituyó los Fideicomisos CRC – PBP, tanto en soles como en dólares estadounidenses, con el objeto de asegurar la obligación del Fondo del servicio de los pagos del PBP y CRC y, por otro lado, asegurar los recursos para atender el importe equivalente a un tercio (1/3) del total colocado por cada IFI que contrate dicho servicio. Cabe indicar que estos fideicomisos se encuentran regulados por la Resolución SBS N°980-2006 que aprueba el Reglamento del Fondo.

En virtud de los contratos de servicio de los Fideicomisos CRC y PBP, el Fondo realiza la prestación de los siguientes servicios a las IFI:

- Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (servicio CRC) definido en el artículo 21° del Reglamento 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 (servicio PBP), definido en el artículo 24° del Reglamento CRC y PBP como el servicio prestado a la IFI, por el cual el Fondo asume el pago de las cuotas correspondientes al tramo concesional (importe del premio del buen pagador) de cargo de los beneficiarios de los créditos cubiertos que hayan cumplido con cancelar puntualmente las cuotas correspondiente al tramo no concesional. Este premio sirve para cancelar semestralmente el importe de la cuota a pagarse en dicho periodo correspondiente al tramo concesional del crédito MIVIVIENDA.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Junta General de Accionistas realizada el 29 de marzo de 2017. Los estados financieros del ejercicio 2017 adjuntos han sido aprobados por la Gerencia el 26 de febrero de 2018, y serán presentados para la aprobación del Directorio y la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

2. Convenio de Fideicomiso – Corporación Financiera de Desarrollo COFIDE

El 25 de marzo de 1999, se suscribió el Convenio de Fideicomiso entre el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – MIVIVIENDA (ahora Fondo MIVIVIENDA S.A.) y Corporación Financiera de Desarrollo S.A. – COFIDE. El objetivo fue crear una relación jurídica de fideicomiso, por lo cual COFIDE recibe los recursos del Fondo y actúa como organismo ejecutor de éstos, a fin de canalizarlos a los beneficiarios finales a través de las IFI que deseen utilizarlos para la adquisición o mejoramiento de viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N°001-99-MTC, “Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA”.

Entre las principales obligaciones de COFIDE se encuentran:

- 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 N° 26702 y sus modificatorias.
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones de las IFI de acuerdo al D.S. 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 a lo establecido en el reglamento del Fondo y el convenio de canalización de recursos.
- Efectuar la cobranza de los préstamos otorgados a las IFI.
- Contratar las auditorías que sean necesarias con cargo del Fondo.
- Remitir periódicamente 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 del Fondo.
- Las demás que sean necesarias para asegurar el normal desenvolvimiento de los objetivos y funciones del fideicomiso y del Fondo.

(*) El 18 de mayo de 2012, se firmó la Adenda N°1 al Convenio de Fideicomiso por el cual se dejó sin efecto la obligación por parte de COFIDE de emitir recomendaciones sobre los límites de expo-

sición de las IFI con el Fondo, debido a que el Fondo es una sociedad anónima supervisada por la SBS. Mediante la Resolución SBS N° 3586-2013, el Fondo no está sujeto a los límites establecidos por el artículo N°204 de la Ley de Bancos N°26702, debido a que actúa como un banco de segundo piso. Sin embargo, el Fondo ha establecido límites internos para prevenir la concentración de préstamos a las IFI, teniendo en cuenta factores de tamaño de capital regulatorio, la clasificación de riesgo y la relación respecto al capital regulatorio ponderado por riesgo.

Entre las principales obligaciones del Fondo se encuentran:

- 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 las mismas.
- 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 éstos.

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 que las IFI requieran la constitución de garantías por parte de los beneficiarios.
- Ejercer todas las atribuciones contenidas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil que sean necesarios para la ejecución del encargo encomendado. En consecuencia, COFIDE podrá demandar, reconvenir, contestar demandas y recon convenciones, desistirse del proceso o de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir y someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso.
- Se deja constancia que COFIDE no se hace responsable por la solvencia de las IFI.

Respecto de las comisiones generadas por los servicios prestados por COFIDE, se autorizó a COFIDE a deducir de los montos desembolsados por las IFI una comisión de 0.25 por ciento por única vez sobre el monto de cada préstamo, así como una comisión del 0.25 por ciento anual al rebatir sobre los saldos pendientes de pago de los préstamos, la misma que será a cargo de las IFI y se cobrarán preferentemente en las fechas de cobranza de las cuotas de los préstamos otorgados a las IFI. Estas cuentas son registradas como ingresos por COFIDE. Hasta el 31 de diciembre de 2016, la duración de este Convenio era de 5 años siendo automáticamente renovado si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de resolverlo.

El 30 de diciembre de 2016, se firmó la Adenda N°2 al Convenio de Fideicomiso cuyo objeto fue la modificación de las comisiones por los servicios prestados por COFIDE y la modificación del plazo de vigencia del Fideicomiso, como sigue:

Las dos comisiones por los servicios prestados por COFIDE vigentes desde el 2 de enero de 2017 son las siguientes:

- Una comisión de fideicomiso pagadera por el Fondo, de forma mensual ascendente a S/10,000 más IGV. Esta comisión será cobrada el último día hábil de cada mes con cargo a los recursos del Fondo.
- Una comisión de cobranza equivalente al 0.23 por ciento efectiva anual a rebatir sobre los saldos adeudados, para las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) a partir del 2 de enero del 2017 y será a cargo de las IFI. Esta comisión se cobrará en las fechas de cobranza de las cuotas de los préstamos otorgados por las IFI.

El plazo de vigencia del Fideicomiso será de 3 años contados a partir del 2 de enero de 2017, siendo automáticamente renovado si dentro de 30 días anteriores a su vencimiento, ninguna de las partes manifiesta su voluntad de resolverlo.

3. Principales principios y prácticas contables

(a) Bases de presentación y uso de estimados -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros de contabilidad del Fondo, los cuales se llevan en términos monetarios nominales de la fecha de las transacciones, de acuerdo con las normas de la SBS que aplican al Fondo, vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y supletoriamente, cuando no haya norma específica de la SBS, con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF oficializadas en el Perú a través de las resoluciones emitidas por el Consejo Normativo de Contabilidad (CNC) y vigentes al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, ver párrafo (u.1).

La preparación de los estados financieros adjuntos requiere que la Gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, de ingresos y gastos y la divulgación de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores. Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos corresponden a la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la valorización de inversiones, la valorización de los instrumentos financieros derivados, la estimación de la vida útil y el valor recuperable de los inmuebles, mobiliario y equipo e intangibles y los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido, cuyos criterios contables se describen en esta nota.

(b) Moneda

El Fondo considera al Sol como su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para el Fondo, dado que sus principales operaciones y/o las transacciones tales como: créditos otorgados, financiamientos obtenidos, ingresos y gastos por intereses, así como las principales compras; son establecidas y liquidadas en soles.

Transacciones y saldo en moneda extranjera -

Los activos y pasivos en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de la fecha en que se realizan las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a soles al cierre de cada mes utilizando el tipo de cambio fijado por la SBS, ver nota 26.2(c). Las ganancias o pérdidas que resultan de reexpresar los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a las tasas de cambio vigentes a la fecha del estado de situación financiera se registran en los resultados del ejercicio como “Ganancia (pérdida) por diferencia de cambio” del rubro “Resultados por operaciones financieras”, ver nota 21.

(c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en activos, pasivos o patrimonio neto según la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como activo o pasivo, se registran como ingresos o gastos. Los instrumentos financieros se compensan cuando el Fondo tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. Asimismo, ver numeral 3(i) referidas a los criterios para el registro contable de las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC-PBP.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), la cartera de créditos, las otras cuentas por cobrar, y los pasivos en general, excepto por los identificados dentro del rubro de “Provisiones y otros pasivos” y “Activo diferido por impuesto a la renta, neto” como instrumentos no financieros, ver nota 13 y 15, respectivamente. Asimismo, se consideran instrumentos financieros todos los productos financieros derivados.

Las políticas contables sobre el reconocimiento y la valuación de estas partidas se divulgan en esta nota más adelante.

(d) Reconocimiento de ingresos y gastos

(d.1) Ingresos y gastos por intereses –

Los ingresos y gastos por intereses son registrados en los resultados del período en que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y las tasas de interés establecidas. Asimismo, para los ingresos por intereses correspondientes a cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) y cartera de créditos el tratamiento contable es como sigue:

(d.1.1) Ingreso por intereses por cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) -

Debido a que el Fondo otorga líneas de crédito a las IFI para canalización de recursos, cuyos desembolsos de los préstamos se realizan a través del Fideicomiso COFIDE, y no cuando se coloca al beneficiario final de acuerdo a lo establecido en el Manual de Contabilidad para empresas del Sistema Financiero de la SBS; los rendimientos de las mismas se registran bajo el criterio del devengado y no se reconocen intereses en suspenso de acuerdo con el tratamiento contable estipulado por la SBS para el Fondo.

(d.1.2) Ingreso por intereses por cartera de créditos –

Los ingresos por intereses por cartera de créditos se reconocen en los resultados del periodo en que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y las tasas de interés pactadas libremente con los prestatarios; excepto en el caso de los intereses generados por créditos en situación de vencidos, refinanciados, reestructurados y en cobranza judicial; así como los créditos clasificados en las categorías de dudoso y pérdida, cuyos intereses se reconocen como ganados en la medida en que son cobrados. Cuando la Gerencia determina que la condición financiera del deudor ha mejorado y el crédito es reclasificado a la situación de vigente y/o a las categorías de normal, con problema potencial o deficiente, los intereses se reconocen nuevamente sobre la base del devengado.

(d.2) Bono y Premio al Buen Pagador –

De acuerdo con el tratamiento contable aceptado por la SBS para el Fondo, el Bono y Premio al Buen Pagador, incluyendo sus intereses, se reconocen como sigue:

(i) El Bono al Buen Pagador (en adelante “BBP”) fue creado conforme a la Ley N°29033 de fecha 7 de junio de 2007, como ayuda directa no reembolsable a los beneficiarios finales elegibles, por un monto máximo de S/12,500 a partir del 22 de abril de 2010 (S/10,000 antes del 22 de abril de 2010), que se brinda a las personas que hayan cumplido con cancelar oportunamente seis cuotas mensuales consecutivas correspondientes al tramo no concesional del Crédito MIVIVIENDA. Para estos efectos el Fondo divide el importe total desembolsado del Crédito MIVIVIENDA más sus intereses en 2 cronogramas:

- Un cronograma semestral denominado “tramo concesional”, correspondiente al importe del Bono del Buen Pagador (capital e intereses); y
- Un cronograma mensual denominado “tramo no concesional”, correspondiente al importe del préstamo menos el importe del tramo concesional (capital e intereses).

En estos casos, el BBP es recibido del MVCS (en la medida que el MVCS tenga los fondos disponibles) a solicitud del Fondo y se registra para fines de reporte financiero y de control en el pasivo en la cuenta contable “Bono al Buen Pagador (capital) recibido del MVCS” del rubro “Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos” del estado de situación financiera.

Al desembolsar un Crédito MIVIVIENDA a través del Fideicomiso COFIDE, el Fondo registra en la cuenta “Cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso - COFIDE)” el íntegro del importe desembolsado y genera los 2 cronogramas mencionados.

Los intereses de ambos tramos son reconocidos de acuerdo con el criterio del devengado, en base a las tasas preferenciales pactadas con las entidades financieras con las que se han suscrito los convenios, reconociendo dichos intereses como ingresos financieros.

Posteriormente, se remite al MVCS la relación de los beneficiarios del BBP, reclasificándose dicho bono de beneficiarios elegibles de la cuenta pasiva “Bono al Buen Pagador-recibido” a la cuenta pasiva “Bono al Buen Pagador-asignado”.

(ii) En los casos que el Bono al Buen Pagador es asumido directamente por el Fondo (cuando no cumplan con los requisitos de la Ley N°29033 y modificatorias; por ejemplo, que el valor de la vivienda a adquirir sea mayor a 25 UIT o cuando el bono se otorgue con recursos propios, entre otros), se denomina “Premio al Buen Pagador (PBP)”.

(iii) En ambos casos, el premio o bono son otorgados por el cumplimiento puntual del pago de seis cuotas del cronograma denominado tramo no concesional, importe que varía dependiendo del tipo de préstamo que se otorgue.

(iv) Mediante Decreto de Urgencia N°002-2014 publicado el 28 de julio de 2014, en el artículo 14.2 se establece que para el otorgamiento del Bono del Buen Pagador el valor del inmueble a adquirir sea mayor a 14 UIT y no exceda 50 UIT. Se dispone al BBP como una ayuda económica no reembolsable hasta por un monto máximo de S/12,500. Para tal fin se autorizó al Banco de la Nación a prestar al Fondo un importe de S/500,000,000 con la participación del MVCS para los fines de cancelación, conforme se establece en el contrato de préstamo. En estos casos, el Fondo recibió previamente la totalidad de los recursos del BBP para su asignación durante el año 2014.

Para estos efectos, el Fondo MIVIVIENDA tuvo dos modalidades de aplicación del BBP correspondiente a dicho Decreto de Urgencia:

- Aplicado a financiar el Premio al Buen Pagador (PBP), por un monto de S/10,000 para valores de vivienda mayores de 14 UIT y que no excedan las 25 UIT para los créditos MIVIVIENDA otorgados del 1 de enero de 2014 al 28 de julio de 2014. A partir de 29 de julio de 2014, financiar por un monto de S/12,500 para valores de vivienda mayores de 14 UIT y que no excedan las 50 UIT.
- Aplicado como complemento de la cuota inicial, el BBP servirá como complemento del aporte de los beneficiarios finales para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito, por lo tanto no forma parte del mismo.

(v) Bajo los lineamientos del Decreto Supremo N°003-2015-VIVIENDA publicado el 22 de enero de 2015, se estableció la aplicación escalonada del BBP para valores de vivienda de 14 hasta 50 UIT, de acuerdo al siguiente detalle:

Valor de vivienda	Valor de BBP S/
Hasta 17 UIT	17,000
Mayores a 17 UIT hasta 20 UIT	16,000
Mayores a 20 UIT hasta 35 UIT	14,000
Mayores a 35 UIT hasta 50 UIT	12,500

Para estos efectos, el Fondo MIVIENDA tiene dos modalidades de aplicación del BBP:

- BBP como complemento de la cuota inicial, que servirá como complemento del aporte de los clientes para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito a las IFI, por lo tanto no forma parte del mismo (préstamo).
- BBP otorgado como financiamiento del PBP por el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas correspondiente al tramo no concesional del crédito. Este BBP aplica para aquellos PBP que fueron otorgados a aquellas viviendas entre treinta y cinco (35) hasta cincuenta (50) UIT, que corresponde a la modalidad anterior del PBP, el cual estaba fijado en un valor de S/12,500.

(vi) Mediante Decreto Supremo N° 001-2017 del 13 de enero de 2017 se modificó el Reglamento de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2015, en la cual se estableció la siguiente aplicación escalonada del BBP:

Valor de vivienda	Valor de BBP S/
Mayores a 20 UIT hasta 30 UIT	14,000
Mayores a 30 UIT hasta 38 UIT	12,500

Para estos efectos, el Fondo tuvo la modalidad de aplicación del BBP como complemento de la cuota inicial, que sirvió como complemento del aporte de los clientes para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito a las IFI, por lo tanto no forma parte del mismo (préstamo).

Los lineamientos del BBP establecidos en el Decreto Supremo N°003-2015-VIVIENDA fueron aplicables hasta la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 001-2017.

(vii) Actualmente, el BBP se encuentra vigente bajo los lineamientos del Decreto Supremo N° 017-2017 del 24 de junio de 2017 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 003-2015. Los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

Valor de Vivienda (IPC)	Valor de BBP (UIT)
De S/ 56,700 hasta S/ 81,000	4.19753
Mayores a S/ 81,000 hasta S/ 121,500	3.45679
Mayores a S/ 121,500 hasta S/ 202,500	3.08642
Mayores a S/ 202,500 hasta S/ 300,000	0.74074

Dichos valores del BBP serán actualizados por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior. En relación a los rangos de vivienda del producto se expresarán en soles y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor- IPC de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

Para estos efectos, el Fondo tiene la modalidad de aplicación del BBP como complemento de la cuota inicial, que sirve como complemento del aporte de los clientes para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito a las IFI, por lo tanto no forma parte del mismo (préstamo).

(viii) Al hacerse efectivo el Bono al Buen Pagador, cuando el beneficiario final ha cumplido con el pago puntual de seis cuotas mensuales consecutivas, el Fondo acredita las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo al pasivo por el "Bono al Buen Pagador-asignado", ver nota 13(e). Los intereses correspondientes a dichas cuotas del tramo concesional son

reconocidos como gasto del Fondo y se presentan netos de la cuenta “Ingreso de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)” incluido en el rubro “Ingresos por intereses” del estado de resultados, ver nota 19.

(ix) El Premio al Buen Pagador (en adelante “PBP”) son recursos asumidos directamente por el Fondo para otorgar un Bono.

Hasta junio de 2017 los valores de vivienda vigentes para el PBP fueron como sigue:

Valor de Vivienda (IPC)	Valor de BBP (S/)
Mayor a 50 UIT hasta 70 UIT	5,000

Para estos efectos el Fondo tuvo dos modalidades de aplicación del PBP:

- PBP como complemento de la cuota inicial, que servirá como complemento del aporte de los clientes para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito, por lo tanto no forma parte del mismo.
- PBP otorgado por el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas correspondiente al tramo no concesional del crédito. El mismo se va reconociendo contablemente de manera semestral.

Mediante Acuerdo de Directorio N° 04-16D-2017 de fecha 3 de julio de 2017, se aprobó la modificación de los valores de vivienda y el valor del PBP como complemento de la cuota inicial de acuerdo al siguiente detalle:

Valor de Vivienda (IPC)	Valor de BBP (UIT)
Mayores a S/202,500 hasta S/300,000	0.74074

El PBP como complemento de la cuota inicial seguirá siendo cubierto por el Fondo, el cual se adicionará al BBP en ese mismo rango de valores de vivienda que se encuentre vigente; asimismo, se actualizará por la variación de la UIT, con redondeo a centena superior; el monto de aplicación al cierre del 31 de diciembre de 2017 es de S/3,000. En relación a los rangos de vivienda del producto se expresarán en soles y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor- IPC de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

(x) Al hacerse efectivo el Premio al Buen Pagador asignado, con recursos propios, con el cumplimiento de las condiciones por el beneficiario final, el Fondo registra dicho importe como gasto; en consecuencia, se disminuye las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo a una cuenta de “Gastos por intereses” del estado de resultados, mientras que los intereses, al igual que en el caso anterior, son reconocidos como gastos y se presentan netos de la cuenta “Ingreso de cuentas por cobrar” (Convenio Fideicomiso - COFIDE) incluida en el rubro de “Ingresos por intereses” del estado de resultados, ver nota 18.

(d.3) Los ingresos por intereses incluyen los rendimientos devengados sobre las inversiones de renta fija, clasificadas como disponibles para la venta y a vencimiento, así como el reconocimiento del descuento y la prima sobre los instrumentos financieros.

(d.4) Las comisiones por servicios de administración de los Fideicomisos CRC-PBP se reconocen como ingresos cuando se perciben.

(d.5) Los otros ingresos y gastos se registran en el período en que se devengan.

(e) **Cuentas por cobrar (Fideicomiso – COFIDE) y provisión para cuentas de cobranza dudosa –** Las cuentas por cobrar se registran cuando se realiza el desembolso de los fondos a través de COFIDE a favor de las IFI que canalizan los recursos del Fondo para la colocación crediticia de los productos MIVIVIENDA.

Hasta el 31 de julio de 2017, el cálculo de la provisión se realizó de acuerdo con el Reglamento del Fondo promulgado mediante Resolución SBS N°980-2006 del 14 de agosto 2006 el cual tomaba como base los criterios establecidos por la SBS en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, Resolución SBS N°11356-2008, de acuerdo a la siguiente metodología:

Primer Componente: Provisión Riesgo IFI

A. El saldo de capital de cada desembolso se divide en dos: saldo de capital con garantía hipotecaria y saldo de capital sin garantía hipotecaria.

B. El cálculo de las provisiones se efectúa considerando la clasificación asignada anualmente por una clasificadora de riesgos de la institución financiera intermedia (IFI)

C. La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital con garantía hipotecaria, se calcula como el producto del saldo de capital con garantía hipotecaria por la tasa SBS de la tabla 2 de acuerdo a la clasificación IFI.

D. La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital sin garantía hipotecaria, se calcula como el producto del saldo de capital sin garantía hipotecaria por tasa SBS de la tabla 1 de acuerdo a la clasificación de la IFI.

Segundo Componente: Provisión Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC)

A. Al saldo de capital de cada desembolso que cuenta con garantía hipotecaria constituida se le disminuye el valor de la garantía hipotecaria, dando como resultado el saldo insoluto.

B. El saldo insoluto de cada desembolso es multiplicado por el factor de cobertura dando como resultado el saldo de capital neto a coberturar.

C. La provisión correspondiente al saldo de capital neto a coberturar, se calcula como el producto del saldo de capital neto a coberturar por la tasa SBS de la tabla 1 de acuerdo con la clasificación del beneficiario final.

Para el cálculo de las provisiones se considera el valor de las garantías según el procedimiento detallado en el Anexo 3 del Manual de Riesgo de Crédito del Fondo, el cual adapta lo establecido en la Resolución SBS N° 11356-2008. El mencionado procedimiento precisa que el valor de las garantías a considerarse para el cálculo de las provisiones es el valor del gravamen.

El Fondo aplica los siguientes porcentajes para determinar sus provisiones:

Categoría de riesgo	%	
	Tabla 1	Tabla 2
Normal	0.70	0.70
Con problemas potenciales (CPP)	5.00	2.50
Deficiente	25.00	12.50
Dudoso	60.00	30.00
Pérdida	100.00	60.00

Para determinar la clasificación de riesgo por IFI, el Fondo ha establecido, dentro de su normativa interna, una tabla de provisiones equivalente a la categoría de riesgo que establece la SBS.

Como resultado de la revisión efectuada por la SBS finalizada en enero de 2017, y con la finalidad de recoger las observaciones de la misma, la Gerencia del Fondo modificó la metodología del cálculo de la provisión de las cuentas de cobranza dudosa a partir del 1 de agosto de 2017, de acuerdo a la siguiente metodología:

Primer Componente: Provisión Riesgo IFI

a. El saldo de capital de cada desembolso se divide en dos: saldo de capital con garantía hipotecaria y saldo de capital sin garantía hipotecaria.

b. El cálculo de las provisiones se efectúa considerando la clasificación de la IFI en base a los criterios establecidos por la Resolución SBS N° 11356-2008.

c. La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital con garantía hipotecaria, se calcula como el producto del saldo de capital sin cobertura de riesgo crediticio por la tasa SBS de la Tabla 2, de acuerdo a la clasificación IFI.

d. La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital sin garantía hipotecaria, se calcula como el producto del saldo de capital sin garantía hipotecaria por la tasa SBS de la Tabla 1, de acuerdo a la clasificación de la IFI.

Segundo Componente: Provisión Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC)

Al saldo de capital de cada desembolso se le multiplica por la suma de los factores de cobertura (CRC y CRCA), dando como resultado el saldo con cobertura de riesgo de crédito:

a. Si el Saldo sin Cobertura de Riesgo de Crédito es menor al Monto de Garantía, la provisión correspondiente se calcula de acuerdo a lo siguiente: (saldo total (ST) – monto de garantía (MG)) por la tasa SBS de la Tabla 1 de acuerdo a la clasificación subprestatario más (monto de garantía – saldo sin cobertura de riesgo de crédito (SSCRC)) por la tasa SBS de la tabla 2 de acuerdo a la clasificación subprestatario. La representación del cálculo es como sigue:

$$\text{Provisión} = (\text{ST} - \text{MG}) * (\text{Tasa SBS Tabla 1}) + (\text{MG} - \text{SSCRC}) * (\text{Tasa SBS Tabla 2})$$

b. Si el Saldo sin Cobertura de Riesgo de Crédito es mayor o igual al Monto de Garantía, la provisión correspondiente se calcula del producto del Saldo con Cobertura de Riesgo de Crédito por la Tasa de la tabla 1 SBS, de acuerdo a la Clasificación Subprestatario. La representación del cálculo es como sigue:

$$\text{Provisión} = \text{SSCRC} * (\text{Tasa SBS Tabla 1})$$

El Fondo aplica los siguientes porcentajes para determinar sus provisiones:

Categoría de riesgo	%	
	Tabla 1	Tabla 2
Normal	0.70	0.70
Con problemas potenciales (CPP)	5.00	2.50
Deficiente	25.00	12.50
Dudoso	60.00	30.00
Pérdida	100.00	60.00

Para determinar la clasificación de riesgo por IFI, el Fondo ha establecido, dentro de su normativa interna, una tabla de provisiones equivalente a la categoría de riesgo que establece la SBS.

Este cambio en la metodología para el cálculo de provisiones determinó un déficit de provisiones de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) por un importe ascendente a S/71,027,000 al 31 de julio de 2017; el cual, de acuerdo a lo autorizado por la SBS, fue registrado en diciembre de 2017 reduciendo el saldo mantenido en la cuenta “Reserva legal” del patrimonio neto, ver nota 16(b).

(f) Cartera de créditos y provisión para créditos de cobranza dudosa –

El 31 de julio de 2017, como consecuencia del proceso de liquidación de Caja Rural de Ahorro y Créditos Señor de Luren S.A. en Liquidación, el Fondo retiró de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) el saldo de capital adeudado por esta entidad y lo reclasificó en la cuenta “Cartera de créditos” del estado de situación financiera por un importe ascendente a S/87,587,000; asimismo, reclasificó de las provisiones para cuentas por cobrar de cobranza dudosa a la cuenta de provisión para créditos de cobranza dudosa un importe de aproximadamente S/23,987,000, ver notas 7(a) y 6(e).

El Fondo determina la provisión de cobranza dudosa de la cartera de créditos de acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS N°11356-2008 “Reglamento para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones”. En concordancia con dicha Resolución, se efectúa una clasificación de los prestatarios en las siguientes categorías: (i) normal, (ii) con problemas potenciales, (iii) deficiente, (iv) dudoso o (v) pérdida, sobre la base del grado de incumplimiento de pago de cada deudor.

El cálculo de la provisión se realiza según la clasificación otorgada y considerando porcentajes específicos, los cuales varían dependiendo si los créditos están respaldados por garantías preferidas autoliquidables - CGPA (depósitos en efectivo y derechos de carta de crédito), o garantías preferidas de muy rápida realización - CGPMRR (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 - CGP (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 - CAC), al 31 de diciembre de 2017, se utilizan los siguientes porcentajes:

Categoría de riesgo	%	
	Tabla 1	Tabla 2
Normal	0.70	0.70
Con problemas potenciales (CPP)	5.00	2.50
Deficiente	25.00	12.50
Dudoso	60.00	30.00
Pérdida	100.00	60.00

Donde:

- (i) Créditos sin garantías.
- (ii) Créditos con garantías preferidas.
- (iii) Créditos con garantías preferidas de muy rápida realización.
- (iv) Créditos con garantías preferidas autoliquidables.

Adicionalmente a la provisión por clasificación crediticia de los deudores, la SBS requiere la constitución de provisiones procíclicas las cuales se calculan para los créditos clasificados en la categoría normal y de acuerdo a los porcentajes establecidos por la SBS. Al 31 de diciembre de 2017, el componente procíclico de la provisión se encuentra desactivado.

(g) Instrumentos financieros derivados -

La Resolución SBS N°1737-2006 “Reglamento para la Negociación y Contabilización de Productos Financieros Derivados en las Empresas del Sistema Financiero” y modificatorias establece los criterios para el registro contable de las operaciones con derivados clasificados como negociación o cobertura; así como de los derivados implícitos; conforme se explica a continuación:

Negociación -

Los instrumentos financieros derivados son inicialmente reconocidos en el estado de situación financiera del Fondo al costo y posteriormente son llevados a su valor razonable, reconociéndose un activo o pasivo en el estado de situación financiera, y la correspondiente ganancia o pérdida en el estado de resultados. Asimismo, las operaciones con instrumentos financieros derivados son registradas en cuentas fuera de balance al valor de referencia en la moneda comprometida, ver nota 14.

Los valores razonables son obtenidos sobre la base de los tipos de cambio y las tasas de interés de mercado.

Cobertura -

Un instrumento financiero derivado que busca lograr una cobertura económica de un determinado riesgo es designado contablemente como con fines de cobertura si, en la fecha de su negociación, se prevé que los cambios en su valor razonable o en sus flujos de efectivo 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 a la negociación del instrumento financiero derivado y durante el plazo de cobertura. Una cobertura es considerada como 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 se encuentren en un rango de 80 a 125 por ciento.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Fondo mantiene instrumentos de cobertura de flujos de efectivo, ver nota 14. Para este tipo de coberturas, la parte efectiva de los cambios en el valor razonable es reconocida directamente en el patrimonio neto en el rubro “Resultados no realizados” como una reserva de cobertura de flujos de efectivo, neto de su efecto impositivo, y la ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el estado de resultados. Los importes registrados en el patrimonio neto son transferidos al estado de resultados en los periodos en que la partida cubierta es registrada en el estado de resultados o cuando una transacción prevista ocurre.

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.

Por otro lado, si el instrumento de cobertura vence, es vendido, finalizado o ejercido, o en el mo-

mento en el que la cobertura deja de cumplir los criterios de contabilidad de cobertura, la relación de cobertura es terminada de manera prospectiva y los saldos registrados en el patrimonio neto son transferidos al estado de resultados en el plazo de vigencia de la partida cubierta.

Derivados implícitos -

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Fondo no mantiene instrumentos financieros por los cuales deban separarse derivados implícitos.

(h) Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento -

Las inversiones se valúan de acuerdo con las Resoluciones SBS N°7033-2012 “Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones de las Empresas del Sistema Financiero” y modificatorias.

Los criterios para la clasificación y valorización de las inversiones se presentan a continuación:

- Clasificación -

- (i) Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría tiene dos sub-categorías:

- Instrumentos para negociación, son adquiridos con el propósito de venderlos o recomprarlos en el corto plazo.
 - Instrumentos de inversión al valor razonable con efecto en resultados desde su inicio, son parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se gestionan conjuntamente y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de ganancias a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Fondo no mantenía instrumentos clasificados en esta categoría.

- (ii) Inversiones disponibles para la venta

Son aquellas designadas como tales debido a que se mantienen por un tiempo indefinido y pueden ser vendidas debido a necesidades de liquidez o cambios en la tasa de interés, tipos de cambio o en el precio de capital; o no califican para ser registradas como a valor razonable con efecto en resultados o mantenidas hasta su vencimiento.

- (iii) Inversiones a vencimiento

Los instrumentos financieros que son clasificados dentro de esta categoría deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Haber sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su fecha de vencimiento, salvo los casos en los que la venta, asignación o reclasificación sean permitidas por la SBS.
 - Deberán contar con clasificaciones de riesgo de acuerdo a lo requerido por la SBS.

Asimismo, una entidad financiera podrá clasificar inversiones en esta categoría, sólo si tiene la capacidad financiera para mantener el instrumento de inversión hasta su vencimiento. Dicha capacidad deberá evaluarse al cierre de cada ejercicio anual.

- Fecha de registro de transacciones -

Las transacciones se registran utilizando la fecha de negociación; esto es, la fecha en la que se asumen las obligaciones recíprocas que deben consumarse dentro del plazo establecido por las regulaciones y usos del mercado en el que se efectúe la transacción.

- **Reconocimiento inicial y valuación de las inversiones mantenidas por el Fondo –**

- (i) Inversiones disponibles para la venta – El registro contable inicial se efectúa al valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su adquisición. Su valorización corresponde al valor razonable y la ganancia o pérdida originada por la variación entre el registro contable inicial y su valor razonable se reconoce directamente en el patrimonio neto, a menos que exista un deterioro permanente en su valor. Cuando el instrumento es vendido o realizado, la ganancia o pérdida, previamente reconocida como parte del patrimonio neto, se transfiere a los resultados del ejercicio.

En el caso de los instrumentos representativos de deuda, previamente a la valorización a valor razonable, se actualiza contablemente el costo amortizado aplicando la metodología de la tasa de interés efectiva, y a partir del costo amortizado obtenido se reconocen las ganancias o pérdidas por la variación en el valor razonable.

- (ii) Inversiones a vencimiento - El registro contable inicial se efectúa al valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su adquisición. Su valorización corresponde al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los intereses se reconocen utilizando la metodología de la tasa de interés efectiva, la cual incorpora tanto los intereses que van a ser cobrados como la amortización de la prima o descuento que exista en su adquisición.

La diferencia entre los ingresos recibidos por la enajenación de las inversiones y su valor en libros se reconoce en el estado de resultados.

- **Evaluación de deterioro –**

La Resolución SBS N° 7033-2012 establece 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 un análisis a dos filtros, según lo descrito a continuación:

- (i) Primer filtro:

Al cierre de cada trimestre, se deberá evaluar las siguientes condiciones para toda la cartera representativa de deuda y de capital afecta a deterioro:

- Disminución significativa del valor razonable: En el caso que el valor razonable a la fecha de los estados financieros disminuya por debajo del 50 por ciento de su valor costo.
- Disminución prolongada en el valor razonable: En el caso que el valor razonable promedio mensual disminuya de forma consecutiva durante los últimos 12 meses, y la caída acumulada del valor razonable en ese período sea por lo menos del 20 por ciento.

Dicho análisis se realiza en la moneda original del instrumento, a efectos de aislar la variación por el tipo de cambio.

- (ii) Segundo filtro:

Se evalúa, para los instrumentos que pasaron el primer filtro, las siguientes circunstancias referidas a aspectos cualitativos del emisor:

- Deterioro de la situación financiera o ratios financieros del emisor y de su grupo económico.
- Condiciones adversas de la inversión y del emisor. Las condiciones adversas incluyen

los cambios desfavorables en el entorno económico, tecnológico o de mercado en los que la inversión o el emisor operan.

- Disminución en la clasificación de riesgo como consecuencia de factores adicionales a los mencionados.
- Interrupción en el pago de intereses o capital debido a dificultades financieras del emisor.
- Interrupción de transacciones o de un mercado activo debido a dificultades financieras del emisor.
- Renegociación forzada de las condiciones contractuales del instrumento por factores legales o económicos vinculados al emisor.
- Evidencia de que el emisor entrará en proceso de reestructuración forzosa o quiebra.
- Disminución del valor por cambios normativos (impositivos, regulatorios u otros gubernamentales).
- La empresa no tiene la intención y la capacidad de mantener la inversión con pérdidas hasta el recupero del valor. Para ello, se deberá hacer una proyección del plazo estimado para el recupero del valor y un análisis de las pruebas que demuestren, en base a información histórica y la situación financiera del Fondo, si se tiene la intención y capacidad para mantener la inversión por ese horizonte de tiempo.

De acuerdo a lo establecido en la indicada Resolución, si por lo menos dos de los factores antes analizados son afirmativos, existe un deterioro del valor. Una vez que se reconozca una pérdida por deterioro de valor, las evaluaciones posteriores se efectúan sobre el valor en libros de los instrumentos, neto de las pérdidas por deterioro de valor reconocidas anteriormente.

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 el resultado del ejercicio en que la SBS solicite dicha provisión.

- Reconocimiento de las diferencias de cambio –

Las ganancias o pérdidas por diferencias de cambio relacionadas al costo amortizado de instrumentos representativos de deuda afectan el resultado del ejercicio y las relacionadas con la diferencia entre el costo amortizado y el valor razonable se registran como parte de la ganancia o pérdida no realizada en el patrimonio neto. En el caso de los instrumentos representativos de capital, éstos se consideran partidas no monetarias y, en consecuencia, se mantienen a su costo histórico en la moneda local, por lo que las diferencias de cambio son parte de su valorización y se reconocen en los resultados no realizados en el patrimonio neto.

- Cambios en la categoría de clasificación –

Durante el año 2016, el Fondo reclasificó un grupo de inversiones disponibles para la venta a la categoría de inversiones a vencimiento por un importe ascendente a S/620,965,000, ver nota 5(g). En el caso de cambios de categorías de inversiones disponibles para la venta hacia inversiones a vencimiento, el importe en libros del valor razonable del instrumento de inversión en la fecha del cambio se convertirá en su nuevo costo amortizado. Cualquier resultado anterior de ese instrumento, que previamente se hubiera reconocido directamente en el patrimonio neto, se llevará al resultado del periodo a lo largo de la vida restante de la inversión mantenida hasta el vencimiento, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier diferencia entre el nuevo costo amortizado y el importe al vencimiento se amortizará también a lo largo de la vida restante del instrumento de inversión utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de forma similar a la amortización de una prima o un descuento. Si el instrumento de inversión sufriese posteriormente un deterioro en el valor, cualquier ganancia o pérdida que hubiera sido reconocido directamente en el patrimonio neto, se transferirá y reconocerá en el resultado del periodo.

(i) Cuentas por cobrar relacionadas a los Fideicomisos CRC – PBP -

Incluye los activos de los Fideicomisos CRC y PBP, que corresponden a activos (disponible, inversio-

nes y rendimientos devengados) y pasivos del Fondo, pero que de acuerdo a normativa de la SBS (Resolución SBS N°980-2006 “Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.”) se deben registrar como un saldo neto en el rubro “Otras cuentas por cobrar, netas” del estado de situación financiera, ya que el Fondo actúa legalmente como fiduciario y fideicomitente. Los activos y pasivos incluidos en dichos fideicomisos se valorizan siguiendo los criterios del Fondo para partidas similares, tal como se describe en esta nota.

Asimismo, el superávit (déficit) de dichos fideicomisos se presenta en el rubro “Ingresos y gastos por intereses” del estado de resultados, ver nota 19.

Los fideicomisos CRC-PBP fueron creados en el 2007 y tiene como propósito permitir la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de las obligaciones del Fondo emanadas de los contratos de servicio CRC y PBP, suscritos con ciertas IFI; así como permitir que dichos recursos sean administrados de la manera más eficiente.

(j) Otras cuentas por cobrar, netas -

Incluye cuentas por cobrar por depósitos a plazo, certificados de depósito, activos recibidos como dación en pago de bancos en liquidación y otras cuentas por cobrar, que debido a que se encuentran en procesos de liquidación o judiciales no devengan intereses. Cualquier recupero se registra en base al percibido.

Para la determinación de las provisiones para incobrabilidad de estas cuentas el Fondo les asigna una calificación de riesgo de acuerdo a lo establecido por la Resolución SBS N°11356-2008.

La provisión por la clasificación de la cartera se realiza en base a la revisión que realiza periódicamente la Gerencia del Fondo para clasificarla en las categorías de “Normal”, “Con Problema Potencial”, “Deficiente”, “Dudoso” o “Pérdida”; dependiendo del grado de riesgo de incumplimiento del pago de cada deudor. Las garantías recibidas son consideradas por el Fondo sólo si están inscritas en registros públicos sin observaciones ni anotaciones.

La provisión de clientes clasificados en las categorías de dudoso o pérdida por más de 36 y 24 meses, respectivamente, se determina sin considerar el valor de las garantías.

El detalle de las tasas por categoría de riesgo se presenta en el numeral 3(e), correspondiente a las cuentas por cobrar con CRC.

(k) Inmuebles, mobiliario y equipo –

Los bienes en el 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 originalmente estimado. El costo y la correspondiente depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida generada se incluye en los resultados del ejercicio.

(l) Bienes recibidos en pago y adjudicados -

Los bienes recibidos en pago, adjudicados y recuperados (provenientes de la resolución de un contrato de arrendamiento financiero) se registran inicialmente al valor de adjudicación judicial, extrajudicial, valor de mercado o valor insoluto de la deuda, el menor; reconociéndose a su vez una provisión equivalente al 20 por ciento del valor de adjudicación o recuperación del bien, pudiendo mantenerse para este fin la provisión que se tenía constituida por el crédito relacionado. Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Gerencia del Fondo ha provisionado los bienes recibidos en pago y adjudicados al 100 por ciento.

Posteriormente, se constituirán provisiones adicionales siguiendo los siguientes criterios:

- Bienes muebles - Se constituye una provisión mensual uniforme a partir del primer mes de la dación, la adjudicación o recuperación, por un período de doce meses hasta alcanzar el cien por ciento del valor neto de adjudicación o recuperación.
- Bienes inmuebles – Se constituye provisiones mensuales uniformes sobre el valor neto en libros obtenido al décimo segundo mes; siempre que no se haya obtenido la prórroga de seis meses contemplada en la Resolución SBS N°1535-2005, en cuyo caso, se constituirán provisiones mensuales uniformes sobre el valor neto en libros obtenido al décimo octavo mes. En ambos casos, las provisiones se constituyen hasta alcanzar el cien por ciento del valor neto en libros en un plazo de tres años y medio, contados a partir de la fecha en la cual se empezaron a constituir las provisiones mensuales.

La actualización anual de las valuaciones de estos bienes, determinadas por un perito independiente, implica, de ser necesario sólo la constitución de provisiones por desvalorización.

(m) Intangibles –

Los intangibles incluidos en el rubro “Otros activos, neto” del estado de situación financiera, comprenden desarrollos y adquisiciones de licencias de software de cómputo utilizadas en las operaciones propias del Fondo. Las licencias de software adquiridas por el Fondo se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa específico. Estos activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta en un máximo de 4 años.

El método de amortización se revisa periódicamente para asegurar que sea consistente con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de intangibles.

(n) Desvalorización de activos de larga duración –

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de inmueble, mobiliario y equipo e intangibles pueda no ser recuperable, la Gerencia del Fondo revisa el valor de dichos activos a fin de verificar que no existe ningún deterioro permanente 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 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 periodo de depreciación. En opinión de la Gerencia, no existen evidencias de deterioro en el valor de dichos activos al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

(o) Valores y títulos en circulación -

El pasivo por la emisión de valores y títulos en circulación es contabilizado a su valor nominal, reconociéndose los intereses devengados en los resultados del ejercicio. Los descuentos otorgados o los ingresos generados en su colocación son diferidos y se presentan netos de su valor de emisión, y se amortizan durante el plazo de vigencia de los valores, títulos y obligaciones en circulación relacionados utilizando el método de interés efectivo.

(p) Impuesto a la renta -

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de la renta imponible determinada para fines tributarios, la cual es determinada utilizando criterios que difieren de los principios contables que utiliza el Fondo.

Asimismo, el Fondo ha registrado el impuesto a la renta diferido; considerando los lineamientos de la NIC 12 – Impuestos sobre las Ganancias. El Impuesto a la renta diferido refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuesto que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminan. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que se espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor de los activos y pasivos.

El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anularán. Los activos diferidos son reconocidos cuando es probable que existan beneficios tributarios futuros suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del estado de situación financiera, la Gerencia evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos; registrando un activo diferido previamente no reconocido en la medida en que sea probable que los beneficios futuros tributarios permitan su recuperabilidad o reduciendo un activo diferido en la medida en que no sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros suficientes para permitir que se utilice parte o todo el activo diferido reconocido contablemente.

Conforme lo establece la NIC 12, el Fondo determina su impuesto a la renta diferido sobre la base de la tasa de impuesto aplicable a sus utilidades no distribuidas, reconociendo cualquier impuesto adicional por la distribución de dividendos en la fecha que se reconoce el pasivo.

(q) Provisiones –

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar dicha obligación y, al mismo tiempo, es posible estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera incurrir para cancelarla.

(r) Contingencias –

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de contingencia es probable.

(s) Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo considerados en el estado de flujos de efectivo correspon-

den a los saldos de fondos disponibles del estado de situación financiera; que incluyen depósitos con vencimientos originales menores o iguales a 91 días, excluyendo el disponible incluido en los fideicomisos, ver nota 8(c).

(t) Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) -

(t.1) NIIF emitidas y vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2017 –

Durante el año 2017, el Consejo Normativo de Contabilidad (en adelante “CNC”) emitió las siguientes resoluciones, mediante las cuales oficializó las siguientes normas:

- Resolución N°002-2017-EF/30 emitida el 28 de abril de 2017, que oficializó las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2014-2016, la interpretación CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas” y las modificaciones a la NIC 40 “Propiedades de Inversión”.
- Resolución N°003-2017-EF/30 emitida el 23 de agosto de 2017, mediante la cual oficializó la versión 2017 de las NIC, NIIF, CINIIF y SIC.
- Resolución N°005-2017-EF/30 emitida el 13 de diciembre de 2017, mediante la cual se postergó la aplicación de la NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes” al 1 de enero de 2019.

La aplicación de dichas normas es a partir del día siguiente de la emisión de la Resolución o posteriormente, según entrada en vigencia estipulada en cada norma específica.

(t.2) Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas pero no vigentes al 31 de diciembre de 2017 –

Emitidas en el 2017:

- NIIF 17 “Contratos de Seguro”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2021.
- CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019.

Emitidas en el 2016:

- NIIF 16 “Arrendamientos”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019.
- CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones anticipadas”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.
- Modificaciones a la NIIF 2 “Clasificación y Medición de las Transacciones de Pagos Basados en Acciones”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.
- Aclaraciones a la NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.
- Mejoras (ciclos 2014 – 2016) a la NIIF 1 “Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.

Emitidas hasta el 2015:

- NIIF 9 “Instrumentos financieros: Clasificación y Medición”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.
- NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”, efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018.
- Modificaciones a la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir de una fecha a fijar por el IASB.

Debido a que las normas antes detalladas sólo aplican en forma supletoria a las desarrolladas en las normas de la SBS, las mismas no tendrán ningún efecto importante en la preparación de los estados financieros adjuntos, a menos que la SBS las adopte en el futuro a través de la modificación del Manual de Contabilidad para sociedades administradoras privadas de fondos de pensiones en el Perú o la emisión de normas específicas. El Fondo no ha estimado el efecto en sus estados financieros si dichas normas fueran adoptadas por la SBS.

4. Disponible

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Banco Central de Reserva del Perú (b)	95	133
Cuentas corrientes y de ahorro (c)	946,891	556,772
Depósitos a plazo (d)	220,140	92,037
Otras disponibilidades	523	463
Rendimientos devengados del disponible	18,938	4,826
Efectivo y equivalente de efectivo	1,186,587	654,231
Más		
Depósitos a plazo mayores a 91 días (e)	1,667,477	424,000
Total disponible	2,854,064	1,078,231

(b) Los depósitos en el Banco Central de Reserva del Perú corresponden a saldos en soles y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad, no generan intereses y son utilizados principalmente en las operaciones que realiza el Fondo con COFIDE, en virtud del Convenio de Fideicomiso suscrito.

(c) Las cuentas corrientes y de ahorro corresponden principalmente a saldos en soles y en dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y, principalmente, generan intereses a tasas de mercado. A continuación se presenta la composición de las cuentas corrientes y de ahorro al 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Cuentas corrientes		
Banco Internacional del Perú S.A.A. – Interbank	604,149	15,728
Banco de la Nación S.A.	175,561	68,465
BBVA Banco Continental S.A.	110,650	164,728
Banco de Crédito del Perú S.A.	53,552	24
Scotiabank Perú S.A.A.	1,017	304,427
	944,929	553,372
Cuenta de ahorro		
BBVA Banco Continental S.A.	1,962	3,400
Total	946,891	556,772

(d) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a depósitos a plazo en bancos del país en soles y dólares estadounidenses, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas efectivas anuales entre 3.45 y 3.65 por ciento y con vencimientos originales menores o iguales a 91 días. Al

(e) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a depósitos a plazo en bancos del país en soles, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas efectivas anuales entre 3.50 y 5.20 por ciento y con vencimientos originales mayores o iguales a 91 días. Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a depósitos a plazo en bancos del país en soles, son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas efectivas anuales entre 4.90 y 5.30 por ciento y con vencimientos originales mayores o iguales a 91 días. A continuación se presenta la composición de los depósitos a plazo mayores a 91 días al 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

	2017	2016
	S/((000))	S/((000))
BBVA Banco Continental S.A.	889,330	-
Banco GNB Perú S.A.	204,000	76,000
Mibanco - Banco de la Microempresa S.A.	150,320	123,000
Scotiabank Perú S.A.A.	140,000	-
Crediscotia Financiera S.A.	95,000	95,000
Banco Financiero del Perú S.A.	90,827	85,000
Banco Interamericano de Finanzas S.A.	50,000	45,000
Banco Ripley Perú S.A.	38,000	-
Banco Internacional del Perú S.A.A. – Interbank	10,000	-
Total	1,667,477	424,000

5. Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento

(a) A continuación se presenta el detalle de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento:

	2017			
	Resultado bruto no realizado			
	Costo amortizado	Ganancias	Pérdidas	Valor en libros
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Inversiones disponibles para la venta (d)				
Bonos corporativos y financieros (b)	25,994	32	(16)	26,010
Certificados de depósito negociables (f)	4,430	17	-	4,447
Papeles comerciales	3,498	13	-	3,511
Total	33,922	62	(16)	33,968
Más				
Rendimientos devengados				148
Total inversiones disponibles para la venta				34,116
Inversiones a vencimiento (d)				
Bonos corporativos y financieros (b)	522,152	-	-	522,152
Certificados de depósito negociables	208,260	-	-	208,260
Bonos Soberanos de la República del Perú	31,636	-	-	31,636
Papeles comerciales	-	-	-	-
Total	762,048			762,048
Más				
Rendimientos devengados				8,349
Total inversiones a vencimiento				770,397
Total				804,513

	2016			
	Resultado bruto no realizado			
	Costo amortizado	Ganancias	Pérdidas	Valor en libros
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Inversiones disponibles para la venta (d)				
Bonos corporativos y financieros (b)				
Certificados de depósito negociables (f)				
Papeles comerciales				
Total				
Más				
Rendimientos devengados				
Total inversiones disponibles para la venta				
Inversiones a vencimiento (d)				
Bonos corporativos y financieros (b)	532,124	-	-	532,124
Certificados de depósito negociables	-	-	-	-
Bonos Soberanos de la República del Perú	31,463	-	-	31,463
Papeles comerciales	1,712	-	-	1,712
Total	565,299			565,299
Más				
Rendimientos devengados				7,730
Total inversiones a vencimiento				573,029
Total				573,029

(b) A continuación se presenta el detalle de los bonos corporativos y financieros:

	Inversiones disponible para la venta	Inversiones a vencimiento	Inversiones a vencimiento
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Emitidos por entidades peruanas -			
Corporación Financiera de Desarrollo S.A.	-	104,695	108,603
BBVA Banco Continental S.A.	6,493	54,119	77,165
Hunt Oil Company of Peru L.L.C	-	55,641	57,932
Abengoa Transmision Norte S.A.	-	50,214	52,150
Consorcio Transmantaro S.A.	-	34,435	35,427
Cementos Pacasmayo S.A.A.	-	24,597	25,205
Alicorp S.A.A.	19,517	-	-
Banco Financiero del Perú S.A.	-	7,368	15,291
Leasing Total S.A.	-	5,704	10,424
Los Portales S.A.	-	5,131	6,432
Banco de Crédito del Perú S.A.	-	6,183	6,405
Emitidos por entidades del exterior -			
CorpBanca, Sociedad Anónima Bancaria	-	50,939	33,804
Banco Davivienda S.A.	-	27,036	27,710
Tanner Servicios Financieros S.A.	-	26,107	26,414
Bank of Amerika Corporation	-	21,503	-
Empresas Públicas de Medellín E.S.P.	-	16,065	17,165
Empresa de Energía de Bogotá S.A.	-	13,137	13,623
AES GENER S.A.	-	11,405	11,820
Citigroup Inc.	-	4,875	-
Empresa Nacional de Petróleo	-	2,998	3,139
Inversiones CMPC S.A.	-	-	3,415
Total	26,010	522,152	532,124

(c) Al 31 de diciembre de 2017, la Gerencia del Fondo ha estimado el valor de mercado de las inversiones disponibles para la venta sobre la base de las cotizaciones disponibles en el mercado o, de no existir, descontando los flujos de efectivo esperados a una tasa de interés que refleje la clasificación de riesgo del título.

(d) Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, los vencimientos y las tasas anuales de rendimiento de mercado de las inversiones disponibles para la venta y vencimiento en instrumentos representativos de deuda son:

	Vencimiento		Tasas de interés efectivas anuales							
	2017	2016	2017				2016			
			S/		\$		S/		\$	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
			%	%	%	%	%	%	%	%
Inversiones disponibles para la venta										
Bonos corporativos y financieros	Abril-18/ Jul-18	-	4.91	4.91	1.69	1.69	-	-	-	-
Certificados de depósitos negociables	Oct-18	-	4.61	4.92	-	-	-	-	-	-
Papeles comerciales	Oct-18	-	8.40	8.40	-	-	-	-	-	-
Inversiones a vencimiento										
Bonos corporativos y financieros	Ene-18/ Oct-28	Ene-17 / Oct-28	-	-	1.68	7.61	-	-	2.32	7.61
Certificados de depósito negociables	Set-18/ Oct-18	-	5.7	5.7	1.84	1.84	-	-	-	-
Bonos Soberanos de la República del Perú	Ago-26 / Feb-42	Ago-26 / Feb-42	4.10	6.95	-	-	4.10	6.95	-	-
Papeles comerciales		Jun-17	-	-	-	-	7.22	7.22	-	-

(e) Durante el año 2017, el Fondo adquirió los siguientes instrumentos de deuda los cuales clasificó como disponibles para la venta:

	Valor nominal	Valor en libros
	S/(000)	S/(000)
Bonos corporativos y financieros	26,482	26,010
Certificados de depósitos negociables (*)	4,638	4,447
Papeles comerciales (**)	3,500	3,511
Total	34,620	33,968
Más		
Rendimientos devengados		148
		34,116

(*) Corresponde principalmente a certificados de depósitos negociables de Financiera Confianza S.A. y Compartamos Financiera S.A. adquiridos por un valor nominal de S/3,175,000 y S/1,463,000, respectivamente.

(**) Corresponde principalmente a papeles comerciales de Ingenieros Civiles y Contratistas Generales S.A. adquiridos por un valor nominal S/3,500,000.

(f) Durante el año 2017, el Fondo adquirió los siguientes instrumentos de deuda los cuales clasificó como mantenidos hasta el vencimiento:

	Valor nominal	Valor en libros
	S/(000)	S/(000)
Bonos corporativos y financieros	54,125	55,043
Certificados de depósitos negociables (*)	208,255	209,562
	262,380	264,605

(*) Corresponde principalmente a certificados de depósitos negociables de Financiera Oh S.A. e Industrial and Commercial Bank of China Ltd. adquiridos por un valor nominal de S/30,000,000 y US\$55,000,000 (equivalentes a S/178,255,000) respectivamente.

En el año 2016 el Fondo reclasificó Bonos corporativos y financieros, y Bonos Soberanos de la República del Perú que mantenía clasificados como inversiones disponibles para la venta hacia inversiones a vencimiento. Los valores en libros a las fechas de reclasificación ascendían a aproximadamente S/620,965,000 y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio neto ascendía a S/11,846,000, ver 16(c); este último importe será transferido a resultados durante el plazo remanente de los instrumentos. Durante el periodo de 2017 y de 2016, fueron transferidos a resultados del ejercicio aproximadamente S/1,660,000 y S/1,494,000, respectivamente, ver 16(c). Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el valor en libros, el cual incluye los intereses devengados, de dichas inversiones asciende a aproximadamente S/529,078,000 y S/564,811,000, respectivamente.

(h) Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, ciertos Bonos corporativos y financieros en dólares estadounidenses, clasificados como inversiones a vencimiento, están sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante cross currency swaps (CCS) por un importe nominal de aproximadamente US\$35,090,000 (equivalente a aproximadamente S/113,727,000 y S/117,763,000, respectivamente), ver nota 14.

(i) A continuación se presenta el saldo de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, clasificado por vencimiento:

	2017		2016	
	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Hasta 3 meses				
De 3 meses a 1 año	-	96,743	-	32,181
De 1 a 5 años	34,116	313,767	-	7,218
Más de 5 años	-	265,668	-	370,791
	-	94,219	-	162,839
Total	34,116	770,397	-	573,029

6. Cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso – COFIDE)

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	5,898,721	5,612,967
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	181,544	259,819
Crédito Complementario Techo Propio	93,498	109,054
Crédito MIHOGAR	81,283	101,000
Crédito MICONSTRUCCIÓN	48,729	57,577
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	7,789	9,669
Crédito MICASA MAS	9,252	8,306
Crédito MITERRENO	574	345
	6,321,390	6,158,737
Más (menos)		
Rendimientos devengados de cuentas por cobrar	16,344	16,719
Provisión para cuentas por cobrar de cobranza dudosa (e)	(130,924)	(72,058)
Total	6,206,810	6,103,398

De acuerdo a lo descrito en la nota 2, mensualmente el Fondo desembolsa recursos al Fideicomiso – COFIDE para que este los canalice a los beneficiarios finales a través de las IFI. Asimismo, mensualmente el Fideicomiso – COFIDE transfiere al Fondo las recuperaciones, prepagos o cancelaciones de cuentas por cobrar efectuadas por las IFI.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el número de IFI y de beneficiarios finales (deudores finales) es de 35 y 89,810, y de 36 y 90,173, respectivamente. Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el 82.91 y 82.26 por ciento de estas cuentas por cobrar se encuentran concentradas en 6, respectivamente.

Los recursos que canaliza el Fondo a través de las IFI son utilizados en el otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N°001-99-MTC.

(b) A continuación se presentan los saldos de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) de acuerdo a la cobertura de riesgo crediticio de los créditos promocionados por el Fondo es como sigue:

	2017		
Productos	Con cobertura riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Nuevo crédito MIVIVIENDA	2,038,797	3,859,925	5,898,722
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	96,600	84,944	260,046
Crédito complementario Techo Propio	45,419	48,079	93,498
Crédito MIHOGAR	30,069	51,214	81,283
Crédito MICONSTRUCCIÓN	6,617	42,112	48,729
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	2,553	5,236	7,789
Crédito MICASA MAS	1,389	7,863	9,316
Crédito MITERRENO	104	470	574
	2,221,548	4,099,843	6,321,390

Productos	2016		
	Con cobertura riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Nuevo crédito MIVIVIENDA	18,411	5,594,556	5,612,967
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	6,735	253,084	259,819
Crédito complementario Techo Propio	13	109,041	109,054
Crédito MIHOGAR	107	100,893	101,000
Crédito MICONSTRUCCIÓN	179	57,398	57,577
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	-	9,669	9,669
Crédito MICASA MAS	-	8,306	8,306
Crédito MITERRENO	-	345	345
	25,445	6,133,292	6,158,737

(c) Las cuentas por cobrar están clasificadas por riesgo según las normas de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2017 y de 2016. De acuerdo a lo indicado en la nota 3(e), la provisión para cuentas por cobrar de cobranza dudosa se determina sobre la base de la clasificación de la IFI y de los beneficiarios finales.

A continuación se presenta la clasificación de las cuentas por cobrar por categoría de riesgo de las IFI que otorgan los créditos MIVIVIENDA:

Categoría de riesgo	Al 31 de diciembre de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
	Total	%	Total	%
	S/(000)		S/(000)	
Normal	4,010,042	63.44	5,865,941	95.25
Con problema potencial	89,801	1.42	118,345	1.92
	4,099,843	64.86	5,984,286	97.17
Total	6,321,390	100.00	6,158,737	100.00

A continuación se presenta la clasificación de las cuentas por cobrar correspondiente al saldo por cuentas por cobrar con cobertura de riesgo crediticio por categoría de riesgo de los beneficiarios finales, determinada sobre la base del reporte consolidado crediticio (RCC):

	Al 31 de diciembre de 2017	Valor en libros
Categoría de riesgo	S/(000)	%
Normal	1,968,766	31.14
Con problema potencial	38,457	0.61
Deficiente	41,163	0.65
Dudoso	76,590	1.21
Pérdida	96,571	1.53
	2,221,547	35.14
	6,321,390	100.00

(d) Las tasas de interés anual aplicadas a la cuenta de los productos corresponden a tasas de interés fijas, establecidas con la finalidad de promover el otorgamiento de cada tipo de crédito y son:

	2017 y 2016
	%
Nuevo Crédito MIVIVIENDA (*)	7.10
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	7.75
Crédito Complementario Techo Propio	8.00
Crédito MIHOGAR	7.60
Crédito MI CONSTRUCCIÓN	8.00
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	6.90 y 7.30
Crédito MICASA MAS (**)	7.70
Crédito MITERRENO	9.00

(*) La tasa de interés del producto Nuevo Crédito MIVIVIENDA, fue modificada de 6.60 a 7.10 por ciento, mediante acuerdo de Directorio N°08-21D-2016 del 9 de noviembre de 2016.

(**) La tasa de interés del producto Crédito MICASA MAS, fue modificada de 6.50 a 7.70 por ciento, mediante acuerdo de Directorio N°05-08D-2016 del 29 de abril de 2016.

(e) El movimiento de la provisión para cuentas por cobrar de cobranza dudosa, determinada según la clasificación y porcentajes indicados en la nota 3(e), se muestra a continuación:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del ejercicio	(72,330)	(64,194)
Provisión reconocida a través de reducción de reserva legal, nota 16 (b)	(71,027)	-
Provisión reconocida como gasto del periodo	(25,937)	(25,353)
Reclasificación a provisión para créditos de cobranza dudosa (**)	23,987	-
Recupero de provisiones	9,338	17,298
Diferencia en cambio, neta	81	(81)
Saldo al final del ejercicio (*)	(135,888)	72,330

(*) El saldo de la provisión para cuentas por cobrar de cobranza dudosa incluye el saldo de la provisión para la cobertura de riesgo crediticio correspondiente al tramo no concesional de cartera de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) vendidas en el 2007 ascendente a S/4,964,000 y S/272,000 al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, respectivamente. Dichas provisiones se presentan en rubro "Otros pasivos" del estado de situación financiera, ver nota 13(a).

(**) Corresponde a la reclasificación de la provisión para cuentas por cobrar de cobranza dudosa hacia la provisión para créditos de cobranza dudosa, ver notas 3(f), y 7(b) y (f).

En opinión de la Gerencia, la provisión para cuentas de cobranza dudosa registrada al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, se encuentra constituida de acuerdo con las normas de la SBS vigentes en esas fechas.

(f) A continuación se presenta la cartera de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, según su vencimiento:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Por vencer		
Hasta 1 mes	36,598	58,754
De 1 mes a 3 meses	110,639	70,626
De 3 meses a 1 año	484,386	351,548
De 1 a 3 años	1,418,047	1,323,285
De 3 años a más	4,271,720	4,354,524
	6,321,390	6,158,737

7. Cartera de créditos, neto

(a) A continuación se presenta la composición del rubro a la fecha del estado de situación financiera:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Vigentes	47,963	-
Vencidos	34,505	-
Refinanciado	44	-
Judicial	155	-
	82,667	-
Más (menos)		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	375	-
Provisión para créditos de cobranza dudosa (e)	(32,087)	-
Total	50,955	-

(b) Mediante Resolución SBS N°3503-2015 de fecha 19 de junio de 2015, Caja Rural de Ahorro y Créditos Señor de Luren, en adelante “Caja Luren”, entró en proceso de liquidación oficial. En ese contexto, las acreencias que Caja Luren tenía con sus deudores, entre ellos el Fondo, pasaron a ser insolutas; razón por la cual, Caja Luren comenzó a ejecutar ciertas garantías que salvaguardaban los créditos relacionados. Dicho proceso de liquidación implicaba el cumplimiento de las condiciones expuestas por la cláusula N°13 del Convenio de Canalización de Recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Mivivienda. En consecuencia, el Fondo efectuó las siguientes transacciones:

(i) Ejecución de la cláusula N°13, correspondiente a la cesión de derechos sobre dicha cartera de subpréstamos, a favor del Fondo en virtud del Convenio de canalización de recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Mivivienda suscrita por COFIDE y Caja Rural de Ahorro y Créditos Señor de Luren S.A. el 19 de octubre de 1999.

(ii) EL 17 de julio de 2017, suscribió contratos de cesión de derechos con Caja Municipal de Ahorro y Crédito Sullana y con Financiera Efectiva S.A. mediante los cuales les transfirió parte de la cartera de créditos ascendentes a S/22,514,000 y S/12,067,000, respectivamente, que se incluían en el rubro de Cuentas por Cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) y correspondían a saldos adeudados al Fondo por Caja Luren. Asimismo, mediante contrato con dichas IFI se les otorgó la administración de la cartera no transferida ascendente a S/87,587,000. Ver nota 20(a).

(iii) El 31 de julio de 2017, retiró del Convenio Fideicomiso COFIDE y de la correspondiente cuenta contable el saldo de capital adeudado por Caja Luren en Liquidación por un

importe ascendente a S/87,587,000 y reclasificó a provisiones para créditos de cobranza dudosa un importe ascendente a S/23,987,000 proveniente de la provisión para cuentas por cobrar de cobranza dudosa, ver notas 6(e) y (f) siguiente.

(c) Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los créditos por tipo de producto, son los siguientes:

	Cantidad de prestatarios		Total importe	
	2017	2016	2017	2016
			S/(000)	S/(000)
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	1,208	-	80,300	-
Crédito Complementario Techo Propio	959	-	11,432	-
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	19	-	589	-
Crédito MIHOGAR	1	-	50	-
Ingresos diferidos	-	-	(9,704)	-
	2,187	-	82,667	-

(d) Al 31 de diciembre de 2017, la cartera de créditos está respaldada por garantías preferentes, y no preferentes por importes ascendentes a S/62,789,000 y US\$1,532,000 (equivalente a S/4,965,000), y S/124,751,000, respectivamente.

(e) De acuerdo con las normas de la SBS, al 31 de diciembre de 2017 la cartera de créditos del Fondo está clasificada por riesgo como sigue:

	Cantidad de prestatarios		Total importe	
	2017	2016	2017	2016
			S/(000)	S/(000)
Normal	908	-	42,028	-
Con problemas potenciales	117	-	3,644	-
Deficiente	116	-	4,514	-
Dudoso	293	-	10,965	-
Pérdida	753	-	21,516	-
	2,187	-	82,667	-

(f) El movimiento de la provisión para colocaciones de cobranza dudosa fue como sigue:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del ejercicio	-	-
Reclasificación proveniente de cuentas por cobrar de cobranza dudosa, nota 6(e)	(23,987)	-
Provisión reconocida como gasto del periodo	(8,100)	-
Diferencia en cambio, neta	-	-
Saldo al final del ejercicio	(32,087)	-

En opinión de la Gerencia del Fondo, la provisión para créditos de cobranza dudosa, registradas al 31 de diciembre de 2017, está de acuerdo con las normas de la SBS vigentes a dichas fechas, ver nota 3(f).

(g) Las tasas efectivas anuales de esta cartera de créditos fueron fijadas con base en las condiciones del mercado. Al 31 de diciembre de 2017, la tasa de interés anual mínima y máxima en moneda nacional fue de 9.00 y de 13.50 por ciento, respectivamente.

(h) Los intereses, comisiones y gastos sobre créditos o cuotas que se encuentren en situación de vencidos, en cobranza judicial, o clasificados en las categorías Dudoso o Pérdida, se contabilizan como ingresos o rendimientos en suspenso y son reconocidos como ingreso en el estado de resultados cuándo son efectivamente cobrados. El importe no reconocido como ingreso por este concepto ascendió a S/10,162,000 al 31 de diciembre del 2017.

(i) A continuación se presenta el saldo de la cartera de créditos clasificado por vencimiento al 31 de diciembre de 2017:

	2017		2016	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Por vencer:				
Hasta 1 mes	262	0.32	-	-
De 1 a 3 meses	561	0.68	-	-
De 3 meses a 1 año	2,399	2.90	-	-
Más de 1 año	17,330	20.96	-	-
Más de 5 años	30,378	36.75	-	-
	50,930	61.61	-	-
Vencidos y en cobranza judicial	41,441	50.13	-	-
Ingresos diferidos	(9,704)	(11.74)		
Total	82,667	100.00	-	-

8. Otras cuentas por cobrar, netas

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2017	
	S/(000)	S/(000)
Cuentas por cobrar a Bancos en Liquidación (b)	99,877	100,512
Cuentas por cobrar de Fideicomisos CRC-PBP en soles y dólares estadounidenses (c)	87,301	82,352
Margin call (d)	20,062	-
Cuentas por cobrar a cartera Ex – CONEMINSA (e)	13,138	13,326
Otras cuentas por cobrar	1,937	1,314
	222,315	197,504
Menos – Provisión para cuentas de cobranza dudosa (f)		
Bancos en Liquidación (b)	(99,877)	(100,512)
Cartera Ex – CONEMINSA (e)	(12,677)	(12,816)
Otras cuentas por cobrar	(1,021)	(1,037)
	(113,575)	(114,365)
Total	108,740	83,139

(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 de 2017 y de 2016 es el siguiente:

	2017	
	S/(000)	S/(000)
Capital		
Banco Nuevo Mundo, en liquidación (i)	53,157	53,533
Banco República, en liquidación (i)	39,935	39,935
Banco Banex, en liquidación – dación en pago (i)	4,491	4,653
Banco República, en liquidación – dación en pago (i)	2,294	2,391
	99,877	100,512
Menos: Provisión por incobrabilidad		
Banco Nuevo Mundo, en liquidación (i)	(53,157)	(53,533)
Banco República, en liquidación (i)	(39,935)	(39,935)
Banco Banex, en liquidación – dación en pago (i)	(4,491)	(4,653)
Banco República, en liquidación – dación en pago (i)	(2,294)	(2,391)
	(99,877)	(100,512)
Neto	-	-

(i) Durante el proceso de liquidación, realizado bajo la supervisión e intervención de la SBS, el Fondo viene recibiendo bienes muebles, inmuebles y cobranza de créditos como parte del pago de estas acreencias, ver párrafo (f) siguiente.

La Gerencia del Fondo provisionó el 100 por ciento de la cartera de los Bancos Nuevo Mundo, Banco República y Banco Banex, todos en proceso de liquidación, y reconoce los recuperos que se reciben en base a su realización. Durante el 2017, el Fondo ha recibido en efectivo del Banco Nuevo Mundo en liquidación, Banco Banex en liquidación y Banco República en liquidación pagos por aproximadamente S/376,000, S/2,000 y S/48,000, respectivamente; como parte de los recuperos de las cuentas por cobrar pendientes de cobro íntegramente provisionadas. Asimismo, durante el 2016, el Fondo ha recibido en efectivo del Banco Nuevo Mundo en liquidación, Banco República en liquidación y Banco Banex en liquidación pagos por aproximadamente S/1,865,000, S/20,000 y S/4,000, respectivamente; como parte de los recuperos de las cuentas por cobrar pendientes de cobro íntegramente provisionadas.

La Gerencia del Fondo considera que la provisión por incobrabilidad de cuentas por cobrar a bancos en liquidación constituida al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad relacionado.

(c) 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 el premio al buen pagador (PBP) a quienes acceden a este beneficio como parte de los programas de crédito que ofrece el Fondo. A continuación se presenta los saldos antes mencionados:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Fideicomiso CRC-PBP en soles	41,647	38,808
Fideicomiso CRC-PBP en dólares estadounidenses	45,654	43,544
Neto	87,301	82,352

De acuerdo a lo descrito en la nota 1, mediante actos constitutivos suscritos en junio de 2007 por el Fondo, como fiduciario y fideicomitente simultáneamente, se constituyeron ambos 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 (cobertura del riesgo crediticio - CRC y el pago del premio al buen pagador - PBP) suscritos con ciertas IFI, asimismo para asegurar que dichos recursos se administren de la manera eficiente, observando para ello lo establecido en el Reglamento y Manual de políticas y procesos de los Fideicomisos CRC-PBP; así como el Manual de políticas y procedimientos de inversión que forman parte de los anexos del acto constitutivo.

La contabilidad de estos fideicomisos se realiza de conformidad con lo dispuesto por la Resolución SBS N°980-2006 “Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.”; es decir, en una sola cuenta en el estado de situación financiera, ver nota 3 (i). La contabilidad de los fideicomisos se mantiene separada para fines de control y muestra los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

Fideicomiso CRC-PBP	2017	2016
Soles	S/(000)	S/(000)
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponibles	4,165	7,403
Inversiones disponibles para la venta (*)	21,107	3,333
Inversiones a vencimiento (*)	16,354	28,072
Otras cuentas por cobrar	21	-
Total activo	41,647	38,808
Patrimonio y excedente neto		
Excedente de cobranzas, neto	2,703	2,474
Resultados no realizados	(676)	(1,069)
Resultados acumulados	39,620	37,403
Total patrimonio y excedente neto, nota 19	41,647	38,808

(*) Durante el 2016 el Patrimonio en Fideicomiso Fondo CRC-PBP nuevos soles reclasificó inversiones clasificadas como disponibles para la venta hacia la categoría de inversiones a vencimiento. Los valores en libros a las fechas de reclasificación ascendían a aproximadamente S/33,683,000 y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a aproximadamente S/1,344,000; este último importe será transferido a resultados durante el plazo remanente de los instrumentos. Durante los años 2017 y 2016, se han transferido aproximadamente S/228,000 y S/282,000, respectivamente a resultados del ejercicio.

Fideicomiso CRC-PBP	2017	2016
Soles	S/(000)	S/(000)
Estado de Resultados		
Ingresos		
Ingresos por intereses	2,404	2,437
Valorización de inversiones, neto	63	-
Total ingresos	2,467	2,437
Gastos		
Comisión por administración	(241)	(229)
Impuesto a las transacciones financieras	(2)	(1)
Gastos diversos por servicios financieros	(7)	(6)
Total gastos	(250)	(236)
Excedente neto, nota 19	2,217	2,201
Fideicomiso CRC-PBP		
Dólares estadounidenses		
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponible	8,417	9,551
Inversiones disponibles para la venta (*)	10,124	2,030
Inversiones a vencimiento (*)	27,095	31,945
Otras cuentas por cobrar	18	18
Total activo	45,654	43,544
Patrimonio y excedente neto		
Patrimonio inicial	21,013	21,013
Excedente de cobranzas, neto	8,631	8,225
Resultados no realizados	(1,246)	(1,594)
Resultados acumulados	17,256	15,900
Total patrimonio y excedente neto, nota 19	45,654	43,544

(*) Durante el 2016 el Patrimonio en Fideicomiso Fondo CRC-PBP nuevos soles reclasificó inversiones clasificadas como disponibles para la venta hacia la categoría de inversiones a vencimiento. Los valores en libros a las fechas de reclasificación ascendían a aproximadamente S/35,327,000 y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a aproximadamente S/1,784,000; este último importe será transferido a resultados durante el plazo remanente de los instrumentos. Durante los años 2017 y 2016, se han transferido aproximadamente S/296,000 y S/343,000, respectivamente a resultados del ejercicio.

Fideicomiso CRC-PBP	2017	2016
Dólares estadounidenses	S/(000)	S/(000)
Estado de resultados		
Ingresos		
Ingreso por intereses	2,209	2,112
Total ingresos	2,209	2,112
Gastos		
Diferencia en cambio, neta	(578)	(266)
Comisión por administración	(265)	(261)
Impuesto a las transacciones financieras	(2)	(1)
Gastos diversos por servicios financieros	(8)	(6)
Total gastos	(853)	(534)
Excedente neto, nota 19	1,356	1,578
Otras cuentas por cobrar	18	18
Total activo	45,654	43,544
Patrimonio y excedente neto		
Patrimonio inicial	21,013	21,013
Excedente de cobranzas, neto	8,631	8,225
Resultados no realizados	(1,246)	(1,594)
Resultados acumulados	17,256	15,900
Total patrimonio y excedente neto, nota 19	45,654	43,544

(d) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde al margen de garantía requerido por la contraparte producto de la valorización de los instrumentos financieros derivados, el cual devengo una tasa de interés efectiva diaria de 0.3694 por ciento a dicha fecha.

(e) Corresponde a las cuentas por cobrar de la cartera de créditos hipotecarios otorgados por la Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias S.A.- CONEMINSA, la cual fue recibida por el Fondo en el marco del Contrato de Dación en pago del 30 de diciembre de 2003 para su administración y recuperación.

(f) El movimiento de la provisión para otras cuentas de cobranza dudosa, determinada según los criterios indicados en la nota 3(i), se muestra a continuación:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio del ejercicio	114,365	116,477
Más (menos)		
Provisión reconocida como gasto del ejercicio	206	230
Recupero de provisiones	(633)	(2,229)
Diferencia en cambio, neta	(241)	(113)
Otros	(123)	-
Saldo al final del ejercicio	113,575	114,365

En opinión de la Gerencia, la provisión para otras cuentas de cobranza dudosa registrada al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

9. Inmueble, mobiliario y equipo, neto

(a) A continuación se presenta el movimiento del rubro por los ejercicios 2017 y de 2016:

	Terrenos	Edificios	Instala- ciones	Muebles	Equipos de cómputo	Equipos	Vehículos	Obras en curso	Total
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Costo -									
Saldo al 1 de enero de 2016	103	36	62	607	2,216	1,045	732	51	4,852
Adiciones	-	-	20	136	24	92	201	82	555
Retiros	-	-	(16)	(76)	(409)	(201)	(174)	(17)	(893)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	103	36	66	667	1,831	936	759	116	4,514
Adiciones	-	-	117	12	68	35	-	-	232
Retiros	-	-	-	-	(436)	(6)	-	(116)	(558)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	103	36	183	679	1,463	965	759	-	4,188
Depreciación acumulada -									
Saldo al 1 de enero de 2016	-	11	58	530	1,910	709	590	-	3,808
Depreciación del año	-	1	3	18	142	77	61	-	302
Retiros	-	-	(14)	(75)	(409)	(176)	(174)	-	(848)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	12	47	473	1,643	610	477	-	3,262
Depreciación del año	-	-	16	29	122	67	72	-	306
Retiros	-	-	-	-	(434)	(4)	-	-	(438)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	12	63	502	1,331	673	549	-	3,130
Valor neto en libros -									
Al 31 de diciembre de 2016	103	24	19	194	188	326	282	116	1,252
Al 31 de diciembre de 2017	103	24	120	177	132	292	210	-	1,058

(b) Las entidades financieras establecidas en el Perú están prohibidas de dar en garantías los bienes de su activo fijo.

(c) En opinión de la Gerencia del Fondo, no existe evidencia de deterioro de los activos fijos mantenidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2017 y de 2016. Al 31 de diciembre de 2017, el Fondo mantiene activos totalmente depreciados por S/2,227,000 (S/2,348,000 al 31 de diciembre de 2016).

(d) El Fondo mantiene seguros sobre sus principales activos de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En este sentido, al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Fondo ha contratado una póliza de seguros contra todo riesgo que cubre el valor de los activos netos del Fondo. En opinión de la Gerencia del Fondo, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica de la industria.

10. Otros activos, neto

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2017	2016
	S/((000))	S/((000))
Saldo a favor del impuesto a la renta, neto (b)	62,899	20,499
Intangibles, neto (c)	4,366	3,704
Gastos pagados por anticipado	1,811	1,775
Otros	990	28
Total	70,066	26,006

(b) A continuación se presenta la composición del saldo a favor del impuesto a la renta:

	2017	2016
	S/((000))	S/((000))
Provisión del impuesto a la renta, nota 15(b)	-	(21,868)
Pagos a cuenta del impuesto a la renta	9,896	6,271
ITAN	32,594	32,232
Saldo a favor determinado en la Declaración Jurada Anual del ejercicio anterior	20,409	3,864
Total	62,899	20,499

(c) El rubro de intangibles está compuesto por software y licencias para la utilización de equipos de cómputo cuyo costo total al 31 de diciembre de 2017 es de aproximadamente S/8,740,000 y su amortización acumulada de aproximadamente S/4,373,000 (costo de aproximadamente S/7,013,000 y amortización acumulada de aproximadamente S/3,309,000 al 31 de diciembre de 2016). Durante los años 2017 y 2016, se realizaron adquisiciones de intangibles, principalmente licencias y software por aproximadamente S/1,727,000 y S/2,121,000, respectivamente. Dichos activos intangibles se amortizan bajo el método de línea recta en los años establecidos por la Gerencia, nota 3(m).

11. Adeudados y obligaciones financieras

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

Entidad	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés anual	Principal	Intereses y comisiones	2017
			%	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Asociación Francesa de Desarrollo - AFD	Euros	2023	0.61 y 1.30	193,332	2,390	195,722
Total				193,332	2,390	195,722

Entidad	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés anual	Principal	Intereses y comisiones	2016
			%	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Banco de la Nación S.A. (2 préstamos)	Soles	2017 y 2020	4.43 y 6.17	180,000	505	180,505
Asociación Francesa de Desarrollo - AFD	Euros	2023	0.61 y 1.30	175,064	903	175,967
Total				355,064	1,408	356,472

(b) Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el saldo de adeudados corresponde a préstamos recibidos por el Fondo para financiar sus operaciones.

(c) Las deudas con bancos y otras instituciones financieras incluyen ciertos acuerdos específicos sobre condiciones financieras que deben mantenerse referentes al cumplimiento de ratios financieros y otros asuntos administrativos. A continuación se detallan dichos ratios financieros:

- Posición de cambio global
- Ratio de capital global
- Ratio de capital ajustado por riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2016, la Gerencia del Fondo considera que ha cumplido con las condiciones establecidas para éstas transacciones.

(d) Al 31 de diciembre de 2017, el préstamo en euros de la Asociación Francesa de Desarrollo - AFD, está sujeto al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturado mediante cross currency swaps (CCS), principal only swaps (POS) e interest only swaps (IOS) por un importe nominal de aproximadamente €35,000,000 (equivalente a aproximadamente S/ 136,275,000, €15,000,000 (equivalente a aproximadamente S/ 58,403,000) y €15,000,000 (equivalente a aproximadamente S/58,403,000) , respectivamente, ver nota 14.

Al 31 de diciembre de 2016, el préstamo en euros de la Asociación Francesa de Desarrollo – AFD, está sujeto al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturado mediante cross currency swaps (CCS) y principal only swaps (POS) por un importe nominal de aproximadamente €35,000,000 (equivalente a aproximadamente S/ 123,681,000) y €15,000,000 (equivalente a aproximadamente S/ 53,006,000), respectivamente, ver nota 14.

(e) A continuación se presenta el saldo de adeudados y obligaciones financieras clasificadas por vencimiento:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
De 3 meses a 1 año	19,572	120,337
De 1 a 5 años	156,578	183,345
Más de 5 años	19,572	52,790
Total	195,722	356,472

(f) A continuación se presenta las actividades de financiación de los adeudados y obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

		Flujos de efectivo		Movimiento				
	1 de enero de 2017	Proveniente	Utilizado	Diferencia en cambio, neta	Intereses y comisiones	Costo amortizado	Cambios en el valor razonable	31 de diciembre de 2017
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Asociación Francesa de Desarrollo – AFD	175,967		(2,153)	18,012	3,476	420	-	195,722
Banco de la Nación S.A. (2 préstamos)	180,505		(182,870)	-	2,365	-	-	-
Total	356,472		(185,023)	18,012	5,841	420	-	195,722

		Flujos de efectivo		Movimiento				
	1 de enero de 2017	Proveniente	Utilizado	Diferencia en cambio, neta	Intereses y comisiones	Costo amortizado	Cambios en el valor razonable	31 de diciembre de 2017
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Asociación Francesa de Desarrollo – AFD	147,220	38,028	(3,666)	(9,530)	3,495	420	-	175,967
Banco de la Nación S.A. (2 préstamos)	351,091	-	(170,000)	-	(586)	-	-	180,505
Total	498,311	38,028	(173,666)	(9,530)	2,909	420	-	356,472

12. Valores y títulos en circulación

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	Tasa de interés nominal anual	Vencimiento	Monto emitido	Valor en libros	
	%		(000)	2017	2016
				S/(000)	S/(000)
Emisiones locales					
Bonos corporativos - Primer Programa (b)					
Primera Emisión (Serie A)	6.66	Abril de 2019	S/116,045	115,921	115,837
Cuarta Emisión (Serie A)	6.72	Julio de 2026	S/310,000	309,776	309,764
Tercera Emisión (Serie A)	7.00	Febrero de 2024	S/1,500,000	1,494,436	-
Emisiones internacionales					
Bonos corporativos -					
Primera Emisión (c)	3.50	Enero de 2023	US\$500,000	1,607,468	1,662,178
Segunda Emisión (d)	3.38	Abril de 2019	US\$300,000	901,043	1,003,534
Tercera Emisión (e)	1.25	Junio de 2018	CHF250,000	831,140	822,340
Reapertura Primera Emisión (f)	3.50	Enero de 2023	US\$150,000	480,263	-
				5,740,047	3,913,653
Intereses por pagar				95,640	50,310
Total				5,835,687	3,963,963

(b) En Sesión de Directorio celebrada el 16 de noviembre de 2012, se aprobó la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos. A través de esta aprobación, el Fondo podía emitir valores hasta por un monto máximo de US\$800,000,000 o su equivalente en soles. Los recursos captados mediante la emisión de los bonos corporativos por oferta pública fueron destinados a financiar operaciones propias del giro de negocio del Fondo. En los meses de abril y julio de 2016, y febrero de 2017, el Fondo emitió la primera y cuarta, y tercera emisión de los Bonos Corporativos, respectivamente.

(c) En enero de 2013, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación S de la Ley de Valores en el mercado internacional. La emisión fue por un monto nominal de US\$500,000,000, cuyo plazo de vencimiento es de 10 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.15%, a una tasa cupón de 3.50 por ciento anual, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento. Los recursos captados fueron destinados a financiar operaciones propias del giro de negocio del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, , dichos bonos están sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante principal only swaps (POS) por un importe nominal de US\$500,000,000 (equivalente a aproximadamente S/1,620,500,000 y S/1,678,000,000, respectivamente) ver nota 14.

(d) En marzo de 2014, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación S de la Ley de Valores en el mercado internacional. La emisión fue por un monto nominal de US\$300,000,000 cuyo plazo de vencimiento es de 5 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.76 por ciento, a una tasa cupón de 3.38 por ciento, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento. Los recursos captados fueron destinados a financiar operaciones propias del giro de negocio del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, dichos bonos están sujeto al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante principal only swaps (POS) por un importe nominal de US\$80,000,000 (equivalente a aproximadamente S/259,280,000 y S/268,480,000, respectivamente), ver nota 14.

(e) En mayo de 2014, el Fondo emitió bonos en el mercado de capitales Suizo. La emisión fue por un monto nominal de CHF250,000,000 cuyo plazo de vencimiento es de 4 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.83 por ciento, a una tasa cupón de 1.25 por ciento, con pago de interés anual y amortización al vencimiento. Los recursos captados fueron destinados a financiar operaciones propias del giro de negocio del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, dichos bonos están sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante principal only swaps (POS) y Full cross currency swaps (CCS) por un importe nominal de CHF220,000,000 (equivalente a aproximadamente S/731,828,000 y S/724,980,000, respectivamente) y CHF23,000,000 (equivalente a aproximadamente S/76,509,000 y S/75,793,000, respectivamente), respectivamente, ver nota 14.

(f) En febrero de 2017, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación S de la Ley de Valores en el mercado internacional mediante la reapertura de la Primera Emisión denominada “3.500% Notes due 2023” realizada en enero del 2013. La nueva emisión fue por un monto nominal de US\$150,000,000 cuyo plazo de vencimiento es de 6 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.802 por ciento, a una tasa cupón de 3.50 por ciento, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento. Los recursos captados son destinados a financiar operaciones propias del giro de negocio del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2017, dichos bonos están sujeto al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante cross currency swaps (CCS) por un importe nominal de US\$150,000,000 (equivalente a aproximadamente S/486,150,000), ver nota 14.

(g) A continuación se presenta el saldo de los valores y títulos en circulación clasificados por vencimiento:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
De 1 a 2 años	1,849,907	872,650
De 2 a 5 años	-	1,119,371
Más de 5 años	3,985,780	1,971,942
Total	5,835,687	3,963,963

(h) A continuación se presenta las actividades de financiación de los valores y títulos en circulación al 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

	Flujos de efectivo				Movimiento			
	1 de enero de 2017	Proveniente	Utilizado	Diferencia en cambio, neta	Intereses	Costo amortizado	Cambios en el valor razonable	31 de diciembre de 2017
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Emisiones locales -								
Primera Emisión (Serie A)	117,641	-	(7,724)	-	7,724	84	-	117,725
Cuarta Emisión (Serie A)	319,499	-	(20,828)	-	20,828	12	-	319,511
Tercera Emisión (Serie A)	-	1,494,158	(52,500)	-	92,446	277	-	1,534,381
Emisiones internacionales -								
Primera Emisión	1,686,755	-	(57,190)	(57,680)	57,056	2,262	-	1,631,203
Segunda Emisión	1,012,029	-	(101,400)	(34,804)	31,163	1,586	-	908,574
Tercera Emisión	828,039	-	(10,574)	8,043	10,357	1,028	-	836,893
Reapertura Primera Emisión	-	486,936	(8,526)	(7,578)	15,693	875	-	487,400
Total	3,963,963	1,981,094	(258,742)	(92,019)	235,267	6,124	-	5,835,687

	Flujos de efectivo				Movimiento			
	1 de enero de 2016	Proveniente	Utilizado	Diferencia en cambio, neta	Intereses	Costo amortizado	Cambios en el valor razonable	31 de diciembre de 2017
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Emisiones locales -								
Primera Emisión (Serie A)	-	115,789	(3,862)	-	5,666	48	-	117,641
Cuarta Emisión (Serie A)	-	309,690		-	9,735	74	-	319,499
Tercera Emisión (Serie A)								
Emisiones internacionales -								
Primera Emisión	1,711,950		(59,719)	(26,966)	59,067	2,423	-	1,686,755
Segunda Emisión	1,027,128		(34,126)	(16,620)	34,222	1,425	-	1,012,029
Tercera Emisión	856,276		(10,756)	(29,273)	10,727	1,065	-	828,039
Total	3,595,354	425,479	(108,463)	(72,859)	119,417	5,035	-	3,963,963

13. Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos

(a) A continuación se presenta la composición de estos rubros:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Otras cuentas por pagar		
Bono Familiar Habitacional por transferir a entidades técnicas (c)	572,566	115,832
Aportes del FONAVI (b)	161,568	161,774
Bono al Buen Pagador (capital) asignado a COFIDE (e)	119,328	127,972
Bono al Buen Pagador (capital) recibido del MVCS (d)	46,555	1,982
Ahorro del Grupo Familiar Elegible por transferir a entidades técnicas (f)	18,890	12,733
Proveedores por pagar	5,987	2,964
Recursos por transferir por cartas fianzas ejecutadas	4,082	6,917
Vacaciones y liquidación de beneficios sociales por pagar	971	910
Participaciones de los trabajadores por pagar	-	4,111
Otros	878	732
Total	930,825	435,927
Provisiones y otros pasivos		
Provisiones por cobertura de riesgo crediticio, ver nota 6(e)	4,964	272
Provisiones para contingencias (g)	2,172	1,909
Ingresos diferidos	1,059	344
Otros	119	85
Total	8,314	2,610

(b) El saldo del rubro al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es el siguiente:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Recaudación de FONAVI según Ley N°26969 (i)	95,152	95,327
Aportes de FONAVI por transferir al MEF (ii)	65,795	65,795
Devolución de cheques de FONAVI no recogidos (iii)	621	652
Total	161,568	161,774

(i) Corresponde principalmente a los saldos asignados al Fondo producto de las recaudaciones recibidas por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT, por concepto de aportes al FONAVI que realizaban los contribuyentes en virtud de la Ley N°26969.

A continuación se presenta el movimiento del saldo:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio de ejercicio	95,327	94,979
Más (menos)		
Recaudaciones del año	-	432
Devoluciones de aportes al FONAVI	(175)	(84)
Saldo al final del ejercicio	95,152	95,327
Saldo al final del ejercicio	46,555	1,982

(ii) Corresponde principalmente a los aportes de FONAVI pendientes de transferir al Ministerio de Economía y Finanzas – MEF por las recaudaciones efectuadas por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT de aportes al FONAVI que realizan los contribuyentes que tienen estabilidad tributaria en virtud de la Ley N° 27071.

(iii) Corresponde a cheques girados desde el año 1999 al 2016 pendientes de cobro por parte del beneficiario. Estos cheques se emitieron por concepto de devolución de aportes FONAVI de acuerdo a comunicaciones de la Superintendencia Nacional Tributaria – SUNAT, encargada de la recaudación de estos recursos.

(c) Corresponde a los saldos por pagar a las entidades técnicas (constructores) para el financiamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de los grupos familiares que accedieron al Programa Techo Propio, recibidos del MVCS. Durante el 2017, el Fondo recibió recursos del MVCS para este propósito mediante Convenio N°003-2017 y adendas, Convenio N°746-2017 y adendas y Resolución Ministerial N°455-2017 por importes de aproximadamente S/659,493,000, S/354,154,000 y S/57,000,000, respectivamente.

(d) 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:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio de ejercicio	1,982	75,536
Más (menos)		
Recursos recibidos del MVCS durante el año (i)	114,148	15,995
Asignación a BBP (ii)	(70,088)	(90,394)
Transferencias de BBP asignado	444	845
Transferencia de BBP asignado proveniente de convenios finalizados	802	-
Devolución de recursos al MVCS	(733)	-
Saldo al final del ejercicio	46,555	1,982

(i) Durante el año 2017, el Fondo recibió recursos del MVCS correspondientes al nuevo Convenio para la ejecución del Bono del Buen Pagador N°039-2017-VIVIENDA por un importe de aproximadamente S/5,314,000, y a la primera y segunda adenda a dicho Convenio por importes ascendentes a S/88,834,000 y S/20,000,000, respectivamente. Durante el año 2016 el Fondo recibió recursos del MVCS de acuerdo al Convenio para la ejecución del Bono del Buen Pagador N°1428-2016-VIVIENDA y adenda a dicho Convenio, por importes ascendentes a aproximadamente S/12,123,000 y S/3,872,000, respectivamente.

(ii) Al 31 de diciembre de 2017, la asignación de los recursos corresponde a los fondos aprobados mediante el Decreto de Urgencia 039-2017, Decreto de Urgencia 1428-2016 y Decreto de Urgencia 003-2015 por importes ascendentes S/67,977,000, S/1,979,000 y a S/132,000, respectivamente, ver letra (e) siguiente. Al 31 de diciembre de 2016, la asignación de los recursos corresponde a fondos aprobados mediante Decreto Supremo N°003-2015 y el Convenio para la ejecución del Bono del Buen Pagador N°1428-2016 por importes ascendentes a S/76,320,000 y S/14,074,000, respectivamente.

(e) Corresponde a los fondos recibidos del MVCS que fueron asignados a los créditos autori-

zados a las IFI (por el crédito Proyecto MIHOGAR y los Créditos Nuevo MIVIVIENDA), previa revisión del cumplimiento de los requisitos establecidos en los reglamentos respectivos. A continuación se presenta el movimiento del rubro:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Saldo al inicio de ejercicio	127,972	136,267
Más (menos)		
Asignaciones recibidas para otorgar el BBP	70,088	90,394
Extorno de BBP asignado	444	845
Transferencia del BBP	(444)	(845)
Desembolso de BBP para Cuota Inicial	(70,088)	(90,264)
Aplicación de BBP a cuotas del crédito Proyecto MIHOGAR	(3,933)	(1,533)
Aplicación de BBP a cuotas del Nuevo Crédito MIVIVIENDA	(4,666)	(6,892)
Aplicación de BBP a cuotas del Ex Crac Sr. De Luren	(45)	-
Saldo al final del ejercicio	119,328	127,972

(f) Corresponde a los saldos por pagar a las entidades técnicas por cuenta de los grupos familiares elegibles que accedieron al Programa Techo Propio. Este saldo comprende el ahorro depositado por el grupo familiar en las cuentas del Fondo.

(g) Corresponde a provisiones registradas por procesos judiciales asociados a demandas y probables contingencias laborales. En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, la provisión registrada al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 es suficiente para cubrir el riesgo de pérdida por dichas contingencias.

14. Cuentas por cobrar y por pagar de productos financieros derivados

El riesgo en contratos de derivados nace de la posibilidad que la contraparte no cumpla con los términos y condiciones acordadas, y que las tasas de referencias, en la cual la transacción fue acordada, cambien.

El siguiente cuadro presenta al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados como un activo o pasivo, junto con sus importes nominales y vencimientos. El monto de referencia, presentado bruto, es el monto del activo subyacente del derivado y es la base sobre la cual los cambios en el valor razonable de los derivados son medidos.

		2017				2016				2017 y 2016
	Nota	Activos	Pasivos	Monto de referencia (*)	Venci- miento	Activos	Pasivos	Monto de referencia (*)	Venci- miento	Instru- mentos cober- turados
		S/(000)	S/(000)	S/(000)		S/(000)	S/(000)	S/(000)		
Derivados para negociación -										
Forward de moneda extran- jera		613	6	42,559	Entre marzo y junio 2018	900	-	56,628	Enero de 2017	-
Derivados designados de cobertura -										
De flujo de efectivo:										
Principal only swaps (POS)	11(d) y 12(c,- d,e)	156,662	63,308	2,670,011	Entre junio 2018 y marzo 2023	257,477	45,730	2,724,466	Entre ju- nio 2018 y marzo 2023	Adeu- dados y valores
Cross currency swaps (CCS)	5(h), 11(d) y 2(d,e,f)	6,002	61,649	812,661	Entre marzo 2018 y marzo 2023	815	18,972	317,237	Entre marzo 2018 y marzo 2023	Inver- siones, adeu- dados y valores
Interest only swaps (IOS)	11(d)	101	8	-	Marzo de 2023					Adeu- dados
De valor razo- nable:										
Forward de moneda extran- jera		1,066	-	181,549	Setiem- bre 2018	2,200	-	125,217	Enero 2017	-
		163,831	124,965	3,722,624		260,492	64,702	3,166,920		
		164,444	124,971	3,765,183		261,392	64,702	3,223,548		

(*) Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, los valores de referencia de las operaciones con instrumentos financieros derivados son registrados en cuentas fuera de balance en la moneda com- prometida.

15. Impuesto a la renta diferido, neto

(a) A continuación se presenta el detalle y el movimiento de este rubro:

	Saldos al 1 de enero de 2016	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio neto	Saldos al 31 de diciembre de 2016	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio neto	Saldos al 31 de diciembre de 2017
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Activo diferido							
Provisiones genéricas para cuentas por cobrar de cobranza dudosa	13,364	(665)	-	12,699	(97)	-	12,602
Pérdida no realizada por fluctuación de inversiones disponibles para la venta	1,251	-	(1,251)	-	-	-	-
Pérdida no realizada de instrumentos de deuda, reclasificados de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento"	-	-	407	407	-	(320)	87
Pérdidas (ganancias) no realizadas por valorización de derivados con fines de cobertura	-	-	14,921	14,921	-	31,704	46,625
Perdidas no realizadas por Inversiones Fideicomisos	-	-	-	248	-	(124)	124
Ingresos diferidos por cartera	-	-	-	-	3,090	-	3,090
Otros	1,833	214	(19)	1,780	133	-	1,911
Total activo diferido	16,448	(451)	14,058	30,055	3,126	31,260	64,441
Pasivo diferido							
Pérdidas (ganancias) no realizadas por valorización de derivados con fines de cobertura	(14,598)	-	14,598	-	-	-	-
Ganancias no realizadas por fluctuaciones de inversiones disponibles para la venta	-	-	-	-	-	(14)	(14)
Diferencia en cambio de activos y pasivos monetarios	(12,522)	5,766	-	(6,756)	(16,965)	-	(23,721)
Otros	(137)	114	-	(23)	23	-	-
Total pasivo diferido	(27,257)	5,880	14,598	(6,779)	(16,942)	(14)	(23,735)
Total activo (pasivo) diferido neto (*)	(10,809)	5,429	28,656	23,276	(13,816)	31,246	40,706

(*) Al 31 de diciembre de 2016, el efecto de la aplicación de la nueva tasa del impuesto a la renta resultó en un ingreso que ascendió aproximadamente a S/2,545,000, los cuales fueron registrados como parte del estado de resultados y en el patrimonio neto por aproximadamente S/1,220,000 y S/1,320,000, respectivamente.

(b) La composición de los saldos del estado de resultados por los años terminados en esas fechas son los siguientes:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Corriente	-	(21,868)
Diferido	(13,816)	5,429
Total	(13,816)	(16,439)
Saldo al final del ejercicio	46,555	1,982

(c) A continuación se presenta la reconciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta con la tasa tributaria:

	2017		2016	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Utilidad antes de impuesto a la renta	38,365	100.00	67,033	100.00
Gasto teórico	(11,318)	(29.50)	(18,769)	(28.00)
Más (menos)				
Efecto neto de partidas permanentes	(2,498)	(6.51)	1,110	(1.66)
Efecto del cambio de tasa del impuesto a la renta diferido	-	-	1,220	(1.81)
Impuesto a la renta	(13,816)	22.99	(16,439)	(24.53)

En opinión de la Gerencia, el activo y pasivo diferido neto por impuesto a la renta será recuperado con las ganancias gravables futuras que genere el Fondo en los siguientes años, incluyendo la porción que se encuentra registrada en el patrimonio neto.

16. Patrimonio neto

(a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el capital social del Fondo está representado por 3,302,620,497 y 3,257,086,154 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 de fecha 29 de marzo de 2017, se acordó la capitalización de utilidades del ejercicio 2016, neta de la reserva legal, por aproximadamente S/45,534,000.

En Junta General de Accionistas de fecha 17 de marzo de 2016, se acordó la capitalización de utilidades del ejercicio 2015, neta de la reserva legal, por aproximadamente S/82,837,000.

(b) Reserva legal -

De conformidad con las normas legales vigentes, el Fondo debe alcanzar una reserva legal no menor al 35 por ciento de su capital pagado. Esta reserva se constituye mediante el traslado anual de no menos del 10 por ciento de sus utilidades netas y sólo puede utilizarse para compensar pérdidas o su capitalización, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

En las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 29 de marzo de 2017 y 17 de marzo de 2016, se acordó la constitución de la reserva legal por las utilidades de los ejercicios 2016 y 2015 por aproximadamente S/5,060,000 y S/9,204,000, respectivamente.

Debido al cambio en la metodología para el cálculo de provisiones a partir del 1 de agosto de 2017 detallada en nota 3(e), en diciembre de 2017, la SBS mediante Resolución SBS N°4907 -2017 autorizó al Fondo el registro de déficit de provisiones de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) por un importe de aproximadamente S/71,027,000 reduciendo el saldo mantenido en Reserva legal.

(c) Resultados no realizados -

Los resultados no realizados incluyen la ganancia (pérdida) no realizada generada por la valoración de las inversiones disponibles para la venta del Fondo y de los Fideicomisos CRC –PBP, así como la valoración de los instrumentos financieros derivados designados como coberturas de flujo de efectivo. El movimiento de los resultados no realizados durante los años 2017 y de 2016 fue como sigue, y se presenta neto de su efecto impositivo:

	Saldo al 1 de enero de 2016	Reclasificación	(Cargo)/ abono en el estado de resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2016	(Cargo)/ abono en el estado de resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Inversiones disponibles para la venta del Fondo	(20,060)	11,846	8,214	-	46	46
(Pérdida) ganancia no realizada de inversiones disponibles para la venta, neta de transferencias a resultados	-	(11,846)	1,494	(10,352)	1,660	(8,692)
Pérdida no realizada de instrumentos de deuda, reclasificados de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento", nota 3(h) y 5(f)	-	-	-	-	-	-
	(20,060)	-	9,708	(10,352)	1,706	(8,646)
	1,251	-	(844)	407	(333)	74
Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-
	(18,809)	-	8,864	(9,945)	1,373	(8,572)
Sub total	-	-	-	-	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	393,966	-	(174,943)	219,023	(147,860)	71,163
Ganancia (pérdida) neta de cobertura de flujo de efectivo	(338,764)	-	69,159	(269,605)	40,390	(229,215)
Transferencia a resultados de (ganancia) pérdida realizada en derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-
	55,202	-	(105,784)	(50,582)	(107,470)	(158,052)
	(14,598)	-	29,519	14,922	31,703	46,625
Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-
	40,604	-	(76,265)	(35,660)	(75,767)	(111,427)
Sub total	-	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta CRC –PBP	(3,210)	-	548	(2,662)	740	(1,922)
(Pérdida) ganancia no realizada de inversiones disponibles para la venta, neta de transferencias a resultados	-	-	-	-	-	-
	267	-	(19)	248	(124)	124
Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-
	(2,943)	-	529	(2,414)	616	(1,798)
Sub total	-	-	-	-	-	-
	18,853	-	(66,872)	(48,019)	(73,778)	(121,797)
Total	18,853	-	(66,872)	(48,019)	(73,778)	(121,797)

(d) Patrimonio efectivo -

En junio de 2008, mediante Decreto Legislativo N°1028, se modificó la Ley de Banca, Seguros y AFP; estableciéndose que el patrimonio efectivo deber ser igual o mayor al 10 por ciento de los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo totales que corresponden a la suma de: (i) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por 10, (ii) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por 10, y (iii) los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, en aplicación del Decreto Legislativo N°1028 y modificatorias, el Fondo mantiene los siguientes importes en relación a los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo y patrimonio efectivo (básico y suplementario), expresados en soles:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Activos y créditos ponderados por riesgos totales	3,791,489	3,155,588
Patrimonio efectivo total	3,289,330	3,308,198
Patrimonio efectivo básico (Nivel 1)	3,289,330	3,308,198
Ratio de capital global sobre el patrimonio efectivo	86.76%	104.84%

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Fondo viene cumpliendo con las Resoluciones SBS N°2115-2009, N°6328-2009, N°14354-2009, N°4128-2014, Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, por Riesgo de Mercado y por Riesgo de Crédito, respectivamente, y modificatorias. Estas Resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los activos y créditos ponderados para cada tipo de riesgo.

En julio de 2011, la SBS emitió la Resolución N°8425-2011, mediante la cual establece que para determinar el nivel de patrimonio efectivo adicional las instituciones financieras deberán contar con un proceso para evaluar la suficiencia de su patrimonio efectivo en función a su perfil de riesgo, de acuerdo con la metodología descrita en dicha Resolución. En aplicación de dicha norma, el requerimiento de patrimonio efectivo adicional será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes: ciclo económico, riesgo por concentración, riesgo por concentración de mercado, riesgo por tasa de interés en el libro bancario y otros riesgos.

Asimismo, establece un período de adecuación gradual de cinco años a partir de julio de 2012. Al 31 de diciembre de 2017, el porcentaje de adecuación establecido por la SBS es el 100 por ciento, por lo que el requerimiento adicional de patrimonio efectivo estimado por el Fondo asciende a aproximadamente S/66,574,000 (S/53,143,000 con el 100 por ciento de porcentaje de adecuación establecido por la SBS al 31 de diciembre de 2016).

En opinión de la Gerencia, el Fondo viene cumpliendo con los requerimientos establecidos en la resolución anteriormente mencionada y no tendrá inconveniente en seguir cumpliéndolos, dado que el patrimonio constituido por el Fondo cubre holgadamente dichos requerimientos.

17. Situación tributaria

(a) El Fondo está sujeto al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 fue de 29.50 y 28.00 por ciento, respectivamente, sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a los trabajadores, la cual, de acuerdo con lo establecido por las normas vigentes, se calcula, en el caso de la Compañía, aplicando una tasa de 5 por ciento sobre la renta neta imponible.

En atención a lo dispuesto por el Decreto Legislativo N°1261, publicado el 10 de diciembre de 2016 y vigente a partir del 1 de enero de 2017, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la utilidad gravable, luego de deducir la participación de los trabajadores, será, desde el ejercicio 2017 en adelante, de 29.5 por ciento.

Las personas jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a lo dispuesto por el referido Decreto Legislativo, el impuesto adicional a los dividendos por las utilidades gene-

radas será el siguiente:

- 4.1 por cierto por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014.
- 6.8 por ciento por las utilidades generadas desde el 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016.
- Por las utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2017, cuya distribución se efectúe a partir de dicha fecha, la tasa aplicable será de 5 por ciento.

(b) A partir del ejercicio 2011, con la modificación introducida por la Ley N°29645 a la Ley del Impuesto a la Renta, se incluye también como uno de los supuestos exonerados del Impuesto a la Renta a los intereses y demás ganancias provenientes de créditos externos concedidos al Sector Público Nacional. Asimismo, se consideran rentas de fuente peruana a las obtenidas por la enajenación indirecta de acciones o participaciones representativas del capital de personas jurídicas domiciliadas en el país. Para tales efectos, se debe considerar que se produce una enajenación indirecta cuando se enajenan acciones o participaciones representativas del capital de una persona jurídica no domiciliada en el país que, a su vez, es propietaria – en forma directa o por intermedio de otra u otras personas jurídicas – de acciones o participaciones representativas del capital de una o más personas jurídicas domiciliadas en el país, siempre que se produzcan ciertas condiciones que establece la ley. También define los supuestos en los cuales el emisor es responsable solidario.

Actualmente la Ley del Impuesto a la Renta señala que se configura un supuesto de transferencia indirecta de acciones, cuando en cualquiera de los 12 meses anteriores a la enajenación, el valor de mercado de las acciones o participaciones de la persona jurídica domiciliada equivalga al 50% o más del valor de mercado de las acciones o participaciones de la persona jurídica no domiciliada. Adicionalmente, como condición concurrente, se establece que en un período cualquiera de 12 meses se enajene acciones o participaciones que representen el 10% o más del capital de una persona jurídica no domiciliada.

En cuanto al Impuesto General a las Ventas, no se encuentran gravados los intereses generados por valores mobiliarios emitidos mediante oferta pública o privada por personas jurídicas constituidas o establecidas en el país; así como 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 del Mercado de Valores.

(c) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Sobre la base del análisis de las operaciones del Fondo, la Gerencia y sus asesores legales internos opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para el Banco al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

(d) 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 presentación de la declaración de impuestos respectiva. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta de los años 2013, 2015, 2016 y 2017 e impuesto general a las ventas del 2013 al 2017; están sujetas a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Durante el año 2016, el Fondo fue fiscalizado por el Impuesto a la renta del periodo 2014, por lo cual, la Administración Tributaria determinó la devolución del Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN) a favor del Fondo por un importe ascendente a S/27,700,000; el cual se presenta neto del impuesto a renta tercera categoría en -el rubro “Otros activos, neto” del estado de situación financiera, ver nota 10. Asimismo, la Administración Tributaria determinó intereses devengados a favor del Fondo por la devolución del ITAN por un importe ascendente a S/1,865,000 los cuales han sido registrados en el rubro “Otros ingresos y

gastos” del estado de resultados, ver nota 23.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puede dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar a la fecha si de las revisiones que se realicen resultarán o no en pasivos para el Fondo, por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste finalmente se determine.

Al 31 de diciembre de 2017, la pérdida tributaria arrastrable determinada por el Fondo ascendía aproximadamente a S/4,850,000. De acuerdo al sistema de recuperación, escogido por la Gerencia del Fondo, la pérdida tributaria podría compensarse hasta por un máximo de cuatro años desde la fecha en que se generó. El monto de la pérdida tributaria arrastrable está sujeto al resultado de las revisiones indicadas en el párrafo (d) anterior. La Gerencia del Fondo ha decidido no reconocer contablemente el activo por impuesto a las ganancias diferido relacionado con la pérdida tributaria arrastrable.

18. Riesgos y compromisos contingentes

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, los riesgos y compromisos contingentes corresponden a la cartera vendida en el año 2007 al BBVA Banco Continental, Banco de Crédito del Perú, Banco Internacional del Perú - Interbank y Scotiabank Perú S.A.A. Los cuales se van actualizando por el recupero de la cartera.

19. Ingresos y gastos por intereses

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Ingresos por intereses		
Intereses por cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto de los intereses relacionados al PBP otorgado por el Fondo	379,547	360,417
Intereses por disponible	102,937	33,950
Intereses por rendimiento de inversiones	25,498	27,620
Intereses por cartera de crédito	3,976	-
Atribución a resultados de los Fideicomisos CRC-PBP, nota 8(c)	3,573	3,779
Otros ingresos	239	731
Total ingresos por intereses	515,770	426,497
Gastos por intereses		
Intereses y comisiones por valores y títulos en circulación	242,909	124,539
Premio al buen pagador (capital) otorgado por el Fondo	53,184	64,248
Intereses y comisiones por adeudos y obligaciones financieras	4,949	17,723
Premio al buen pagador (capital e intereses) – Fideicomiso CRC-PBP	3,780	4,847
Otros gastos	1	-
Total gastos por intereses	304,823	211,357

20. Ingresos y gastos por servicios financieros

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Ingresos por servicios financieros		
Comisión por servicio de CRC y PBP (b)	4,415	5,631
Ejecución de cartas fianzas constituidas por Entidades Técnicas - Bono Familiar Habitacional y el Ahorro Familiar, notas 13(c)	475	737
Otros	623	612
Total	5,513	6,980
Gastos por servicios financieros		
Servicio de administración de cartera de créditos, ver nota 7(b)	1,972	-
Servicio de custodia de valores y comisiones bancarias diversas	203	236
Otros	275	79
Total	2,450	315

(b) Corresponde a las comisiones por el servicio de cobertura de riesgo crediticio (CRC) y premio de buen pagador (PBP) otorgado a las IFI mediante los Fideicomisos CRC-PBP.

21. Resultado por operaciones financieras

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Ganancia neta en productos financieros derivados de negociación	2,257	3,183
Ganancia neta por venta de inversiones disponibles para la venta	-	508
Pérdida en productos financieros derivados de cobertura, neta	(108,886)	(96,400)
Ganancia (pérdida) por diferencia en cambio	1,299	(12,806)
Otros	(1,712)	(768)
Resultado por operaciones financieras	(107,042)	(106,283)

22. Gastos de administración

(a) A continuación se presenta la composición del rubro:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Gastos de personal y directorio (b)	21,561	24,567
Servicios recibidos de terceros (c)	20,711	18,170
Impuestos y contribuciones	610	445
Total	42,882	43,182

(b) A continuación se presenta el detalle de los gastos de personal y directorio:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Remuneraciones	11,753	11,160
Gratificaciones	2,099	1,881
Compensación por tiempo de servicios	1,240	1,113
Seguridad y previsión social	1,895	1,806
Vacaciones	1,046	975
Prestaciones alimentarias	727	648
Vestimenta del personal	599	582
Bonificaciones	569	370
Capacitaciones	214	239
Participación legal de los trabajadores en las utilidades del periodo	-	4,111
Otros	1,419	1,682
	21,561	24,567

El promedio de empleados de los ejercicios 2017 y de 2016 fue de 206 y 200, respectivamente.

(c) A continuación se presenta el detalle de los gastos por servicios recibidos de terceros:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Publicidad	4,256	4,785
Alquiler de bienes e inmuebles	2,437	2,433
Honorarios y consultoría	3,057	2,114
Gastos relacionados a bonos emitidos	1,752	764
Reparación y mantenimiento	1,368	1,751
Servicios compartidos de tecnologías de información y comunicaciones – FONAFE	1,077	1,297
Comunicaciones	899	1,032
Verificación de obras del Programa Techo Propio	328	540
Servicios de telemarketing	392	398
Gastos de viaje	370	381
Movilidad	338	369
Seguros	324	253
Almacenamiento de documentos	271	247
Mensajería	234	243
Otros gastos	3,608	1,563
Total	20,711	18,170

23. Otros ingresos y gastos

A continuación se presenta la composición del rubro:

	2017	2016
	S/(000)	S/(000)
Otros ingresos		
Ingresos cartera Ex – CONEMINSA	230	336
Intereses correspondientes al margin call, nota 8(d)	100	-
Intereses ganados por la devolución de ITAN pagado en exceso en el periodo 2014, nota 17(d)	-	1,865
Otros ingresos	584	472
	914	2,673
Otros gastos	(26)	(133)
Total otros ingresos y gastos	888	2,540

24. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Fondo mantiene los siguientes procesos contenciosos:

(a) Diversos procesos laborales relacionados con sus operaciones referidas a demandas judiciales por concepto de pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales, registrando una provisión de aproximadamente S/2,172,000 al 31 de diciembre de 2017 (S/1,909,000 al 31 de diciembre de 2016), ver nota 13(g).

(b) Diversos procesos constitucionales (acciones de amparo) relacionados a restitución de derechos laborales a ex – trabajadores del Fondo. Asimismo, procesos originados por discriminación en el derecho de participación en procesos de adjudicaciones y contrataciones, cancelación de registro de entidades técnicas por infracciones cometidas. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales, dichas contingencias no generarán posibles pérdidas a la culminación de dichos procesos.

25. Clasificación de instrumentos financieros

A continuación se presentan los importes de los activos y pasivos financieros de los rubros del estado de situación financiera clasificados por categoría según la Norma Internacional de Contabilidad N° 39 “Instrumentos Financieros”:

	Al 31 de diciembre de 2017						Al 31 de diciembre de 2016					
	Activos y pasivos financieros designados a valor razonable	Créditos y cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Pasivos financieros al costo amortizado	Total	Activos y pasivos financieros designados a valor razonable	Créditos y cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Pasivos financieros al costo amortizado	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Activos financieros												
Disponible	-	2,854,064	-	-	-	2,854,064	-	1,078,231	-	-	-	1,078,231
Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento	-	-	34,116	770,397	-	804,513	-	-	-	573,029	-	573,029
Cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	-	6,206,810	-	-	-	6,206,810	-	6,103,398	-	-	-	6,103,398
Cartera de créditos, netos	-	50,955	-	-	-	50,955	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar, netas	-	108,740	-	-	-	108,740	-	83,139	-	-	-	83,139
Cuenta por cobrar por productos financieros derivados	164,444	-	-	-	-	164,444	261,392	-	-	-	-	261,392
	164,444	9,220,569	34,116	770,397	-	10,189,526	261,392	7,264,768	-	573,029	-	8,099,199
Pasivos financieros												
Obligaciones con el público	-	-	-	-	216	216	-	-	-	-	172	172
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	-	195,722	195,722	-	-	-	-	356,472	356,472
Valores y títulos en circulación	-	-	-	-	5,835,687	5,835,687	-	-	-	-	3,963,963	3,963,963
Cuentas por pagar por productos financieros derivados	124,971	-	-	-	-	124,971	64,702	-	-	-	-	64,702
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	930,825	930,825	-	-	-	-	435,927	435,927
	124,971	-	-	-	6,962,450	7,087,421	64,702	-	-	-	4,756,534	4,821,236

26. Gestión de riesgos financieros

Las actividades del Fondo se relacionan principalmente con la colocación crediticia de sus recursos a través de instituciones financieras del país para la adquisición de viviendas por parte de personas naturales. Las instituciones financieras son evaluadas y se les asigna líneas de crédito de largo plazo; asimismo, se participa en labores de incentivo a la construcción y la promoción de la vivienda y se gestionan los recursos recibidos del Estado (tales como el Bono Familiar Habitacional) y los propios, invirtiendo estos fondos, principalmente, cuentas corrientes remuneradas y depósitos a plazo, en inversiones de renta fija y 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, mercado, liquidez y 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.
- Riesgos de mercado: es la posibilidad de pérdidas en posiciones dentro y fuera del estado de situación financiera derivadas de fluctuaciones en las tasas de interés, los tipos de cambio, los precios de instrumentos de renta variable y otros precios de mercado, que incidan sobre la valuación de las posiciones en los instrumentos financieros.
- 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 a su posición patrimonial.
- Riesgo de operación: es la posibilidad de pérdidas por procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información o eventos externos.

Para el manejo de dichos riesgos se cuenta con una estructura y organización especializada en la gestión, sistemas de medición y reporte y procesos de mitigación y cobertura.

(a) Estructura y organización de la gestión de riesgos -

El Fondo cuenta con una estructura de gobierno y gestión que le permite articular la administración y control de los riesgos que enfrenta.

(i) Directorio

El Directorio del Fondo es responsable de establecer una adecuada gestión integral de los riesgos y de propiciar un ambiente interno que facilite su desarrollo. El Directorio se mantiene permanentemente informado sobre el grado de exposición de los diversos riesgos que administra el Fondo.

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.

(ii) Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos (en adelante Comité "CR") es un órgano colegiado creado por acuerdo de Directorio. Es responsable de aprobar las políticas y la organización para la gestión integral de riesgos, así como las modificaciones que se realicen a los mismos. 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 compuesto por el Presidente del Directorio y dos Directores, el Gerente General, y el Gerente de Riesgos. El Comité reporta trimestralmente al Directorio los acuerdos tomados

y temas tratados en las sesiones del Comité de Riesgos.

(iii) Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría es un órgano colegiado creado en sesión de Directorio. Su propósito principal es vigilar que los procesos contables y de reporte financiero sean apropiados, así como evaluar las actividades realizadas por los auditores internos y externos. El Comité está conformado por tres miembros del Directorio y pueden participar el Gerente General y el Jefe del Órgano de Control Institucional en la medida que sean requeridos, así como los funcionarios que el Comité de Auditoría estime necesarios. El Comité se reúne al menos una vez al mes y remite al Directorio informes trimestrales sobre los temas tratados.

(iv) Comité de Gestión 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 del Fondo, en función de la 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 riesgo de liquidez. Asimismo, es el canal de comunicación con las áreas generadoras de riesgo de mercado y liquidez. El Comité sesiona mensualmente y está conformado por el Gerente General, Gerente Comercial, Gerente de Finanzas y Gerente de Riesgos.

(v) Gerencia General

El Gerente General tiene la responsabilidad de implementar en el Fondo una adecuada gestión integral del riesgo. 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 el Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera.

(vi) Auditoría Interna

La Oficina de Auditoría Interna reporta funcionalmente al Directorio. 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 gobierno, gestión de riesgos y control.

(b) 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 del riesgo respecto al apetito de riesgo estipulado y tomar medidas correctivas oportunamente. Esta información se presenta mensualmente al Comité CR y periódicamente al Directorio.

(c) Concentración de riesgo -

El Fondo a través de sus políticas y procedimientos, establece las pautas y mecanismos necesarios para evitar una concentración excesiva de riesgos manteniendo así una cartera diversificada. En el caso que se identifique un riesgo de concentración, el Fondo cuenta con unidades especializadas que le permiten controlar y gestionar dicho riesgo.

26.1 Riesgo crediticio -

El riesgo de crédito se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas financieras originadas por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de una contraparte o terceros obligados por motivos de insolvencia, incapacidad o falta de voluntad de pago.

(a) El Fondo opta por una política de riesgos que asegura un crecimiento sostenido y rentable; para ello incorpora procedimientos de análisis para la adecuada toma de decisiones, herramientas y metodologías que permitan identificar, medir, mitigar y controlar los diferentes riesgos de la manera más eficiente y acorde a lo establecido por la SBS. Asimismo, desarrolla modelos de gestión que permitan una adecuada medición, cuantificación y monitoreo de los créditos que se otorgan a las IFI, impulsando la mejora continua de las políticas, herramientas, metodologías y procesos.

La exposición al riesgo de crédito del Fondo es administrada a través del análisis continuo de la capacidad de los deudores de cumplir con los pagos de intereses y capital de sus obligaciones y a través del seguimiento a la utilización de la Línea General de Crédito otorgado a la IFI.

(b) Máxima exposición al riesgo de crédito-

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Gerencia del Fondo ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesto el Fondo está representado por el valor en libros de los activos financieros que presentan una exposición al riesgo crediticio y que consisten principalmente en los depósitos en bancos, las inversiones disponibles para la venta, las inversiones a vencimiento, las cuentas por cobrar, cartera de créditos, las operaciones con instrumentos financieros derivados y los otros activos monetarios. La exposición por cada contraparte se encuentra acotada por lineamientos internos y regulatorios.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 el:

- 64.86 y 97.17 por ciento de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) están clasificadas, de acuerdo al riesgo IFI, en los dos niveles superiores definidos por la SBS.
- 95.89 por ciento y 94.25 por ciento, respectivamente de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento tiene por lo menos grado de inversión (BBB- o mayor).
- 99.92 por ciento y 99.94 por ciento, respectivamente de los fondos disponibles representan los importes depositados en entidades financieras locales de primer nivel.

Con respecto a la evaluación de las cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso – COFIDE), y la cartera de créditos, el Fondo efectúa la clasificación de los deudores en las categorías de riesgo establecidos por la SBS y de acuerdo a 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. Ver nota 3(e) y (f).

(c) Gestión de 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) evaluación del desarrollo del mercado, (iii) evaluación de gestión de la IFI, (iv) evaluación de las fuentes de fondeo y de los proyectos inmobiliarios a desarrollar, (v) evaluación de las garantías y colaterales, (vi) 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) el 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 2017 y de 2016 la cartera en dólares representa 2.75 y 4.01 por ciento del total de la cartera, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito del Fondo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) es de aproximadamente S/6,190,466,000 y S/6,086,679,000, respectivamente, que corresponde a sus saldos a dichas fechas.

De acuerdo con el Convenio de Canalización de Recursos suscrito entre el Fondo y las IFI, la IFI tiene 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 firmados 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 evaluación y analiza los riesgos. La propuesta se remite al Comité de Riesgos para su aprobación o denegación.

A continuación se presentan saldos de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) tomando como base la clasificación de riesgo por IFI.

Riesgo IFI:

Categoría de riesgo	Al 31 de diciembre de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
	Total	%	Total	%
	S/(000)		S/(000)	
Normal	4,010,042	98.56	5,865,941	99.22
Con problema potencial	89,801	2.21	118,345	2.00
	4,099,843	100.77	5,984,286	101.22
Menos: Provisión para créditos de cobranza dudosa	(31,383)	(0.77)	(72,058)	(1.22)
Total, neto	4,068,460	100.00	5,912,228	100.00

(d) Gestión de riesgo crediticio en inversiones-

El Fondo controla el riesgo crediticio de sus inversiones basándose en la evaluación de riesgo de los emisores e instrumentos. En el caso de inversiones en el exterior la evaluación considera los ratings emitidos por las clasificadoras de riesgo internacional, así como también el riesgo del país del emisor, el cual es evaluado considerando sus principales variables macroeconómicas.

La siguiente tabla presenta la clasificación de riesgo de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento:

	2017				2016			
	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 el Perú:								
AAA	19,518	57.21	87,277	11.33	-	-	89,395	15.60
AA- a AA+	-	-	101,854	13.22	-	-	119,021	20.77
CP-1(+/-)	4,446	-	-	-	-	-	1,712	0.30
CP-2(+/-)	3,511	23.32	30,006	3.89	-	-	-	-
	27,475	80.53	219,137	28.44	-	-	210,128	36.67
Instrumentos emitidos en el Perú y clasificados en el exterior:								
A- a A+	-	-	-	-	-	-	6,405	1.12
BBB- a BBB+	6,493	19.03	165,996	21.55	-	-	186,472	32.54
BB- a BB+	-	-	24,597	3.19	-	-	25,205	4.40
	6,493	19.03	190,593	24.74	-	-	218,082	38.06
Instrumentos emitidos y clasificados en el exterior:								
BBB- a BBB+	-	-	174,063	22.59	-	-	137,089	23.92
CP-1(+/-)	-	-	178,255	23.14	-	-	-	-
Total	33,968	99.99	762,048	98.92	-	-	565,299	98.65
Rendimientos devengados	148	0.43	8,349	1.08	-	-	7,730	1.35
Total	34,116	100.00	770,397	100.00	-	-	573,029	100.00

(e) Instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio -
Concentración de instrumentos financieros expuestos al riesgo crediticio

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, los instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio fueron distribuidos de acuerdo a los siguientes sectores económicos:

	2017				
	A valor razonable con efecto a resultados				
	Para negociación o con fines de cobertura	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios financieros	164,444	9,095,110	10,939	516,788	9,787,281
Gobierno Central	-	-	-	31,636	31,636
Electricidad, gas y agua	-	-	-	175,776	175,776
Construcción	-	-	3,511	5,131	8,642
Otros	-	108,740	19,518	32,717	160,975
Total	164,444	9,203,850	33,968	762,048	10,164,310
Intereses	-	16,719	148	8,349	25,216
Total	164,444	9,220,569	34,116	770,397	10,189,526

	2016				
	A valor razonable con efecto a resultados				
	Para negociación o con fines de cobertura	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)
Servicios financieros	261,392	7,164,910	-	307,530	7,733,832
Gobierno Central	-	-	-	31,463	31,463
Electricidad, gas y agua	-	-	-	191,256	191,256
Construcción	-	-	-	6,432	6,432
Otros	-	83,139	-	28,618	111,757
Total	261,392	7,248,049	-	565,299	8,074,740
Intereses	-	16,719	-	7,730	24,449
Total	261,392	7,264,768	-	573,029	8,099,189

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la exposición a riesgo crediticio presenta la siguiente distribución geográfica:

	2017				
	A valor razonable con efecto a resultados				
	Para negociación o con fines de cobertura	Créditos y cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Perú	19,081	9,203,850	33,968	409,730	9,666,629
Estados Unidos de América	58,307	-	-	26,377	84,684
Colombia	-	-	-	56,238	56,238
Chile	-	-	-	91,449	91,449
China	-	-	-	178,254	178,254
Alemania	6,627	-	-	-	6,627
Reino Unido	80,429	-	-	-	80,429
Total	164,444	9,203,850	33,968	762,048	10,164,310
Intereses	-	16,719	148	8,349	25,216
Total	164,444	9,220,569	34,116	770,397	10,189,526

	2016				
	A valor razonable con efecto a resultados				
	Para negociación o con fines de cobertura	Créditos y cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Perú	17,129	7,248,049	-	428,210	7,693,388
Estados Unidos de América	105,397	-	-	-	105,397
Colombia	-	-	-	58,498	58,498
Chile	-	-	-	78,591	78,591
China	-	-	-	-	-
Alemania	11,470	-	-	-	11,470
Reino Unido	127,396	-	-	-	127,396
Total	261,392	7,248,049	-	565,299	8,074,740
Intereses	-	16,719	-	7,730	24,449
Total	261,392	7,264,768	-	573,029	8,099,189

26.2 Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es la posibilidad de pérdida por variaciones en las condiciones del mercado financiero. Las principales variaciones a las que está expuesto el Fondo son: los tipos de cambio y las tasas de interés; éstas variaciones pueden afectar el valor de los activos y pasivos financieros del Fondo. El Fondo separa las exposiciones a riesgo de mercado en la siguiente manera:

(a) Valor en Riesgo -

El valor en riesgo (VaR) es una técnica estadística que mide la pérdida máxima que puede experi-

mentar 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 del 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.

(b) 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 la 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 el 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 de la entidad y, por tanto, con el valor económico o valor real del Patrimonio de la misma. Esta modalidad se da cuando cambian las tasas de interés del mercado, utilizadas para la valorización 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 2017 y de 2016, el Fondo monitorea que las ganancias en riesgo se encuentren por debajo del límite regulatorio de 5% del patrimonio efectivo del Fondo. Asimismo, el Fondo posee, para el valor patrimonial en riesgo, un límite interno de 20% para el cálculo regulatorio y un límite interno de 20% para el cálculo interno.

Al 31 de diciembre de 2017, el riesgo de tasa de interés de la cartera de inversiones disponibles para la venta se controlaba mediante límites internos de “stop loss” y mediante alertas de pérdidas no realizadas. De acuerdo a lo establecido en el Manual de Políticas y Procedimientos de Inversión, cuando las pérdidas por la devaluación del precio de un instrumento de deuda, más los intereses acumulados ganados desde el momento de adquisición del instrumento, era mayor o igual a 5% del valor de adquisición, el instrumento financiero deberá ser liquidado al mejor valor posible.

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 N° 7-A “Medición del Riesgo de Tasa de Interés – Ganancia en Riesgo” y Anexo N° 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.

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 a los riesgos de tasas de interés. Los instrumentos financieros y no financieros del Fondo se muestran a sus valores en libros, clasificados entre el periodo de reprecio de tasa de interés del contrato o fecha de vencimiento, lo que ocurra primero:

	2017						
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	No devengan intereses	Total
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Activos							
Disponible	1,002,478	625,909	1,225,677	-	-	-	2,854,064
Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento	70,018	26,725	347,883	201,061	158,826	-	804,513
Créditos vigentes	275	589	2,527	14,744	32,820	-	50,955
Cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	35,993	75,641	324,738	1,841,803	3,928,635	-	6,206,810
Otras cuentas por cobrar, netas	-	-	-	-	108,740	-	108,740
Cuenta por cobrar por productos financieros derivados	-	-	-	-	-	164,444	164,444
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	111,830	111,830
Total activos	1,108,764	728,864	1,900,825	2,057,608	4,229,020	276,274	10,301,355
Obligaciones con el público	-	-	216	-	-	-	216
Adeudos y obligaciones financieras	-	2,390	19,333	154,666	19,333	-	195,722
Valores y títulos en circulación	40,607	39,946	846,228	1,016,964	3,891,942	-	5,835,687
Cuentas por pagar por productos financieros derivados	-	-	-	-	-	124,971	124,971
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	-	-	-	-	-	939,139	939,139
Patrimonio neto	-	-	-	-	-	3,205,621	3,205,621
Total pasivos y patrimonio neto	40,607	42,336	865,777	1,171,630	3,911,275	4,269,731	10,301,356
Fuera de balance:							
Instrumentos derivados de cobertura activos	-	-	-	-	-	3,411,505	3,411,505
Instrumentos derivados de cobertura pasivos	-	-	-	-	-	295,276	295,276
Brecha marginal	1,068,157	686,528	1,035,048	885,978	317,745	(3,993,456)	-
Brecha acumulada	1,068,157	1,754,685	2,789,733	3,675,711	3,993,456	-	-

	2016						
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	No devengan intereses	Total
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Activos							
Disponible	813,461	244,681	20,089	-	-	-	1,078,231
Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento	34,166	4,187	28,076	317,139	189,461	-	573,029
Cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	31,982	69,719	319,198	1,812,745	3,869,754	-	6,103,398
Otras cuentas por cobrar, netas	-	-	-	-	83,139	-	83,139
Cuenta por cobrar por productos financieros derivados	-	-	-	-	-	261,392	261,392
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	50,534	50,534
Total activos	879,609	318,587	367,363	2,129,884	4,142,354	311,926	8,149,723
Obligaciones con el público	107	-	65	-	-	-	172
Adeudos y obligaciones financieras	-	969	119,808	184,828	50,867	-	356,472
Valores y títulos en circulación	32,882	-	77,128	2,018,222	1,835,731	-	3,963,963
Cuentas por pagar por productos financieros derivados	-	-	-	-	-	64,702	64,702
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	-	-	-	-	-	438,537	438,537
Patrimonio neto	-	-	-	-	-	3,325,877	3,325,877
Total pasivos y patrimonio neto	32,989	969	197,001	2,203,050	1,886,598	3,829,116	8,149,723
Fuera de balance:							
Instrumentos derivados de cobertura activos	-	-	-	-	-	2,890,380	2,890,380
Instrumentos derivados de cobertura pasivos	-	-	-	-	-	276,540	276,540
Brecha marginal	846,620	317,618	170,362	(73,166)	2,255,756	(3,517,190)	-
Brecha acumulada	846,620	1,164,238	1,334,600	1,261,434	3,517,190	-	-

Sensibilidad a los cambios en las tasas de interés -

A continuación se muestra la sensibilidad del estado de resultados, así como de la valorización del libro de no negociación ante diversas fluctuaciones de tasa de interés. Las fluctuaciones afectan tanto los flujos esperados como el valor de los saldos.

Para el caso del estado de resultados, el cálculo refleja la variación esperada del margen financiero en el periodo equivalente de un año. Para ello se considera la posición de ingresos y egresos actual y anualiza el efecto de las variaciones de las tasas. Las cifras expresan el cambio esperado de valor 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 las tasas de interés.

Las fluctuaciones de tasas 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 se basan en el modelo de riesgo de tasa de interés regulatorio aprobado por 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 tasa de interés es supervisada por el Comité ALCO, así como por el Comité de Riesgo, siendo este último quien aprueba los límites máximos permitidos.

Los efectos de los cambios estimados en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, son los siguientes:

Moneda	2017				
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos	Sensibilidad en el patrimonio neto		
			S/(000)		S/(000)
Dólares estadounidenses	+/-25	+ / -	123	+ / -	(23)
Dólares estadounidenses	+/-50	+ / -	245	+ / -	(47)
Dólares estadounidenses	75	+	368	+	(70)
Dólares estadounidenses	100	+	490	+	(93)
Soles	+/- 50	- / +	13,114	- / +	19,775
Soles	+/-75	- / +	19,671	- / +	29,662
Soles	+/-100	- / +	26,227	- / +	39,549
Soles	+/-150	- / +	39,341	- / +	59,324

Moneda	2016				
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos	Sensibilidad en el patrimonio neto		
			S/(000)		S/(000)
Dólares estadounidenses	+/-25	+ / -	122	+ / -	26
Dólares estadounidenses	+/-50	+ / -	244	+ / -	52
Dólares estadounidenses	+ 75	+	366	+	78
Dólares estadounidenses	+ 100	+	488	+	104
Soles	+/- 50	- / +	5,870	- / +	244
Soles	+/-75	- / +	8,804	- / +	366
Soles	+/-100	- / +	11,739	- / +	488
Soles	+/-150	- / +	17,609	- / +	732

(c) Riesgo de cambio de moneda extranjera -

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 que se vean afectadas negativamente por los movimientos de 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.

El riesgo cambiario se controla a partir de un límite interno de cobertura, el cual se encuentra en el rango de 80 por ciento y 120 por ciento 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 por ciento 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.

Adicionalmente, el Fondo emplea el modelo regulatorio y sus notas metodológicas para medir estas máximas pérdidas esperadas (la metodología del modelo interno se detalla en el Manual de Políticas de Riesgo de Mercado del Fondo).

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):

	2017		2016	
	S/(000)	%	S/(000)	%
Modelos				
Regulatorio	246	0.01%	1,712	0.05%
Interno	4,570	0.14%	2,372	0.07%
Posición global	16,001	0.49%	56,602	1.70%
	Sobrecompra		Sobrecompra	

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la SBS para la contabilización de las cuentas del activo y del pasivo en moneda extranjera es como se muestra a continuación:

	Símbolo	2017	2016
Dólares estadounidenses	US\$	3.241	3.356
Euros	€	3.893562	3.295364
Francos Suizos	CHF	3.326491	3.533747

A continuación se presenta el detalle de la posición del Fondo por moneda al 31 de diciembre de 2017 y de 2016:

	2017											
	Dólar estadounidense	Soles	Euros	Francos	Más 5 años	Dólar estadounidense	Soles	Euros	Francos	Más 5 años		
	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)	S/(000)		
Activos												
Disponible	55,044	2,797,053	1,967	-	2,854,064	305,251	769,575	3,405	-	-	1,078,231	
Inversiones disponibles para la venta	6,541	27,575	-	-	34,116	-	-	-	-	-	-	
Inversiones a vencimiento	707,536	62,861	-	-	770,397	538,862	34,167	-	-	-	573,029	
Cartera de Créditos	159	50,796	-	-	50,955							
Cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	172,961	6,033,849	-	-	6,206,810	247,352	5,856,046	-	-	-	6,103,398	
Otras cuentas por cobrar, netas	20,285	88,455	-	-	108,740	121	83,018	-	-	-	83,139	
Cuenta por cobrar por productos financieros derivados	7,583	156,861	-	-	164,444	2,863	258,529	-	-	-	261,392	
Otras cuentas del activo	20	111,810	-	-	111,830							
	970,129	9,329,260	1,967	-	10,301,356	1,094,449	7,001,335	3,405	-	-	8,099,189	
Pasivos												
Obligaciones con el público	-	216	-	-	216	-	172	-	-	-	172	
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	195,722	-	195,722	-	180,505	175,967	-	-	356,472	
Valores y títulos en circulación	3,027,178	1,971,617	-	836,892	5,835,687	2,698,784	437,140	-	828,039	-	3,963,963	
Cuentas por pagar por productos financieros derivados	5,383	119,588	-	-	124,971	7,363	57,339	-	-	-	64,702	
Otras cuentas por pagar	2,184	928,641	-	-	930,825	1,566	434,361	-	-	-	435,927	
Otras cuentas del Pasivo	4,965	3,349	-	-	8,314	-	-	-	-	-	-	
	3,039,710	3,023,411	195,722	836,892	7,095,735							
Posición de forwards, neta	(172,109)			33,119	(138,990)	158,777	-	-	23,068	-	181,845	
Posición de swaps de monedas, neta	2,252,203		194,678	808,337	3,255,218	2,064,242	-	176,688	800,773	-	3,041,703	
Posición monetaria, neta	10,513	6,305,849	923	4,564	6,321,849	609,755	5,891,818	4,126	(4,198)	-	6,501,501	

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, euro y franco suizo. Las variaciones negativas representan potenciales pérdidas mientras que las positivas representan potenciales ganancias.

Análisis de sensibilidad	Cambio en tipos de cambio	2017	2016
	%	S/(000)	S/(000)
Revaluación -			
Dólar estadounidense	5	526	30,488
Dólar estadounidense	10	1,051	60,976
Devaluación -			
Dólar estadounidense	5	(526)	(30,488)
Dólar estadounidense	10	(1,051)	(60,976)

Análisis de sensibilidad	Cambio en tipos de cambio	2017	2016
	%	S/(000)	S/(000)
Revaluación -			
Euros	5	46	207
Euros	10	92	413
Devaluación -			
Euros	5	(46)	(207)
Euros	10	(92)	(413)

Análisis de sensibilidad	Cambio en tipos de cambio	2017	2016
	%	S/(000)	S/(000)
Revaluación -			
Francos suizos	5	228	210
Francos suizos	10	456	420
Devaluación -			
Francos suizos	5	(228)	(210)
Francos suizos	10	(456)	(420)

26.3 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 el Manual de Políticas 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.

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 se encuentran 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.

A continuación se presentan los flujos de efectivo por pagar del Fondo al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, de acuerdo a plazos contractuales pactados, los importes revelados son sin descontar, pero incluyendo los respectivos intereses devengados.

	2017					
	Hasta 1mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Pasivos financieros por tipo -						
Obligaciones con el público	-	-	216	-	-	
Adeudos y obligaciones financieras	-	1,134	20,725	161,609	19,685	216
Valores y títulos en circulación	1,797	11,958	937,686	1,610,411	4,235,101	203,153
Otras cuentas por pagar	578,772	146	658	-	350,792	6,796,953
Total pasivos no derivados	580,569	13,238	959,285	1,772,020	4,605,578	930,368
Pasivos financieros derivados (*) -						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	9,711	28,666	930,945	526,666	2,102,518	3,598,506
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(31,297)	(33,277)	(946,243)	(732,415)	(1,928,529)	(3,671,761)
Total	(21,586)	(4,611)	(15,298)	(205,749)	173,989	(73,255)

	2016					
	Hasta 1mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Pasivos financieros por tipo -						
Obligaciones con el público	-	-	172	-	-	172
Adeudos y obligaciones financieras	-	1,018	129,227	195,851	53,411	379,507
Valores y títulos en circulación	-	33,770	75,734	2,305,235	2,212,685	4,627,424
Otras cuentas por pagar	119,295	144	4,757	-	311,731	435,927
Total pasivos no derivados	119,295	34,932	209,890	2,501,086	2,577,827	5,443,030
Pasivos financieros derivados (*) -						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	-	2,633	15,656	1,366,572	1,695,737	3,080,598
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(13,032)	(7,333)	(72,553)	(1,538,002)	(1,457,118)	(3,088,038)
Total	(13,032)	(4,700)	(56,897)	(171,430)	238,619	(7,440)

(*) Comprende instrumentos financieros derivados designados como coberturas contables.

26.4 Gestión de capital -

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Fondo ha cumplido con el Decreto Legislativo N° 1028 y con las Resoluciones SBS N°2115-2009, N°6328-2009, N°14354-2009, N° 8425 -2011, N° 4128-2014 y modificatorias, Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, por Riesgo de Mercado y por Riesgo de Crédito, respectivamente, y modificatorias. Estas Resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los requerimientos de patrimonio regulatorio.

26.5 Valor razonable -

(a) 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 cotea 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:

- (i) 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 precios 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 las curvas de tasas del mercado y el vector de precios proporcionado por la SBS.
- (ii) Instrumentos cuyo valor razonable es similar al 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 variable.
- (iii) Instrumentos financieros a tasa fija – El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Para la deuda cotizada emitida, el valor razonable se determina en base a 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 N°1575-2014, corresponde a su valor en libros.

(b) Instrumentos financieros medidos a su valor razonable y jerarquía de valor razonable - El siguiente cuadro muestra un análisis de los instrumentos financieros que son medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, incluyendo el nivel de la jerarquía de su valor razonable. Los importes se basan en saldos presentados en el estado de situación financiera:

	Al 31 de diciembre de 2017				Al 31 de diciembre de 2016			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))	S/((000))
Activos financieros								
Inversiones disponibles para la venta								
Instrumentos de deuda	-	34,116	-	34,116				
Cuenta por cobrar por productos financieros derivados		164,444		164,444	261,392	-	261,392	
		198,560	-	198,560	261,392	-	261,392	
Rendimientos devengados				-				
Total activos financieros				198,560				261,392
Pasivos financieros								
Cuentas por pagar por derivados	-	124,971	-	124,971		64,702		64,702
Total pasivos financieros	-	124,971	-	124,971		64,702		64,702

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.

Durante los años 2017 y 2016, no se ha transferido instrumentos financieros desde el Nivel 3 al Nivel 1 o al Nivel 2.

(c) Instrumentos financieros no medidos a su valor razonable -

A continuación se presenta la revelación de la comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable presentados en el estado de situación financiera, incluyendo el nivel de la jerarquía de su valor razonable:

	2017					2016				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable	Valor en libros
Activos										
Disponible	-	2,854,064	-	2,854,064	2,854,064	-	1,078,231	-	1,078,231	1,078,231
Inversiones a vencimiento	-	789,482	-	789,482	770,397	586,411		-	586,411	573,029
Cuentas por cobrar, netas (Convenio Fideicomiso - COFIDE)		6,206,810		6,206,810	6,206,810		6,103,398	6,103,398		6,103,398
		50,955		50,955	50,955					
		108,740		108,740	108,740		83,139		83,139	83,139
Total	-	10,010,051	-	10,010,051	9,990,966	586,411	7,264,768	-	7,851,179	7,837,797
Pasivos										
Obligaciones con el público	-	216	-	216	216	-	172	-	172	172
Adeudos y obligaciones financieras	-	195,722	-	195,722	195,722	-	356,472	-	356,472	356,472
Valores y títulos en circulación	-	6,144,416	-	6,144,416	5,835,687	-	4,422,473	-	4,422,473	3,963,963
Otras cuentas por pagar	-	930,825	-	930,825	930,825	-	435,927	-	435,927	435,927
Total	-	7,271,179	-	7,271,179	6,962,450	-	5,215,044	-	5,215,044	4,756,534

27. Eventos subsecuentes –

Desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la fecha del presente informe, no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los estados financieros.

20. PERSPECTIVAS

En materia de vivienda, la presente gestión gubernamental tiene como objetivo primordial brindar 500 mil soluciones habitacionales al cierre de su gestión (julio 2016 – julio 2021), con el apoyo del Fondo MIVIVIENDA S.A. a través de los productos MIVIVIENDA y el Programa Techo Propio.

En este marco, durante el año 2017, el Fondo MIVIVIENDA S.A. desarrolló el Plan Estratégico Institucional para el período 2017-2021, considerando para su elaboración los objetivos del presente gobierno en materia de vivienda, el Plan Estratégico Sectorial Multianual – PESEM 2016-2021 del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento; y, el Plan Estratégico del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE. De esta forma, se delinearon los fundamentos estratégicos que guiarán a la Institución a fin de atender las necesidades habitacionales del país, en especial de las familias de escasos recursos.

En este contexto, el Fondo MIVIVIENDA en concordancia con los objetivos nacionales y conforme su visión y misión enfocará sus esfuerzos en cuatro (04) Ejes Estratégicos, como son: 1. Incrementar el nivel de satisfacción de nuestros clientes, 2. Generar valor social y económico en el sector inmobiliario y de vivienda, 3. Impulsar la excelencia operativa y la mejora del modelo financiero y 4. Fortalecer la gestión del capital humano.

En base a estos ejes se han establecido los objetivos estratégicos institucionales, que apuntarán entre otros temas a incrementar la creación de valor económico, a través del fondeo de recursos financieros que permitirá la sostenibilidad de las colocaciones de los productos MIVIVIENDA, sin descuidar la sostenibilidad financiera de la empresa; incrementar el valor social y ambiental, de tal forma que se fomente la demanda de vivienda sostenible a través del financiamiento y el otorgamiento de subsidios; innovar productos claves, identificar oportunidades de mejora de los productos hipotecarios; promover la oferta especialmente las de interés social; entre otros, acompañado de una gestión institucional eficiente, innovadora y eficaz, basado en la capacidad profesional y talento humano de sus colaboradores y en su compromiso social.

Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA estará comprometido en desarrollar acciones que adecuen su gestión a estándares de sostenibilidad, que le permitan realizar sus operaciones sin comprometer su viabilidad futura, tomando en cuenta sus grupos de interés y gestionando sus impactos económicos, sociales y ambientales. De la misma forma, fortalecerá el desempeño de las buenas prácticas de Gobierno Corporativo.

En esta misma dirección, la Empresa continuará impulsando el Bono Mivivienda Sostenible (BMS), a fin de incentivar y promover la adquisición de viviendas que ayuden a la reducción del impacto ambiental. Es de precisar que, el BMS resulta ser un atributo de los créditos MIVIVIENDA, el mismo que consiste en la ayuda económica directa no reembolsable otorgada a las personas que acceden a una vivienda sostenible con el Crédito Mivivienda, a través de las Instituciones Financieras.

21. REPORTE DE SOSTENIBILIDAD

RESOLUCIÓN SMV N° 033-2015-SMV/01 REPORTE DE SOSTENIBILIDAD CORPORATIVA (10180)

Denominación:

Fondo MIVIENDA S.A.	
Ejercicio:	2017
Página web:	www.mivienda.com.pe
Denominación o razón social de la empresa revisora	No se cuenta con empresa especializada revisora.

Sección A

Implementación de acciones de Sostenibilidad Corporativa

Pregunta A.1	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad se ha adherido voluntariamente a estándares de buenas prácticas en materia de Sostenibilidad Corporativa?		X	
En caso de ser afirmativa la respuesta indicar el estándar y fecha de adhesión:			
Estándar	Fecha de adhesión		

Estos reportes se elaboran:	SI	NO
Voluntariamente		
Por exigencia de inversionistas		
Por exigencia de instituciones públicas		
Otros (detalle):		

Dichos informes o reportes pueden ser de acceso a través de:

El Portal de la SMV	
Página web corporativa	
Redes Sociales	
Otros / Detalle	
Otros (detalle):	

Pregunta A.2	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política corporativa que contemple el impacto de sus actividades en el medio ambiente?		X	
El Fondo MIVIENDA como empresa pública, se encuentra bajo el ámbito de las “Medidas de Ecoeficiencia para el sector público” establecidas por Decreto Supremo N°009-2009-MINAM del Ministerio del Ambiente.			

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.2 indicar el documento societario en el que se regula dicha política y el órgano que lo aprueba.

Documento	Órgano

b. ¿La sociedad cuantifica las emisiones de gases de efecto invernadero que son generadas en sus actividades (huella de carbono)?

SI		NO	X
----	--	----	---

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

--

c. ¿La sociedad cuantifica y documenta el uso total de la energía utilizada en sus actividades?

SI		NO	X
----	--	----	---

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

--

d. ¿La sociedad cuantifica y documenta el total de agua utilizada (huella hídrica) en sus actividades?

SI		NO	X
----	--	----	---

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

--

e. ¿La sociedad cuantifica y documenta los residuos que genera producto de sus actividades?

SI		NO	X
----	--	----	---

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

--

Pregunta A.2	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política para promover y asegurar los principios y derechos fundamentales en el trabajo de sus colaboradores? 1	X		Reglamento Interno de Trabajo RIT, Código de Ética y Conducta
1 De acuerdo con la Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) relativa a los principios y derechos fundamentales en el trabajo, adoptada en 1998, los principios y derechos se encuentran comprendidos en las siguientes cuatro categorías: (i) la libertad de asociación y la libertad sindical y el reconocimiento efectivo del derecho de negociación colectiva, (ii) la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio, (iii) la abolición del trabajo infantil y, (iv) la eliminación de la discriminación en materia de empleo y ocupación.			

a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.2 indicar el documento societario en el que se regula dicha política y el órgano que lo aprueba.

Documento	Órgano
Reglamento Interno de Trabajo / Código de Ética y Conducta	Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (MTPE) / Gerencia de Administración del FMV

b. ¿La sociedad lleva un registro de accidentes laborales?

SI	X	NO	
----	---	----	--

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el área encargada de llevar el registro y de quien depende jerárquicamente dicha área.

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Comité de Seguridad y Salud en el Trabajo (CSST)	-----

c. ¿La sociedad tiene un plan de capacitación o formación para sus colaboradores?

SI	X	NO	
----	---	----	--

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el órgano societario que aprueba dicho plan y la periodicidad con que evalúa el cumplimiento de dicho plan:

Órgano	Periodicidad de evaluación
Gerencia de Administración/Recursos Humanos	Anual

d. ¿La sociedad realiza encuestas o evaluaciones referentes al clima laboral?

SI	X	NO	
----	---	----	--

De ser afirmativa su respuesta indique los resultados obtenidos:

Mismo resultado respecto al 2016: • 30 puntos por debajo del puntaje de las 50 mejores empresas del país.
• El 58% de los trabajadores tienen una visión positiva respecto al clima laboral, 27% son indiferentes y 15% pesimistas. • Diferencia entre perspectivas: 10 puntos a favor en la “perspectiva área” en comparación con la “perspectiva global”.

Pregunta A.4	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política que establece los lineamientos básicos para su relación con las comunidades con las que interactúa?		X	
a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.4 indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.			

Documento	Órgano

b. ¿La sociedad ha afrontado conflictos sociales (huelgas, marchas, otros) en la comunidad donde tiene sus actividades principales a consecuencia de sus operaciones?

SI		NO	X
----	--	----	---

En caso de que su respuesta sea afirmativa, explique el impacto de dichos conflictos sociales en la actividad de la sociedad.

--

c. ¿La sociedad trabaja en colaboración con la comunidad en la creación conjunta de valor, incluyendo la identificación y solución de sus principales problemas comunes?

SI		NO	X
----	--	----	---

d. ¿La sociedad invierte en programas sociales en la comunidad donde tiene sus actividades principales?

SI		NO	X
----	--	----	---

De ser afirmativa su respuesta, indique el porcentaje que representa su inversión en dichos programas respecto a los ingresos brutos, según los estados financieros de la sociedad:

(%) Ingresos Brutos	Órgano

Pregunta A.5	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política que establece los lineamientos básicos para gestionar la relación con sus proveedores?	X		Base Legal, Ley 30225 Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.
a. En caso de ser afirmativa su respuesta a la pregunta A.5 indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.			

Documento	Órgano
Ley 30225, Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento. (Documento Externo)	Presidencia de la República

b. ¿La sociedad lleva un registro actualizado de sus proveedores?

SI	X	NO	
----	---	----	--

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el área encargada de llevar el registro y de quien depende jerárquicamente dicha área.

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Departamento de Logística	Gerencia de Administración

c. ¿La sociedad tiene un criterio para la selección de proveedores que contemple aspectos éticos y el cumplimiento de la legislación laboral?

SI	X	NO	
----	---	----	--

d. ¿La sociedad tiene una política de compra o contratación que seleccione a proveedores que cumplen con estándares de gestión sostenible o medios ambientales?

SI		NO	X
----	--	----	---

Pregunta A.6	SI	NO	Explicación:
¿La sociedad tiene una política que establece los lineamientos básicos para la gestión de las relaciones con sus clientes?	X		El FMV tiene una política que rige la atención al cliente.

a. En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el documento societario en el que se regula esta política y el órgano que aprueba este documento.

Documento	Órgano
Política de Servicio al Cliente	Gerencia General

¿La sociedad lleva un registro actualizado de reclamos de sus clientes?

SI	X	NO	
----	---	----	--

En caso de ser afirmativa su respuesta indicar el área encargada de llevar el registro y de quien depende jerárquicamente dicha área.

Área encargada	Depende jerárquicamente de
Departamento de Administración de Canales y Atención al Cliente	Gerencia Comercial

c. ¿La sociedad cuenta con canales de atención permanentes para la atención al público y para la recepción de sugerencias y reclamos relativos a los productos y servicios que brinda?

SI	X	NO	
----	---	----	--

d. ¿La sociedad ha recibido algún reconocimiento por la calidad en el servicio de atención a sus clientes?

SI		NO	X
----	--	----	---

En caso de ser afirmativa su respuesta indique los reconocimientos obtenidos:

2013 – 2do Lugar en el Ranking de Atención al Ciudadano de los Organismos Técnicos

Sección B

Detalle de las acciones implementadas por la Sociedad

El Concurso Nacional de Vivienda Social (CNVS) - Construye para Crecer

El año 2013 el Fondo MIVIVIENDA S.A. creó el Concurso Nacional de Vivienda Social – Construye para Crecer y es a partir de dicho año que lo viene impulsando incorporando mejoras y socios estratégicos. De esta manera, la edición del año 2017 (quinta edición) creció en contenidos y en propuestas.

El formato que por cuatro años solicitó sólo expedientes técnicos completos de prototipos de vivienda social con crecimiento progresivo, esta vez se nutrió de propuestas urbanas adaptadas a la realidad específica del terreno de propiedad del Estado denominado “Mártires de la Democracia” en la ciudad de Iquitos, Loreto. En este concurso participaron más de 500 profesionales de la rama de la Arquitectura e Ingeniería Civil, siendo premiados 06 equipos de los cuales 03 recibirán una capacitación especializada en madera en la Universidad de Oregon, gracias al apoyo del Departamento de Agricultura del Gobierno de los Estados Unidos de Norteamérica. Además, en el 2017 se editó el segundo número del Catálogo de Prototipos del CNVS que corresponde a la entrega de más de 70 nuevos prototipos de vivienda social con crecimiento progresivo los cuales serán donados a los Bancos de Proyectos de las municipalidades a nivel nacional.

Proyecto “Bono Mivivienda Sostenible”

El Fondo MIVIVIENDA S.A. en el marco de las nuevas tendencias y requerimientos de sostenibilidad medioambiental, creó el Bono Mivivienda Sostenible (BMS) con el objetivo de promover la construcción de viviendas eco-amigables. Al respecto, durante el año 2017 el BMS ha alcanzado su punto de inflexión, al cerrarse el año con 12 proyectos certificados y una oferta de más de 4 216 unidades de vivienda en venta a cargo de 06 desarrolladores inmobiliarios. Además, durante el mismo año se implementaron modificaciones al Procedimiento de Certificación con la finalidad de incorporar tecnologías ahorradoras y promover la generación de proyectos certificados bajo el Programa Techo propio modalidad Construcción en Sitio Propio, las mismas que fueron coordinadas con la Agencia Francesa de Desarrollo, fuente de cooperación técnica- financiera del programa.

Campaña: Uso eficiente de nuestros recursos

Uno de los objetivos del Fondo MIVIVIENDA S.A. es despertar conciencia en sus trabajadores sobre la importancia del uso eficiente del agua y la energía tanto en el ambiente laboral como personal. Para ello, durante el año 2017 inició la campaña “Uso eficiente de nuestros recursos” a través de comunicaciones didácticas y sencillas a todo el personal de la Empresa, proporcionando consejos útiles para usar eficientemente el agua y la luz.

Acciones para la Implementación del Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS)

A raíz del convenio firmado con la Agencia Francesa de Desarrollo, durante el presente período el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha desarrollado diversas acciones y establecido compromisos para la implementación del Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales. El trabajo ha sido transversal y plenamente coordinado con diversas áreas de la Empresa a fin de obtener los mejores resultados y establecer compromisos claros. Gracias a ello, se han realizado acciones para incentivar el uso eficiente de recursos, se han establecido compromisos para la creación y modificación de políticas y procedimientos a fin de incorporar temas ambientales y sociales.

Primera Carrera por la Ética y contra la Corrupción en el Perú

El 01 de octubre del año 2017, el Fondo MIVIVIENDA participó en la primera edición de la carrera y caminatas 5k y 10k, a fin que los profesionales del sector financiero y corporativo y el público en general tomen conciencia de la importancia de la ética y actué contra la corrupción que es uno de los peores males que reduce el crecimiento económico del país.

Tercera Caminata por el Día Internacional contra la Corrupción.

El 10 de diciembre de 2017, el Fondo MIVIVIENDA S.A. participó en la III Caminata por el Día Internacional contra la Corrupción, con el objetivo de difundir mensajes positivos para incentivar a los ciudadanos, funcionarios y servidores públicos a corregir prácticas comunes que afectan la Moral, la Ética y la Integridad, con el objetivo de empezar a generar un cambio en las instituciones y en el país.

21. ANEXOS

Departamento de Proyectos Inmobiliarios

El Programa Bono Mivivienda Sostenible tuvo su punto de inflexión en el año 2017; de contar con 02 proyectos certificados en Lima desde marzo del 2015 hasta el segundo trimestre del año 2017, culminamos el año con 12 proyectos certificados y una oferta de más de 4,216 unidades de vivienda en venta a cargo de 06 desarrolladores inmobiliarios. El programa logró además el compromiso de otros 07 desarrolladores por certificar 4,118 unidades de viviendas tanto en Lima como en Ica, Chiclayo, Arequipa y Piura, con lo que se espera que en el segundo trimestre del 2018 se alcance una oferta de más de 8,300 unidades de vivienda en el marco del programa. Además, el programa implementó modificaciones al Procedimiento de Certificación con la finalidad de incorporar tecnologías ahorradoras y promover la generación de proyectos certificados bajo el Programa Techo propio modalidad Construcción en Sitio Propio, las cuales fueron coordinadas con la Agencia Francesa de Desarrollo, fuente de cooperación técnica- financiera del programa.

El Concurso Nacional de Vivienda Social (CNVS) - Construye para Crecer en su quinta edición creció en contenidos y en propuestas. El formato que por cuatro años solicitó sólo expedientes técnicos completos de prototipos de vivienda social con crecimiento progresivo, esta vez se nutrió de propuestas urbanas adaptadas a la realidad específica del terreno de propiedad del Estado denominado “Mártires de la Democracia” en la ciudad de Iquitos, Loreto. Participaron en las cuatro etapas más de 500 profesionales de la rama de la Arquitectura e Ingeniería Civil, siendo premiados 06 equipos de los cuales 03 recibirán una capacitación especializada en madera en la Universidad de Oregon, gracias al apoyo del Departamento de Agricultura del Gobierno de los Estados Unidos de Norteamérica. En el 2017, se editó además el segundo número del Catálogo de Prototipos del CNVS que corresponde a la entrega de más de 70 nuevos prototipos de vivienda social con crecimiento progresivo los cuales serán donados a los Bancos de Proyectos de las municipalidades a nivel nacional.

Los Concursos de Adjudicación de terrenos para la ejecución de programas de vivienda social, tuvieron en el año 2017 un año de mejora de procesos y de actualización de procedimientos. Se elaboraron los 05 nuevos procedimientos que componen esta actividad y se espera aprobar sus formatos finales en el primer trimestre de 2018. No obstante, cerramos el año con la convocatoria del proyecto inmobiliario denominado “Conjunto Residencial Chucuito”, fruto del convenio entre el Fondo de Vivienda de la Marina (FOVIMAR) y el FMV S.A. el cual brindará 280 unidades habitacionales a un número similar de subalternos aportante al FOVIMAR y miembros de la Marina de Guerra del Perú.

Departamento de Proyectos Sociales

Reconstrucción de las Zonas afectadas por efectos del Niño Costero

Hasta el momento ya son 03 convocatorias para el otorgamiento de hasta 11,057 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) en la modalidad de Construcción en sitio Propio las que han sido publicadas para atender a familias damnificadas cuya vivienda fue colapsada por el fenómeno del Niño Costero en los Departamentos de Ancash, La Libertad, Lambayeque, Lima y Piura.

Departamentos atendidos	Total de Bonos Familiares Habitacionales convocados
Ancash, La Libertad, Lambayeque, Lima y Piura	5,238
Libertad, Lambayeque y Piura	3,101
Libertad, Lambayeque y Piura	2,718
	11,057

Primera Convocatoria de la Reconstrucción, se dispuso el otorgamiento de 5,238 Bonos Familiares Habitacionales (BFH), en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, con un valor de BFH de 5.45 UIT (S/. 22,072.50 Soles), dirigidos a las familias afectadas por el fenómeno del Niño Costero en 23 distritos del País, ubicados en los departamentos de Ancash, La Libertad, Lambayeque, Lima y Piura. De estos Bonos convocados más de 3,000 han sido desembolsados a las Entidades Técnicas y se encuentran en actual ejecución.

Al finalizar el año 2017 ya se cuentan con 83 viviendas terminadas en el distrito de Catacaos en Piura.

Segunda Convocatoria de la Reconstrucción, se dispuso el otorgamiento de 3,101 Bonos Familiares habitacionales en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, a la población de La Libertad, Lambayeque y Piura.

Al finalizar el 2017 ya se cuenta con más de 90 códigos de proyecto otorgados; esto es, expedientes técnicos completos, de acuerdo a los requisitos de la convocatoria para la construcción de viviendas.

Tercera Convocatoria de la Reconstrucción, se dispuso el otorgamiento de 2,718 Bonos Familiares habitacionales en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, a la población de La Libertad, Lambayeque y Piura.

Reconstrucción de Caylloma- Arequipa

Por otro lado se viene ejecutando la reconstrucción de Caylloma-Arequipa con la Modalidad de Construcción en Sitio Propio, habiéndose convocado 1,149 Bonos Familiares Habitacionales de los cuales ya se han desembolsado y se encuentran en actual ejecución 79 viviendas.

Convocatoria de Belén – Varillalito

Con 200 Bonos Familiares Habitacionales convocados para atender a familias reubicadas de la zona baja de Belén-Iquitos, se ejecutarán 200 viviendas adicionales a las 200 antes convocadas, al 2017 a través de un proceso de selección de Entidades Técnicas se definieron cinco (05) ET las mismas que tienen prevista el inicio de las construcciones en los primeros meses del 2018.

Gestión de riesgos

La gestión integral de riesgos del FMV es un proceso que engloba a toda la institución, con la participación activa del Directorio, la Gerencia General, todas las Gerencias y los colaboradores; habiéndose diseñado para identificar, medir, controlar, monitorear y reportar potenciales eventos que puedan afectar su marcha. Dicha gestión se realiza de acuerdo con niveles establecidos de apetito y tolerancia al riesgo, que nos permita tener una seguridad razonable del logro de nuestros objetivos y metas.

Cabe resaltar que la calificación de riesgo por fortaleza financiera del FMV es la siguiente:

- «A+» perspectiva estable, otorgada por Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo.
- «A» perspectiva estable, otorgada por Apoyo & Asociados Internacionales S.A.C. Clasificadora de Riesgo.

Las calificaciones crediticias del FMV otorgadas por las clasificadoras de riesgo internacionales son:

- «BBB+» outlook stable, otorgado por Standard & Poor's.
- «BBB+» outlook stable, otorgado por Fitch Ratings.

El FMV gestiona los riesgos considerando su clasificación según categorías: riesgo de crédito, riesgo operacional, seguridad de la información, continuidad del negocio, revisión y seguimiento de cartera crediticia a entidades financieras, riesgo de mercado, riesgo de liquidez y riesgo país.

El FMV cuenta con un Comité de Riesgos conformado por tres Directores, el Gerente General y el Gerente de Riesgos. Por tratarse de un comité de gestión integral de riesgos, se toman acuerdos asociados con decisiones que atañen a los riesgos significativos a los que está expuesta la empre-

sa. Dispone de un reglamento y se reúne por lo menos una vez al mes.

El FMV también cuenta con una Gerencia de Riesgos, que está conformada por el Gerente de Riesgos y dos departamentos especializados: el Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera y el Departamento de Riesgo de Mercado, Liquidez y Operacional.

RIESGO DE CRÉDITO

La gestión del riesgo de crédito está orientada a analizar la probabilidad de incumplimiento de las obligaciones contractuales de las entidades financieras nacionales por insolvencia o incapacidad de pago.

En el proceso de identificación y gestión del riesgo crediticio, el FMV evalúa, aprueba y realiza el seguimiento al otorgamiento y uso de línea general de crédito y de inversión para las entidades financieras.

El Comité de Riesgos es la instancia encargada de la aprobación del otorgamiento o modificación de la línea general de crédito para las Instituciones Financieras Intermediarias.

Por ser una entidad financiera supervisada, el FMV se encuentra sujeto a la normativa de la SBS, en ese sentido durante el periodo 2017 se ha revisado y adecuado la metodología del cálculo de provisiones a la regulación vigente, la misma que se implementó en el ejercicio diciembre 2017.

REVISIÓN Y SEGUIMIENTO DE CARTERA CREDITICIA A ENTIDADES FINANCIERAS

La revisión y seguimiento de cartera tiene como funciones principales: la evaluación del origen de los créditos y la verificación de cumplimiento de la normativa de los productos del FMV. Los objetivos consisten en calificar la calidad de la cartera MIVIVIENDA y comprobar el uso adecuado de los recursos que otorga el FMV.

La evaluación de la origen de los créditos se efectúa mediante la revisión de las evaluaciones crediticias realizadas por las entidades que canalizan los recursos del FMV, con el fin de asegurar que hayan efectuado una adecuada evaluación mitigando los riesgos de posibles créditos con potencial de default. Adicionalmente, se realizan visitas a clientes finalistas a fin de asegurar el uso adecuado de los recursos otorgados por el FMV a través de las Instituciones Financieras Intermediarias.

Como parte de las actividades de revisión y seguimiento de la cartera se realiza lo siguiente:

- Revisión de expedientes de crédito finalistas o de los subprestatarios
- Revisión del cumplimiento de normativa interna y del FMV aplicable a nuestros productos
- Revisión de los procesos y procedimientos hipotecarios
- Revisión de situación de garantías y seguros
- Verificación de la capacitación y entrenamiento del personal de la Institución Financiera
- Conciliación de bases de datos sobre los clientes y los créditos otorgados
- Revisión de las funcionalidades de la plataforma tecnológica para el soporte de los productos del FMV S.A.
- Visita a beneficiarios de los productos del FMV S.A.

Las actividades mencionadas se realizan en el marco de la normativa interna y sobre la base del Convenio de Canalización de Recursos del FMV suscrito por las IFI con el fiduciario, que faculta al FMV a revisar la cartera crediticia de los créditos otorgados con sus recursos.

RIESGO DE MERCADO

Los riesgos de mercado que se gestionan en el FMV son los siguientes.

- Riesgo cambiario: relacionado con movimientos adversos del tipo de cambio que pueden generar pérdidas financieras.
- Para la mitigación de los riesgos de tipo de cambio se realizan operaciones de cobertura mediante instrumentos financieros derivados: forwards y swaps de monedas. El FMV ha establecido un límite interno de cobertura, el cual se monitorea periódicamente, al

igual que el nivel de cumplimiento de los límites regulatorios que le son aplicables.

- Riesgo de tasa de interés: surge como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. Se controlan y monitorean los riesgos estructurales de tasa de interés del balance, mediante límites internos y los límites regulatorios que le son aplicables; asimismo, los controles de límites aplican a los portafolios de inversión.
- Riesgo de inversión: la Gerencia de Riesgos realiza las evaluaciones de riesgo de las propuestas de inversión en instrumentos de renta fija, remitidas por la Gerencia de Finanzas.

Adicionalmente, la Gerencia de Riesgos efectúa evaluaciones de riesgo a las propuestas de las líneas de inversión para instituciones financieras, remitidas por la Gerencia de Finanzas. Como política de gestión del riesgo existe una clasificación de riesgo mínima que tienen que cumplir las instituciones financieras para ser sujetas a evaluación, entre otras variables de análisis.

El FMV analiza, evalúa y realiza seguimiento a las posiciones sujetas a riesgo de mercado de sus distintos portafolios de inversión, a través de metodologías internas que miden las pérdidas potenciales asociadas a movimientos de las tasas de interés o del tipo de cambio.

Los riesgos de mercado se informan al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos. El Comité de Gestión de Activos y Pasivos está conformado por el Gerente General, el Gerente de Finanzas, el Gerente Comercial y el Gerente de Riesgos, y sesiona por lo menos una vez al mes.

Para la gestión de los riesgos de mercado y liquidez, el FMV cuenta con sistemas de información financiera que permiten disponer de información para analizar las principales variables económicas y financieras, así como los acontecimientos mundiales y locales.

RIESGO DE LIQUIDEZ

La gestión del riesgo de liquidez tiene como objetivo asegurar que la empresa cuente con suficientes recursos para asumir sus obligaciones y colocaciones.

Para mitigar el mencionado riesgo, el FMV tiene un Plan de Contingencia de Liquidez, el cual establece indicadores de alerta de riesgo de liquidez. Adicionalmente, se determinan las estrategias de fondeo ante un potencial riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez se informa al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos.

RIESGO PAÍS

El riesgo país es la posibilidad de ocurrencia de acontecimientos económicos, sociales y políticos en un país extranjero, que puedan afectar adversamente al FMV. El riesgo país, más allá del riesgo de crédito de cualquier operación de financiamiento, incluye, entre otros, el riesgo soberano, de transferencia y de expropiación o nacionalización de activos. Actualmente, el FMV tiene inversiones y exposiciones en instrumentos financieros derivados con contrapartes domiciliadas en el extranjero.

RIESGO OPERACIONAL

El riesgo operacional es el proceso de identificación, análisis, evaluación, tratamiento, mitigación, monitoreo y reporte de los riesgos que se pueden presentar en la entidad debido a procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información o eventos externos. Este concepto incluye el riesgo legal pero excluye el riesgo estratégico y de reputación.

La organización gestiona los riesgos operacionales mediante una metodología desarrollada internamente para la identificación de procesos críticos, el registro y control de los eventos por riesgo operacional, la elaboración de informes sobre nuevos productos o cambios importantes en el ambiente de negocios, operativo e informático, la determinación y evaluación de subcontratación significativa, la definición e implantación de medidas de control, mitigación y monitoreo continuo.

En el año 2017, se ha actualizado la metodología de incentivos por riesgo operacional, con el fin

de mejorar la participación de los colaboradores respecto al reporte de incidentes o eventos. Cabe mencionar que todos los eventos que han originado alguna pérdida por riesgo operacional se registrado en la base de datos de eventos de pérdida.

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

El FMV ha implementado el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información, el cual se encuentra alineado a las normas de la SBS.

Las medidas de seguridad de la información se adoptan para mitigar el riesgo de las amenazas que podrían afectar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información.

Cabe señalar que semestralmente el FMV realiza pruebas de intrusión controlada a sus sistemas informáticos, a fin de reforzar su perímetro de seguridad e identificar vulnerabilidades internas.

CONTINUIDAD DEL NEGOCIO

El FMV tiene implementada la gestión de continuidad del negocio. Las estrategias determinadas sirven como apoyo para la toma de decisiones rápida y eficaz ante una situación de contingencia, con el fin de implementar una respuesta adecuada ante la ocurrencia de eventos que puedan crear una interrupción o inestabilidad en las operaciones de la empresa.

De acuerdo con el giro de negocio del FMV, su estructura organizacional y operativa, el resultado de los riesgos a los que está expuesto y el análisis de impacto del negocio, se define la estrategia a seguir, como la disposición del Centro de Computo Alterno (CCA), la organización de los grupos de trabajo del Plan de Continuidad del Negocio (PCN), el tiempo objetivo de recuperación y el punto objetivo de recuperación en el cual el FMV retornará a realizar operaciones y servicios.

El PCN es probado periódicamente para asegurar su actualización y eficacia. Los resultados y lecciones aprendidas son informados a las gerencias y al Comité de Riesgos, a fin de asegurar la mejora continua.

22. TRANSLATION TO ENGLISH

1. STATEMENT OF RESPONSIBILITY:

This document contains complete and accurate information regarding the business development of Fondo MIMIVIENDA S.A during the fiscal year of 2017.

Without prejudice to the responsibility of the issuer, the signatories assume responsibility for the content, in accordance with current applicable legal provisions.

Rodolfo Javier Chávez Abanto
General Manager

2. LETTER OF THE CHAIRMAN OF THE BOARD

The real estate sector initiated the year with optimism, but it was not exempt from the economic conjuncture, the natural phenomena and the political environment that marked the course of the fiscal year 2017.

In this regard, Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) has more than kept its commitment and initiatives in order to not affect its primary objective which are the lower income families of the country that today do not have dignified housing.

To this effect, we frame ourselves in our institutional objectives to promote the demand of housing (housing programs with incentives-subsidies), to promote access to financing (mortgage loans, long-term funding for Intermediary Financial Institutions and credit risk coverage), and to contribute to the development of the capital market (bond issuance and the promotion of capital flows to the housing financing market).

One of these strategic initiatives is related to the financial sustainability of the institution. In February, we issued 7-year corporate bonds for S/1.5 billion, which were acquired by both local and foreign investors. This represented the largest national currency financing operation for that period, as well as the reopening of dollar bonds due 2023 for US \$150 million at a rate of 3.5%. The total demand was S/2,280,200,000, 1.52 times the placed amount.

It was also the first time a corporate issuer used the Global Depositary Notes (GDN) format, which had only been previously used by the Peruvian government. The issuance made it possible to obtain the necessary funds to reach the placement goals, to have a better fit in the duration of assets and liabilities, without the currency risk.

In addition, the allowance schemes for the Bono del Buen Pagador (Good Payer Bonus or BBP as per the Spanish acronym) and for the Bono Familiar Habitacional (Family Housing Bonus or BFH as per the Spanish acronym) were reestablished. In the case of the Nuevo Crédito Mivivienda (New Mivivienda Credit), new rates for the BBP were established, resulting in a greater dynamic in the real estate market. The BBP now

goes from S/6,000 to S/17,000.

Regarding the Techo Propio Program, in the modality of Adquisición de Vivienda Nueva (Acquisition of New Housing), the maximum value of the Vivienda de Interés Social (Housing of Social Interest or VIS) was updated, being the value for the single-family VIS of up to S/81,000, and for the multifamily VIS of up to S/101,250.

Another improvement was the operational simplification of this modality. Now, projects supported by an Institution in the Financial and Insurance System will not need a project code issued by the Projects Registration Committee of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS as per the Spanish acronym) for the disbursement of the BFH, since they will be able to register directly in FMV, thus reducing the registration timeframes for the real estate developer.

As part of the business strategy, the expansion of the service channels was achieved, making it possible for new financial institutions such as the Caja Municipal de Ahorro y Crédito Tacna (Municipal Savings and Loans Bank of Tacna) and the Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz (Raíz Rural Savings and Loans Bank) to grant our mortgage loans. We hope to incorporate more financial institutions in the near future and to expand the coverage of the MIVIVIENDA loans.

An important part of the work has also been the optimization of our processes. One of them was the digitization for disbursements of MIVIVIENDA loans, which leads to a reduction not only of timeframes, but also of operational costs. This measure increases the efficiency of credit file delivery. Several financial institutions have already disbursed under this procedure. Among them, it is worth mentioning, Banco de Crédito, Interbank, BanBif, Banco BBVA Continental, Caja Municipal de Ahorro y Crédito Sullana, Caja Municipal de Ahorro y Crédito Huancayo, Edpyme miCasa and Financiera TFC.

Nonetheless, the economy has suffered due to the coastal phenomenon El Niño. In the face of this, it is important to highlight the government's rapid reaction, especially the one of the housing sector. Reconstrucción con Cambios (Reconstruction with Changes) has worked stea-

dily, prioritizing affected areas like Ancash, La Libertad, Lambayeque, Lima and Piura with the delivery of the first definitive houses.

By the end of December 11,057 BFH have been awarded in three calls that will be added to the 25,000 in 2018 and 9,000 in 2019, to cater to all families affected by this natural disaster.

In this scenario, the 500 Bonus was granted to the victims whose houses have collapsed or are uninhabitable and who have not received any type of benefit in the frame of the Reconstruction through a temporary module of housing or the BFH. By the end of the year, FMV had disbursed 246 bonuses.

Moreover, in coordination with the MVCS, a series of measures are being evaluated to benefit more families. Accordingly, the launch of a new program for young couples was announced. This program would grant them a bonus, which would allow them to rent a house or an apartment and save for the down payment, at the same time.

The purchase of mortgage portfolios of financial institutions (especially Municipal Savings and Credit Banks, Rural Banks and other institutions) by investment funds will also be encouraged. The tax rules and regulations have already been published, and the program is currently in the process of adaptation. It is estimated that its implementation will be completed by March of next year and that there will exist an intention to purchase a portfolio exceeding S/500 million.

Likewise, the possibility of lifting the restrictions to the credit for the purchase of a second house is being evaluated. For this purpose, meetings are being held with the Superintendence of Banks, Insurance Companies and Private Pensions Funds. Another outstanding task is to work with the Ministry of Economy and Finance (MEF) and the banks to reduce the effective cost of mortgage loans, in other words, the associated expenses such as insurance for surviving dependents, housing insurance, and commissions, among others, which would lead to lower rates for families.

Also, in the agenda, the determination of the total area of State-owned grounds fit for the construction of housing projects and the schedule of biddings. The total would be of at least

100,000 hectares for housing construction nationwide. The Superintendence of National Real Estate will be responsible for the identification of the grounds, and the area of generation of urban grounds, the MVCS will oversee the process for locating development opportunities which will go to FMV for the corresponding bid. We must not overlook, in this regard, the project Obras por Impuestos (Public Works for Taxes) adopted by the Commission on Housing and Construction of Congress for Housing of Social Interest, Rural Housing and allotments in urban areas. This has allowed various companies to expand their networks of water and drainage, and to accelerate the construction of housing projects nationwide.

Regarding figures, the intervention of MIVIVIENDA (through loans and the Techo Propio Program) in the market has benefited more than 35,000 Peruvian families with housing in 2017, and more than S/1.4 billion have been disbursed.

It is important to mention the Bono Mivivienda Sostenible (Sustainable Mivivienda Bonus). Since its start up to the closing of 2017, 133 bonuses have been disbursed with the prospect of continuing to grow in its level of placements. Currently, there is an availability of 4,210 sustainable housings in 11 projects. And 14 projects are in the process of certification, which will constitute an additional availability of more than 4,400 units.

It should be mentioned that the Government is considering promoting these “green” homes by granting them preferential rates. This measure seeks to encourage families to choose this type of housing and developers to build more sustainable projects.

There are countless actions that we have undertaken for the benefit of the real estate and mortgage market of the country. We will continue this course the following years with our sights set on improving the quality of life of more Peruvians and promoting 250 thousand housings (100 thousand loans and 150 thousand BFH) which will add to the sectorial challenge of 500 thousand units at the end of this governmental quinquennium.

3. BOARD OF DIRECTORS AND MAIN OFFICIALS

BOARD OF DIRECTORS

Jorge Ernesto Arévalo Sánchez
Chairman of the Board
From 02.05.2017 until today
Dependent Director

Jorge Alejandro Ernesto Niezen Sarmiento
Chairman of the Board
From 03.10.2016 until 26.04.2017
Independent Director

Carmen Cecilia Lecaros Vértiz
Director
From 03.10.2016 until today

Juan Manuel de Cárdenas Salazar
Director
From 03.10.2016 until today

Hernán Barros Cruchaga
Director
From 09.09.2016 until today

Ricardo Vidal Núñez
Director
From 18.05.2016 until today

MAIN OFFICIALS

Rodolfo Javier, Chávez Abanto
Interim Chief Executive Officer
From 09.01.2017 until today

Manuel Francisco, Cox Ganoza
Chief Executive Officer
From 10.10.2016 until 06.01.2017

Javier Augusto, Pinto Povea
Business Manager
From 03.02.2017 until today

Paulo Cesar, Moran Villanueva
Interim Business Manager
From 10.11.2016 until 02.02.2017

José Antonio, Saldaña Castro
Risk Manager
From 28.11.2016 until today

Maiko, Delgado Ulloa
Chief Financial Officer
From 18.04.2017 until today

Sylvia Roxana, Cazorla Mendoza
Interim Chief Financial Officer
From 24.02.2017 until 17.04.2017

Guicela, Melgarejo Fernández
Chief Financial Officer
From 13.02.2013 until 23.02.2017

Santiago Alberto, Maradiegue Medina
Chief Administrative Officer
From 27.11.2017 until today

Cesar Edgardo, Berrocal Moreno
Interim Chief Administrative Officer
From 23.11.2017 until 26.11.2017
From 23.12.2016 until 16.01.2017

Rosa, Flores de Higa
Interim Chief Administrative Officer
From 03.07.2017 until 22.11.2017

Fabiola, Paulet Monteagudo
Chief Administrative Officer
From 17.01.2017 until 28.06.2017

Víctor Eduardo, Mendoza Arana
Operations Manager
From 08.08.2011 until today

Pedro Alberto, Elías Zanelli
Legal Manager
From 28.09.2017 until today

Alexandra, Pravatiner Elías
Interim Legal Manager
From 10.12.2016 until 27.09.2017

Hernando, Carpio Montoya
Interim Real Estate and Social Projects Manager
From 09.01.2017 until today

Rodolfo Javier, Chávez Abanto
Real Estate and Social Projects Manager
From 02.11.2016 until 06.01.2017

4. GENERAL SPECIFICATIONS OF THE INSTITUTION

a) Name: Fondo MIVIVIENDA S.A.

b) Legal Address: Av. Paseo de la República No. 3121, San Isidro District, province and department of Lima.

c) Telephone Number: (511) 211-7373

d) Registered in the electronic record No. 11039276 of the Register of Legal Persons of the National Superintendence of Public Registries (SUNARP as per the Spanish acronym), Registry Zone IX, Lima.

e) Financing Company belonging to the FONAFE Corporation (National Fund for the Financing of Public-Sector Companies). It is also attached to the Ministry of Housing, Construction and Sanitation and its corporate purpose is to dedicate itself to the promotion and financing of the acquisition, improvement and construction of housing, especially those of social interest; to the development of activities related to the encouragement of capital flow towards the housing financing market; to participate in the primary and secondary real estate market; as well as to contribute to the development of capital markets.

f) According to the last increase of capital approved during the Annual Meeting of Stakeholders on March 29th, 2017, the social capital of Fondo MIVIVIENDA S.A is S/3,302,620,497 (Three thousand three hundred two million six hundred twenty thousand four hundred ninety-seven and 00/100 soles).

g) Non-classes of shares.

h) Shares issued for the value of S/3,302,620,497 (Three thousand three hundred two million and six hundred twenty thousand and four hundred ninety-seven and 00/100 soles) with a nominal value of S/1.00 (one Peruvian sol) per share, integrally subscribed and totally paid.

i) The holder of the shares of Fondo MIVIVIENDA S.A. is the Peruvian State and its ownership is exercised by FONAFE.

5. STRATEGIC BASIS

Mission

To facilitate access to adequate, single-family housing, particularly for low-income families, through the concerted management between the State and the financial and real estate sectors, boosting their development.

Vision

To play a leading role in solving housing needs and reducing the housing deficit, thereby generating wellbeing.

Strategic Objectives

a) To increase the level of satisfaction of our clients.

Identifying the needs of the target social sectors to improve their perception of the real value that we provide, adapting to their expectations.

b) To generate social and economic value in the housing and real estate sector.

To provide products that contribute to the improvement of our target social sectors living conditions and the environment, simultaneously assuring our economical sustainability.

c) To promote the operational excellence and the improvement of the financial model.

To optimize our management practices with the aim of achieving institutional strength, administrative simplification, encouraging constant improvements, considering the strengthening of corporate governance.

d) To improve the management of human capital.

To promote better talent and human capital management practices that contribute to institutional improvement.

6. SOCIAL OBJECTIVE

Fondo MIVIVIENDA S.A. is a state-owned company under private law and is governed by Law No. 28579 (Law regarding the conversion of the former Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo Mivivienda into Fondo MIVIVIENDA S.A.) and its by-laws. It falls under the purview of the Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (National Fund for the Financing of State Business Activities or FONAFE, as per the Spanish acronym), under the Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (Ministry of Housing, Construction and Sanitation or MVCS, as per the Spanish acronym) and it is supervised by the Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs (Superintendence of Banks, Insurance Companies and Private Pensions Funds or SBS, as per the Spanish acronym) and the Superintendencia del Mercado de Valores - SMV (Securities Market Superintendent), regarding its financial and capital market activities, respectively.

The company's objectives are:

- To promote and finance the acquisition, improvement and construction of homes, especially those of social interest.
- To develop activities related to the encouragement of capital flow towards the housing financing market.
- To participate in the primary and secondary mortgage loan market.
- To contribute to the development of the capitals market.

Under the provisions of Legislative Decree No. 1037, (2008), it has been established that in exercise of its social objective and for the purpose of increasing the supply of housings of social interest, Fondo MIVIVIENDA S.A. can encourage and finance the options available for the financing of urban housing investments.

7. EVOLUTION OF OPERATIONS

The Mortgage Fund for the Promotion of Housing (Fondo MIVIVIENDA) was created in 1998 by Law No. 26912 (Law for the promotion of population access to privately-owned housing property and the promotion of savings through financial mechanisms with private sector participation) to facilitate the acquisition of homes, particularly those of social interest. Initially, it was determined that the institution would have private-law legal identity and would be part of the Ministry of Economy and Finance.

In 2002, Fondo MIVIVIENDA was incorporated to the recently created Ministry of Housing, Construction and Sanitation (Law No. 27792) in the context of organizational changes carried out at a ministerial level during that period. In that same year, the Techo Propio Project (Ministerial Resolution No. 054-2002-HOUSING) and the Bono Familiar Habitacional - BFH (Law No. 27829) were created. Both regulations modified the role of Fondo MIVIVIENDA, given that the first of these gave Fondo MIVIVIENDA the responsibility of managing the funds for the Techo Propio Program (Article 3), while the second explicitly added to the responsibilities of the institution the administration and granting of the BFH (Article 6).

On January 1st, 2006, the institution began its operations as a Corporation (Sociedad Anónima, or S.A., as per the Spanish acronym), when the Mortgage Fund for the Promotion of was converted into a corporation called Fondo MIVIVIENDA S.A. by Law No. 28579, approved in July 2005 and complemented by Supreme Decree No. 024-2005-HOUSING. According to the aforementioned law, FMV S.A. is a state-owned company under private law which falls under the purview of the Peruvian National Fund for the Financing of State Business Activities (FONAFE), under the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS).

Furthermore, pursuant to the provisions of the Third Transitory Provision of Law No. 28579, FMV S.A. was commissioned by the Executive Branch to manage the Family Housing Bonus and the funds for the Techo Propio Program, through the signing of an agreement (dated April 28th, 2006) with the MVCS and FONAFE. Under the terms of the agreement, it was established that FONAFE would assign to Fondo MIVIVIENDA S.A. the resources that would enable it to meet the costs and expenses of its new role.

In addition, FMV S.A. has the responsibility to administrate the Fund Law No. 27677. This Law establishes the resources that will be used to finance the construction of housing of social interest, house renovations and loans for the expansion of single-family houses, and that FMV S.A. will oversee the management, collection and channeling of such resources.

In 2008, under the provisions of Legislative Decree No. 1037, significant modifications were introduced to the responsibilities of FMV S.A. Firstly, it was established that the institution, in the exercise of its social objective and in order to increase the supply of housings of social interest, could promote the availability of financing for investment in urban development, and that in turn it would be able to finance these initiatives in accordance with current regulations. Secondly, it was authorized to manage the Family Housing Bonus Program using its own resources.

Directorial Agreement No. 01-17D-2009 determined the incorporation of the Nuevo Crédito Mivienda into the mortgage system. Its characteristics were modified through Directorial Agreement No. 02-16D-2012, in terms of the maximum value of the home to be financed, the Good Payer Award and the maximum amount of the initial payment. In addition, Directorial Agreement No. 03-14D-2013 modified the regulations governing this product in order to allow for the financing of existing homes and to continue benefiting families, particularly those of low income.

Between 2012 and 2014, four new credit products have been created (MiConstrucción, MisMateriales, MiCasa Más and MiTerreno) aimed at families who desire to acquire or improve their homes, thus reducing the country's quantitative and qualitative deficit. Such products focus on unattended market niches, in accordance with the objectives of FMV S.A. to facilitate a primary housing solution mainly for low-income families. MiConstrucción and MisMateriales seeks essentially to cater to those families who need to build or improve their homes. MiCasa Más was designed thinking about the families who wish to move to a home according to their family and financial capital growth. MiTerreno tries to facilitate the acquisition of a land for those who desire to build their homes according to the income growth.

During 2015, to promote the availability of housing nationwide, Fondo MIVIVIENDA S.A. created two products designed for the financing of real estate companies. The first one is MiProyecto and it is intended for the financing of real estate companies or developers in the acquisition of lots or in the execution of real estate projects. The second one, known as MiAlquiler Compra, seeks to facilitate working capital to real estate companies or developers that decide to rent properties with a purchase option, in accordance with the Leasing Promotion Scheme.

Lastly, in August 2017, by means of the Agreement of the Board No. 01-20D-2017, the consolidation of the products Nuevo Crédito Mivienda (NCMV), MiConstrucción (MC) and MiCasa Más (MCM) was approved. Moreover, December 31st, 2017 was set as the final date for the IFIs to disburse the credits under the prescribed conditions.

By the end of 2014, the eighty-fourth additional provision of Law No. 30281 (Budget Law of the Public Sector for the fiscal year 2015) was modified. This modification established the values for the assignment of the Bono del Buen Pagador (Good Payer Bonus or BBP, as per the Spanish acronym) in accordance with Law No. 29033, the maximum value of this bonus being S/17,000. Nevertheless, in June 2017, by means of the Supreme Decree No. 017-2017-HOUSING, a modification was made to the characteristics of the Bono del Buen Pagador (BBP), thus changing the range of this bonus to S/3,000 and S/17,000, applicable to houses with values of up to S/300,000. This information is included in the following table valid through 2017.

Home Value	BBP Value (S/)
From S/56,700 to S/81,000	17,000
More than S/81,000 to S/121,500	14,000
More than a S/121,500 to S/202,500	12,500
More than a S/202,500 to S/300,000	3,000

Regarding the Techo Propio Program, the operative regulations of the modalities of Construcción en Sitio Propio (Construction on the Beneficiary's Own Property) and Mejoramiento de Vivienda Individual (Improvement of Individual Housing) are established in the Ministerial Resolution No. 102-2012-HOUSING and its modifications, while the Adquisición de Vivienda Nueva (Acquisition of New Housing) and Construcción en Sitio Propio Colectivo (Construction in Own Collective Site) is governed by the Ministerial Resolution No. 206-2012-HOUSING and its modifications.

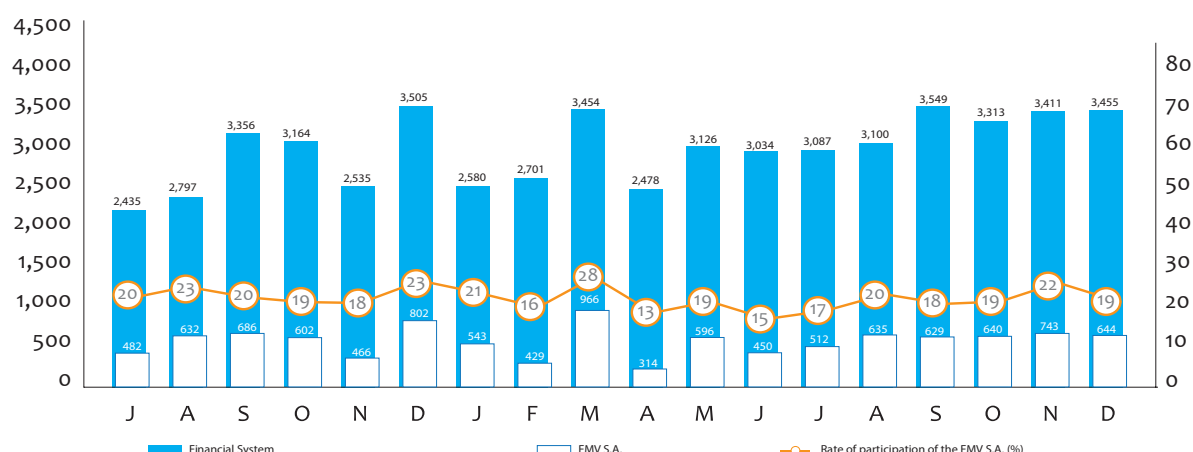
8. SECTOR OF FONDO MIVIVIENDA S.A.

According to the Technical Report of National Production published by the INEI (National Institute of Statistics and Informatics), during January - October of 2017, the national production grew 2.4%, driven mainly by the sectors: fishing, telecommunications, mining and hydrocarbons and transportation. The construction sector (which represents 5.1% of the GDP) grew 0.9%, mainly due to the physical progress of projects and the greater construction of non-concrete housing.

As for the placement of mortgage loans, between January and November 2017 a slight recovery was observed, given that they grew 9% compared to the same period in 2016, a result consistent with the better performance of domestic demand that according to the BCRP (Central Reserve Bank of Peru) projections would close with a growth of 2.2% in 2017 (in 2016 it was 1.1%). This, even though the real estate supply remained concentrated in projects aimed at the high segments in the face of a demand concentrated in the middle and lower middle segments. On the other hand, the delinquency of mortgage loans continued to rise in 2017, going from 2.27% in December 2016 to 2.78% in November 2017.

According to preliminary figures as of December 2017, it is estimated that the participation of the MIVIVIENDA loans in the financial system (calculated as the number of MIVIVIENDA loans among the number of loans in the financial system) will be approximately 19,0%. Therefore, Fondo MIVIVIENDA has implemented measures to increase this participation in the coming years

PARTICIPATION OF FMV S.A IN THE HOUSING MORTGAGE LOAN MARKET^{1/}



Source: Fondo MIVIVIENDA S.A. and SBS

^{1/} The information regarding the Financial System is an estimate.

9. FONDO MIVIVIENDA S.A. PRODUCTS

From its beginning, the institution, in compliance with its social objective of promoting and financing the acquisition, the improvement and the construction of housing, especially those of social interest, has been concerned with improving its products in accordance with the needs of the real estate market and the interest of the housing demand in Peru.

Currently, Fondo MIVIVIENDA S.A. (hereinafter FMV) offers eight products aimed at directly or indirectly facilitating the acquisition of housing: Nuevo Crédito MIVIVIENDA, Techo Propio Supplementary Financing, MiConstrucción, MiCasa Más, MiTerreno, MisMateriales, MiProyecto and MiAlquiler Compra. It should be mentioned that the products MiConstrucción and MiCasa Más were valid until 31.12.2017.

Products

Nuevo Crédito Mivivienda

Nuevo Crédito Mivivienda allows for the financing of finished homes, homes under construction or included in a project, first sale homes (first time being transferred) or second-use homes, with a value range between S/56,700 to S/405,000.

Similarly, it allows for the financing of the construction or improvement in charge of a real estate company or developer of homes in their own land or of which they own the air rights.

The Nuevo Crédito Mivivienda is granted in soles with a fixed rate and a five to twenty-year funding term, chosen according to the payer's needs and possibilities. Funding with resources from Fondo MIVIVIENDA S.A. can be granted up to two times to the same beneficiary.

The benefits granted by the Nuevo Crédito Mivivienda are the Bono del Buen Pagador (BBP), which offers S/17,000 for housing values greater than S/56,700, but less than S/202,500, and the Good Payer Award, as a complement to the initial payment (PBP), which provides S/6,000 for housing values greater than S/202,500 but less than S/300,000.

Similarly, when the Intermediary Financial Institution (IFI) declares the delinquency of all the installments of the sub-loan, there is the possibility of activating the Credit Risk Coverage (CRC), an option that FMV offers to the IFI, by which it will cover up to a third part of the outstanding balance of the loan.

For housing under construction or at a blueprint stage, a grace period of up to six months may be requested, which, together with the financing term, shall not exceed the twenty years of the financing term.

Summary Table: Nuevo Crédito Mivivienda

Benefit	Housing Value	Amount of Benefit	Initial payment	Term	Rate and Currency
BBP	From S/56,700 to S/81,000	S/17,000	Minimum 10%.	Between 5 and 20 years	Fixed rate in soles
	From S/81,000 to S/121,500	S/16,000	No limit		
	From S/121,500 to S/202,500	S/14,000			
	From S/202,500 to S/300,000	S/12,500			
PBP	From S/300,000 to S/405,000	S/6,000	Minimum 10%. Maximum 30% of the home value		
-	From S/81,000 to S/121,500	-			

Techo Propio Supplementary Financing

Techo Propio Supplementary Financing is a mortgage loan given only if necessary. It is granted by a financial institution to cover the difference between the value of housing to be acquired, built or improved, and the family's savings together with the subsidy given by the State (Family Housing Bonus), managed by FMV, through the Techo Propio Program.

The Bono Familiar Habitacional (Family Housing Bonus or BFH, as per the Spanish acronym) is a one-time subsidy granted by the State to the beneficiaries with no reimbursable charge, as a complement to the family's savings and efforts, to facilitate the access to housing in the Techo Propio Program in any of its three modalities.

- **Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) (Acquisition of a New Housing):**

This modality allows people who qualify for the BFH, to acquire a home of up to S/81,000 for single-family homes and up to S/101,250 for multi-family housing. The housing is paid by the sum of the initial payment (at least 3% of the value of the home) and the BFH (S/32,400). When the sum of the family group savings and the BFH is lower than the price of the chosen home, a complementary financing may be requested for up to 20 years at a fixed rate in soles.

- **Construcción en Sitio Propio (CSP) (Construction on the Beneficiary's Own Property):**

CSP allows owner of land or air rights to build housing of social interest with the consultancy of a technical institution. The land or separate air space must necessarily have a deed issued to the head of the household at the Public Records Office. The property shall have electricity, drinking water and drainage or an alternative solution.

The value of the housing to be built is that resulting from the construction budget, plus the value of the land or separate air rights. The value of the housing shall be between 4.9 UITs and 20 UITs, with a BFH value of 4.7 UITs or 3.5 UIT according to the value of the housing, and supplementary credit shall be granted, if applicable.

- **Mejoramiento de Vivienda (MV) (Housing Improvement):**

By this modality, families who own their homes may make improvements. The current regulations establish a renovation budget of 2.5 UIT, with a BFH of 2.3 UITs.

Besides, the Techo Propio Supplementary Financing offers Credit Risk Coverage (CRC), by means of which FMV covers 100% of the outstanding balance of the loan in favor of the IFI. This percentage decreases 10% every 2 years, until it reaches a 1/3 of the amount in the 15th year, staying at this rate until the 20th year.

Summary Table: Techo Propio Supplementary Financing

Financing Amount	Interest Rate	Credit Term
Difference between the value of the housing minus the Savings + Family Housing Bonus	Fixed	Up to 20 years

MiConstrucción

MiConstrucción is a mortgage loan that allows a land owner to build, extend, improve or acquire his housing with a financing of up to S/100,000.

This loan is granted in soles at a fixed rate with a payment term of up to 12 years. The applicants choose the payment term according to needs and possibilities, with the option of making prepayments without penalty.

The modality of housing acquisition of this product allows the applicants to purchase finished housing, housing under construction or included in a project, for first sale housing, with an initial minimum payment of 15% of the value of the housing. BBP can also be granted, provided that the final beneficiary gives a 10% contribution of the housing value.

In the home construction modality in own land or in separate air space, the BBP benefit shall be given through a developer or constructor. In these cases, the minimum value for the requested financing will be two times the corresponding BBP, according to the housing range.

Summary Table: MiConstrucción

Financing Amount	Interest Rate	Minimum Initial Payment (Acquisition of Housing)
Up to S/100,000	Fixed	15% of the housing value

MiCasa Más

The MiCasa Más loan allows families to acquire finished housing, housing under construction or included in a project, for housing of first or second sale (first or second time being transferred). The loan amount shall be between S/45,000 and S/270,000, with a minimum initial payment of 20%. Similarly, it allows for the financing of construction of housing in their own land through a developer or constructor.

MiCasa Más is a mortgage loan granted in soles, at a fixed rate and with a payment term from ten to twenty years, with the possibility of making partial or total payments.

The main benefit of this product is the deferred payment option in case of an unforeseeable event¹ or event of force majeure which temporarily stops the source of income. A minimum of one installment and a maximum of five consecutive installments of a total of nine installments may be deferred.

Another benefit FMV offers is the Credit Risk Coverage (CRC), by means of which it covers a third part of the outstanding balance in favor of the IFI.

Through this product, families who have a home, and who have received aid from the State, can sell their homes to acquire a new one which better fits their needs, provided that it is their only home.

¹ Unforeseeable event as determined by FMV. The types of events are:

Event 1: Involuntary unemployment for dependent workers

Event 2: Temporary disability due to accident or illness for independent and dependent workers

Event 3: Damage to the premises or own business in case of independent workers

Summary Table: MiCasa Más

Financing Amount	Interest Rate	Term	Minimum Initial Payment (Acquisition of Housing)
Up to S/100,000	Fixed	From 10 and 20 years	20% of the housing value.

MiTerreno

MiTerreno is a loan which allows the acquisition of urban, public or private land for housing purposes. The loan amount is of up to S/50,000, with a minimum initial payment of 30% of the land price. This loan is granted in soles, at a fixed rate and the financing term extends up to 8 years.

Summary Table: MiTerreno

Financing Amount	Interest Rate	Minimum Initial Payment
Up to S/50,000	Up to 8 years	30% of the housing value

MisMateriales

The MisMateriales loan allows families to acquire the materials needed to build or improve their homes. The acquisition is made under the technical advisory of a supplier authorized by FMV.

Summary Table: MisMateriales

Financing Amount	Interest Rate	Minimum Initial Payment
From 3 UIT (S/12,150) To 10 UIT (S/40,500)	Up to 5 years	Value of the housing where the Works will be executed

This product is in the process of being implemented.

MiProyecto

MiProyecto is a product that gives financing to constructors or developers through the IFIs to encourage mainly the construction of real estate projects regarding housing of social interest and to boost the mortgage market.

This product is aimed at:

a) Financing the acquisition of land for a maximum amount of 50% of its commercial value verified by a qualified expert affiliated with the Registro de Peritos Valuadores (Property Appraiser Register or REPEV as per the Spanish acronym) and the execution of a project for a maximum amount of 30% of the construction value (the home acquisition will be financed provided that the project execution is also financed).

b) Financing the execution of a project on a land for a maximum amount of 30% of the construction budget.

The execution of the project will be financed provide that at least 70% of the housing available are framed within the FMV products, leaving 30% availability.

Summary Table: MiProyecto

Financing Amount	Interest Rate	Developer/Constructor Contribution	Pre-sales
Financing of the land: Max. 50%, value verified by a qualified expert.	Max. 36 months	50% of the land value, 100% of municipal costs and permits	Minimum 25% of number of homes
Construction financing: Max. 30% of the construction budget			

MiAlquiler Compra

The product MiAlquiler Compra was created in the framework of Legislative Decree No. 1177 that establishes the housing promotion scheme for housing leases to promote, facilitate and give legal certainty to the renting of properties for housing.

This product is aimed at constructors and real estate developers who own a well-finished property, included in the Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (Administrative Register for Housing Leases or RAV as per the Spanish acronym) through the Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra (Standard Leasing Form with Purchase Option or FUAO as per the Spanish acronym) indicating the cost for purchase option and new housing premium.

The amount for funding is 65% of the home value: with maximum amount of S/270,000 in a 2 year to 5-year minimum term, with the possibility of buying the home for the cost set on the FUAO at the end of the term.

In the event IFI declares the delinquency of all the payment installments, the Credit Risk Coverage will be activated (CRC), by means of which FMV covers 1/3 of the outstanding balance in favor of the IFI.

2. Features

Bono del Buen Pagador (Good Payer Bonus)

Through Supreme Decree No. 003-2015-HOUSING, the Bono del Buen Pagador (BBP) was established to complement or increase the initial payment according to the home value.

The BBP is a non-reimbursable economic aid given to a beneficiary who complies with the requirements established by FMV. It is intended for the financing of the construction, improvement or acquisition of homes according to what has been established by FMV, through the IFI.

The BBP complements or increases the initial payment and its value depends on the home value:

Home Value	BBP Value
From S/56,700 to S/81,000	S/ 17,000
Higher than S/81,000 but less than S/121,500	S/ 14,000
Higher than S/121,500 but less than S/202,500	S/ 12,500
Higher than S/202,500 but less than S/300,000	S/ 3,000*

(*) FMV, through the Good Payer Award as a complement to the initial payment, adds S/3,000, granting a total benefit of S/6,000.

Requirements to obtain the BBP are as follows:

a. Be considered as an individual eligible to receive loans by the IFI that grants the MIVIVIENDA loans.

b. The applicant for a MIVIVIENDA loan and, if applicable, his/her spouse or cohabitant, and children under the legal age, shall not own another housing.

c. The value of the property to be acquire shall not be greater than S/300,000.

d. The applicant and, if applicable, his/her spouse or cohabitant shall not have received a previous housing aid from the State.

The BBP values will be updated in accordance with ITU variation, rounding up to the nearest hundred.

The housing value ranges, whose purpose is to determine BBP applicability, will be updated by multiplying the previous year housing value and the annual variation in the Consumer Price Index - CPI in Metropolitan Lima, rounding up to nearest hundred.

The updates of both the BBP and the Value of Housing will be made simultaneously, once a year, by means of a Supreme Decree endorsed by the Ministry of Housing, Construction and Sanitation, at

the proposal of FMV, in accordance with the provisions indicated in this Article.

Bono Mivivienda Sostenible (Sustainable Mivivienda Bonus)

The Bono Mivivienda Sostenible (BMS) is one of the features offered by FMV. This Bonus was created to encourage the demand for housing in projects which have been declared sustainable and at the same time, to directly encourage real estate companies and developers to invest in projects with a sustainable initiative.

The values of the BMS are included in two sections and two ranks. For the first section (financing levels of up to S/140,000), the bonus represents 4% of the financing value. For housing values greater than S/140,000, two ranks were established: rank 1 includes a bonus of 3% and rank 2 includes one of 4% from the financing value.

To obtain the BMS, the sub-borrowers must choose a home, which is formally certificated as sustainable, and they must acquire this home by means of a product of Fondo MIVIVIENDA S.A.

Valor de Financiamiento	Valor del Bono Mivivienda Sostenible (BMS)	
	Grado 1	Grado 2
Hasta S/ 140,000	4 %	
Mayor o igual a S/ 140,000 o el 90% del valor de la vivienda	3 %	4 %

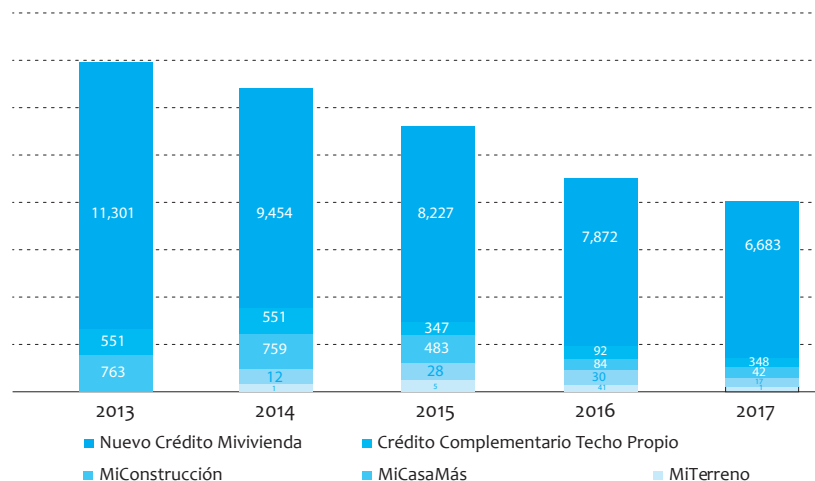
10. EVOLUTION OF THE PRODUCTS AND SERVICES OF FONDO MIVIVIENDA S.A.

In the last 4 years, there was a decreasing trend in FMV S.A. placements in line with the placements of the financial system. On the other hand, in the last 5 years, the participation of the Nuevo Crédito Mivivienda, as the main product, has remained stable and its participation represented 86% of total placements in 2013 and 94% in 2017.

During 2017, financial institutions placed 7,101 MIVIVIENDA loans, which required a disbursement of S/875.6 million, reflecting a 12% decrease in the number of loans and a slight increase of 0.2% in their amount. The growth in monetary terms is due to the increase of the average amount per credit placed, it went from S/108,123 in 2016 to S/123,312 in 2017. Whereas, the fall in the number of credits in 2017 is mainly due to the change in the regulations from the Bono del Buen Pagador (BBP) that came into effect at the beginning of April 2017.

According to this modification, only households that acquired a credit whose housing value is between 14 and 38 UIT, could be benefited from the BBP, in contrast to the previous scheme that granted BBP for homes valued up to 50 UIT. However, as of July 2017, the new amendment to the Good Payer Bond regulation came into effect, according to which the BBP beneficiaries would be those households that acquire a loan whose housing value is between 14 UIT and 70 UIT. Therefore, it is expected that by 2018 the trend will reverse.

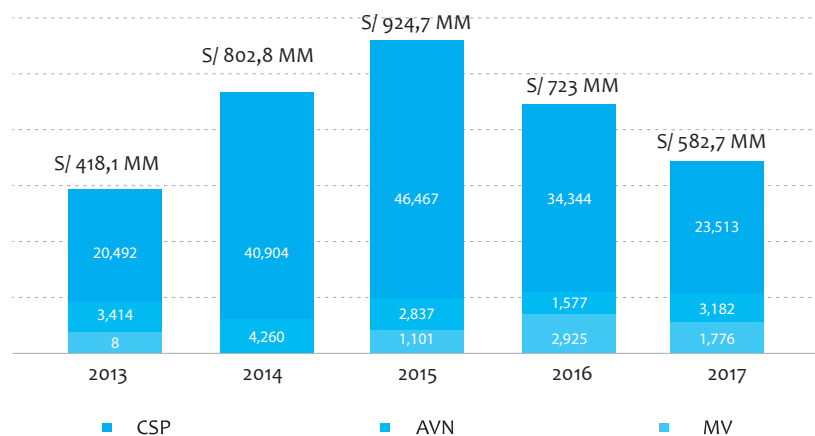
COMPARATIVE EVOLUTION OF THE PRODUCTS MIVIENDA 2013 - 2017



Source: Fondo MIVIENDA S.A. y SBS

Administration of subsidies

During 2017, 28,471 BFH were granted, which implied a disbursement of S/583 million, resulting in a reduction of 27% and 19%, respectively, in regard to the levels reached in 2016. Regarding the different modalities, 23,513 units were granted through Construcción en Sitio Propio – main modality comprising 83% of participation- (equivalent to S/467 million); 3,182 bonuses (equivalent to S/99 million) were granted through Adquisición de Vivienda Nueva, increasing by 102% in relation to the previous year; and 1,776 bonuses (equivalent to S/16 million) were granted through Mejoramiento de Vivienda.



Source: Fondo MIVIENDA S.A. y SBS

The departments with the highest number of BFH beneficiaries were La Libertad, with 5,277 bonuses (19% participation); Piura, with 4,879 (17%); Ica, with 4,005 (14%) and Lambayeque with 3,796 (13%). All of them together concentrated more than half of the beneficiary families for the year 2017.

11. BUSINESS MANAGEMENT

One of the strategic objectives of Fondo MIVIVIENDA (FMV) is to promote and contribute to the decentralized development of the real estate and mortgage market, through credit financing and the administration of subsidies, satisfying the housing needs of the population with a housing deficit.

However, in general terms, FMV does not have its own physical channels, so in order to fulfill the objective of promoting and contributing to the decentralized development of the real estate and mortgage market, customer service is carried out through indirect channels, through the IFIs and the Real Estate Developers. Within the framework of this distribution strategy, it is essential to have mechanisms of supervision, support and consultative sales that meet the needs of our stakeholders. By not having physical channels, the attention to our stakeholders is carried out itinerantly with the physical presence of a Macroregional Coordinator who attends to the information needs of the channels.

Currently, we have staff in place in the following macro-regions:

I. North Macroregion 1 - Piura	Tumbes, Piura
II. North Macroregion 2 - Chiclayo	Lambayeque , Cajamarca
III. North Macroregion 3 - Trujillo	La Libertad, Ancash
IV. Central Office - Huancayo	Junín, Pasco, Huánuco
V. South Macroregion 1 - Ica	Ica, Ayacucho, Huancavelica (Castrovirreyna y Huaytará)
VI. South Macroregion 2 - Arequipa	Arequipa, Moquegua, Puno, Tacna
VII. Lima Office - Lima:	Resto del País

Additionally, arrangements were made with the Directorate of the Citizen Service Office of the MVCS, which oversees the administration of Citizen Attention Centers (CAC), to implement points of service in its facilities in the cities of Piura, Chiclayo, Trujillo, and Ica. For this purpose, an agreement was proposed to formalize our presence in their facilities, and later to coordinate the corresponding implementation with the CAC responsible for each city.

Furthermore, the Centros Autorizados (Authorized Centers or CA as per the Spanish acronym) are facilities authorized by FMV, which have adequate infrastructure and personnel trained with knowledge of FMV products and the Techo Propio Program. These centers will provide customer service, free advice to the public and in them Grupos Familiares Elegibles (Eligible Family Groups or GFE as per the Spanish acronym) will be enrolled. Each of microregion has Authorized Centers to attend directly to the final public. The Authorized Centers can be:

a) Desarrolladores Inmobiliarios (Real Estate Developers or DI as per the Spanish acronym) authorized to sell homes included in the Techo Propio Program:

- With project code granted by the Project Registration Committee in charge of the Vice Ministry of Housing and Urban Planning.
- Those who have registered their project with the support of an ESFS.

b) Regional and Local Governments

c) Facilities of the Citizen Attention Office of the MVCS and of stakeholders nationwide.

d) Others determined by FMV.

Currently, there are more than 140 Authorized Centers managed by the Regional Coordination Department.

ExpoMIVIENDA

Since 2010, our Institution organizes the ExpoMIVIENDA real estate fair, where our target families can find information on real estate projects, housing construction providers and financial entities, as well as information on the advantages and features that differentiate us from conventional loans. All in one place.

The objectives of the Fair are:

- To generate a space where the demand and supply of housing meet through Real Estate Developers and companies in the construction sector that, together with the Financial Institutions, provide information on different mortgage products and housing access facilities.
- To exhibit real estate projects, which can be accessed by our target public under the financing of NCMV and FCTP.
- To strengthen brand positioning (branding).
- To contribute to the achievement of the company vision, to be recognized as a name in the solution of the housing needs of the population with the least resources, through the active participation in the private real estate and financial sector.

ExpoMIVIENDA is the main real estate fair in the country. To date, 40 trade shows have been held, bringing together more than 277 thousand families interested in our products. This type of events favors the relationship between the client and the brand and products, complementing the advertising activities and generating a channel to close the purchase of the home.

Evento	Province	Distrit	Duration	N° Visitantes	Total de visitantes anual
XXXVI EXPOMIVIENDA	Lima	Lima Cercado	From May 18th to May 21st	11,692	34,317
XXXVII EXPOMIVIENDA	Trujillo	Trujillo	From July 7th to July 9th	3,822	
XXXVIII EXPOMIVIENDA	Lima	Lima Cercado	From August 24th to August 27th	12,711	
XXXIX EXPOMIVIENDA	Piura	Piura	From October 13th to October 15th	3,271	
XL EXPOMIVIENDA	Ica	Ica	From October 27th to October 29th	2,821	

Contact Center Service

The Telephone Service 0800-12-200 is overseen by the Business Management. This outsourced service manages incoming calls (inbound) coming from telephones or cellphones.

- Orientation:
 - MIVIENDA loans or Techo Propio Program
 - Procedures and Claims

For the management of outbound calls, the following actions are carried out:

- Orientation regarding MIVIENDA Loans or the Techo Propio Program
 - Recovery of abandoned calls
 - Voicemail queries
 - Database Queries through the Web Portal
 - Radio Program Database
 - Invitation to Events

- Monitoring of Potential Clients

The Department of Channel and Customer Service Management of the Business Management is also in charge of the Supervision of the Contact Center and the permanent training of the team of operators, due to their fundamental role in the process of spreading information on our products nationwide.

Currently the hours of operation are as follows:

- Inbound: Monday to Friday 09:00 am to 06:00 pm (10 positions), Saturdays, Sundays and Holidays 09:00 am to 06:00 pm (04 positions).
- Outbound: Monday to Friday 09:00 am to 06:00 pm (05 positions)

From January to December 2017, 44,946 calls have been registered in the inbound management (incoming calls) and 20,220 in the outbound management (outgoing calls), with a nationwide total of 65,166 calls regarding orientation, consultations or procedures.

Real Estate Showcase

The customer service team is made up of 5 people at the FMV Headquarters located in Vitrina Inmobiliaria: Jr. Camaná No. 199- Lima, premises under the administration of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation. In the area assigned to FMV, information is given to the public regarding the Techo Propio Program and MIVIENDA loans.

Hours of operation: Monday to Friday 09:00 am to 06:00 pm, Saturdays 09:00 to 01:00 pm.

The main functions of the Vitrina Inmobiliaria staff are as follows:

- Orientation:

MIVIENDA Products

Techo Propio Program (TP)

- Registration to the TP Program
- Registration to the Bonus for Protection of Housing Vulnerable to Earthquakes
- Manage Documents submitted by Family Groups:

Requests or procedures

Claims

- Support in Promotional Events

From January to December 2017, a total of 31,368 customer requests were handled.

Improvements Implemented in Real Estate Showcase:

Under the 2017 Plan to improve the quality of service prepared by the Business Management in coordination with the Secretariat for the Public Management of the Presidency of the Council of Ministers (PCM), the following improvements were implemented in the Real Estate Showcase:

Improvement of signage:

- a. Numbering and identification of customer service modules.
- b. Identification of the Preferential Attention module in accordance with the provisions of Law No. 28683 - Law that establishes preferential care for pregnant women, children, seniors, in places of attention to the public.
- c. Development and delivery of information brochures in Braille language for the public with special needs (visual), interested in our products and the Techo Propio Program.
- d. Recording and projection of informative video on the Techo Propio Program in Quechua language, this material is for the use of the Real Estate Showcase and Authorized Centers addressed to the Quechua speaking public interested in the products of FMV S.A.

Client experience:

Regarding customer satisfaction, both channels have 86% satisfaction on average. The most relevant aspects valued by our users are:

- Greeting and presentation.
- Personal, educated, friendly and empathetic treatment.
- Quality of the information provided
- Speed of attention.

12. INFORMATION REGARDING INVESTMENT PLANS AND POLICIES

Investment Policy

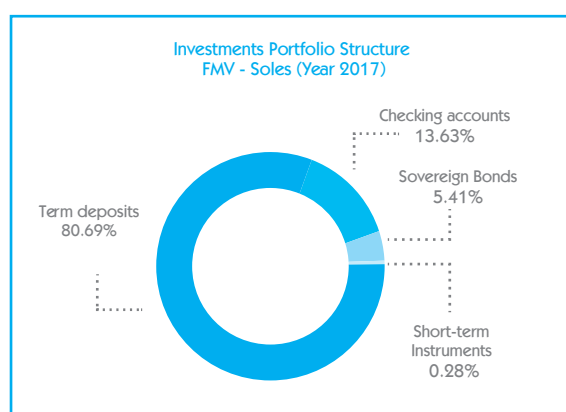
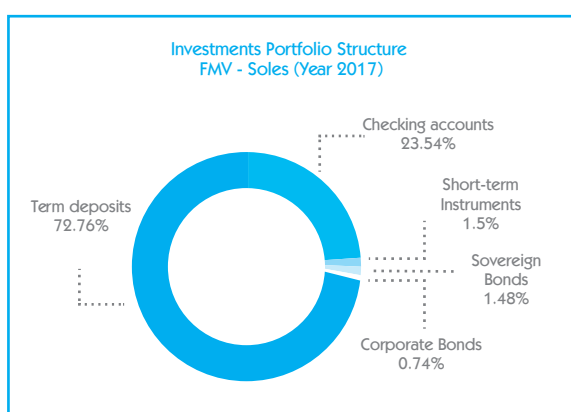
The Investment Policy under which FMV S.A. manages its resources is governed by the provisions of the General Law of the Financial System and the Insurance and Organic System of the Superintendence of Banks, Insurance Companies and Private Pensions Funds- Law No. 26702, as well as the investment limits approved by the Board of Directors, which take into account the different types of risk to which FMV S.A. is exposed in the development of its investment operations. Likewise, the main objective of the investment strategy is to meet the organization's liquidity requirement, which is why it invests in investment alternatives with high credit quality and adequate liquidity.

Portfolio structure

In 2017, the FMV portfolio amounted to S/2,620.41 million, USD 241.32 million and EUR 0.51 million, while in 2016 it amounted to S/645.46 million, USD 250.83 million and EUR 1.08 million. There was an increase of S/1,974.95 million in the soles portfolio, mainly due to the financing operations carried out in February 2017. However, the portfolio in dollars decreased by USD 9.5 million and that of euros in EUR 0.51 million with respect to what was shown in the past year.

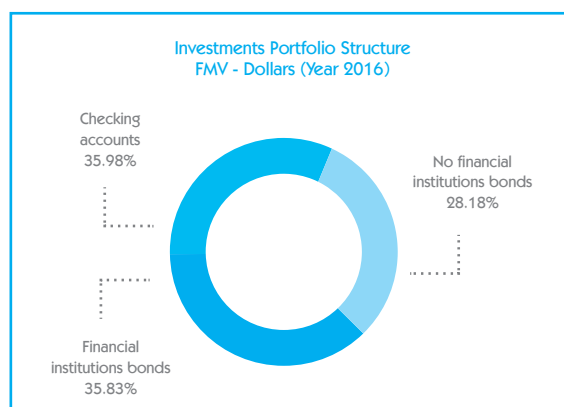
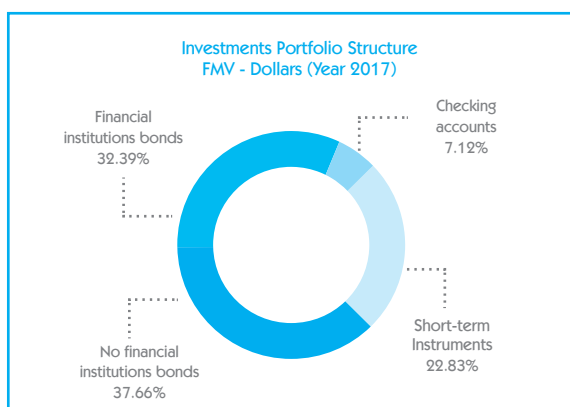
FMV Soles Portfolio

With respect to the structure of the portfolio structure in soles, in 2017 the funds in local currency were placed mainly in short-term instruments, such as term deposits (72.76%) and checking accounts (23.54%) to ensure the adequate availability of resources to meet the obligations and fulfill the goals of loan placements. FMV Dollar portfolio



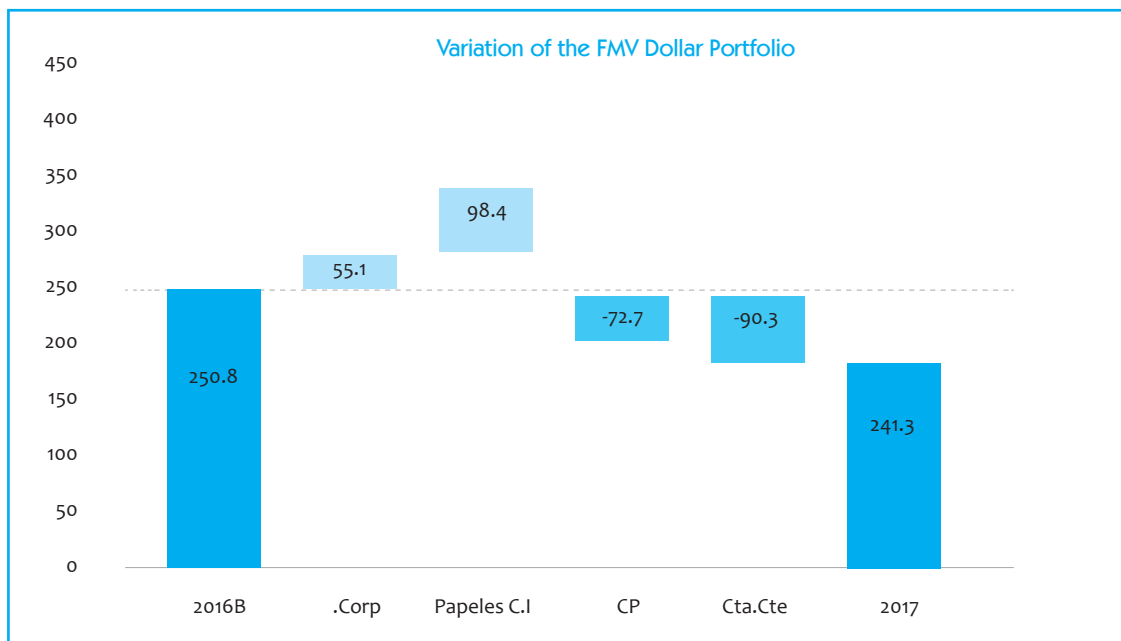
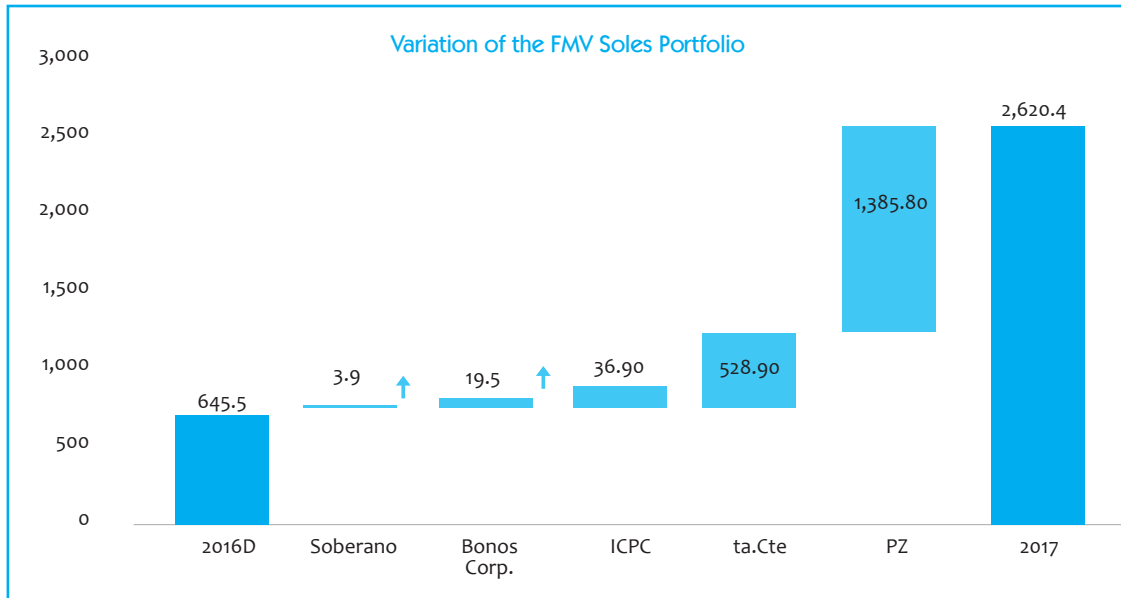
FMV Dollar portfolio

The funds in foreign currency in US dollars were placed mainly in Bonds of non-financial and financial institutions and short-term instruments, representing 92.88% of the total dollar portfolio in 2017, while the previous year they represented 64.02%. FMV Euro Portfolio



FMV Euro Portfolio

The funds in foreign currency in euros at the end of 2017 amounted to EUR 0.51 million, which was reduced by 53% compared to the previous year, this balance was deposited in checking accounts. The behavior of the FMV Soles and Dollars portfolios between December 2016 and December 2017 is depicted in the chart below.



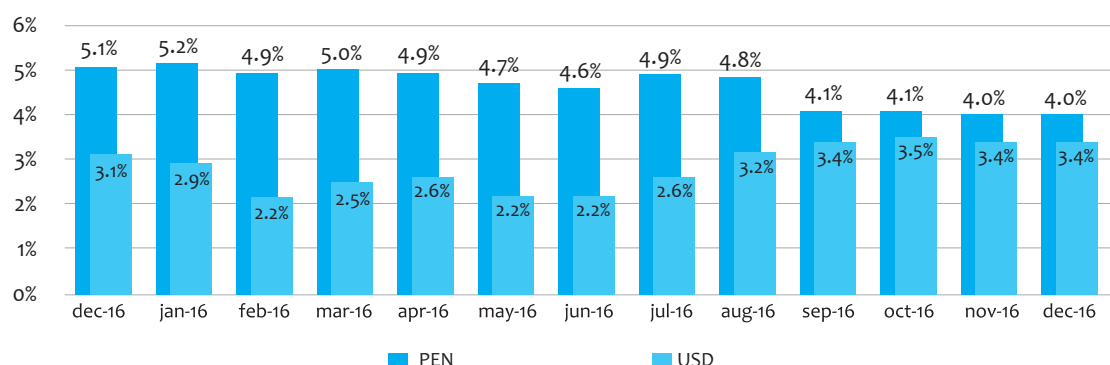
Portfolio performance

As of December 2017, the annualized yield to maturity of the FMV Soles, Dollars and EUR portfolios was 3.97%, 3.36% and 0.00%, while, as of December 2016, the annualized yield to maturity was 5.14%, 3.07% and 0.00% respectively.

The yield to maturity of the FMV Soles portfolio decreased by 117 basis points compared to the same period in 2016, due to a higher participation of checking accounts and term deposits in soles, the yields of which had a decreasing behavior, in line with the reference rates of monetary policy of the BCRP, which was reduced 4 times during the 2017 period, going from 4.25% to 3.25%. For

its part, the FMV Dollars portfolio increased in 29 basis points compared to December 2016, driven by the increase in the position in short-term instruments. It should be noted that FMV seeks to maximize profitability within the contemplated risk standards.

The evolution of profitability in soles, US dollars and euros during the 2017 period is presented below:



Currency risk hedging

To the closing of December 2017, FMV S.A. maintained a position of change of overselling balance of \$638.56 million, oversold of CHF 251.58 million and oversold of EUR 49.76 million. The positions are equivalent to \$956.57 million oversold. The FMV derivatives by PEN 951,283,356.30, maintaining the coverage ratio at 99.45%, falling within the internal limit (80% -120%).

Currency	Position of change	Derivates (Cov. + Neg)	Coverage Ratio
USDU	SD -956,565,126.78	951,283,356.30	99.45%

13. SPECIAL RELATIONSHIP WITH THE STATE:

Fondo MIVIVIENDA is a state company (property of the State) part of the FONAFE Corporation (National Fund for the Financing of the State Business Activity). It is attached to the Ministry of Housing, Construction and Sanitation and it is supervised by the Superintendence of Banks, Insurance Companies and Private Pensions Funds, in its financial activities, in accordance with the provisions of Ruling No. 980-2006¹, and the Securities Market Superintendent (SMV as per the Spanish acronym), in its activities inside the Securities Market, in accordance with the CONASEV Ruling No. 059-2007-EF/94.01.1². Moreover, it is subject to the regulations of Office of the General Comptroller and Law No. 30225, Law of State Contracts and its Regulations, approved by Supreme Decree No. 350-2015-EF and its modifications.

¹ SBS Ruling No. 980-2006, which approves the Rules of Procedure of Fondo MIVIVIENDA S.A. and modifies Chapter III of the Regulations for Debtor Assessment and Classification and the Provisions Requirement, as well as the Accounting Manual for Financial Institutions.

² CONASEV Ruling No. 059-2007-EF-94-01.1, modifies the Securities Market Public Register and lays down provisions for the performance of the Fondo MIVIVIENDA S.A. as trustee in securitization processes.

14. SPECIAL TAXATION TREATMENT, EXONERATIONS, CONCESSIONS, AMONG OTHERS

General payable taxes

The FMV operations are subject to the following taxes:

1. General Taxes to Internal Operations Sales - Own Account.
2. General Taxes to Internal Services Provided without Direct Payment Orders
3. Income tax of third-class – Own Account.
4. Temporary tax to Net Assets.
5. Income tax without Direct Payment Orders – retention, among others.

Taxation treatment in general sales tax and income tax of third-class for particularly operations.

General sales tax (IGV, for the Spanish acronym)

The FMV S.A. operations exempt from IGV are identified in the appendix II from the TUO (Consolidated Text) of the IGV law, that is, any income earned by means of credit operations carried out with banks and financial institutions under SBS supervision. Such exemption covers the period up to December 31st 2018.³

Furthermore, FMV as an company in the national financial system, duly supervised by the SBS, carries out operations exempt from paying IGV, under Article 2 of the TUO of the IGV law, by the interests generated by:

1. Transferable securities issued through public or private offering from legal persons established or constituted in the country.
2. The securities not placed by public offering when they have been acquired through any centralized negotiation mechanism mentioned in the Securities Market Act.

Income tax of third-class (IR, as per the Spanish acronyms)

In accordance with Article 18, Section h of the TUO from the IR Law, the FMV operations exempt from such tax are the following:

1. Capital's interests and gains from letters of credit from the Public Treasury issued by the Republic of Peru.
2. Bonuses and other debt securities issued by the Republic of Peru under the Market Creators Program or the mechanism that may replace it, or in the international market since 2003.
3. Central Reserve Bank of Peru obligations, for example, those that come from the Certificates of Deposit.

In accordance with Article 19, Section q of the TUO of the LIR, interests and other earnings from external credits granted to the National Public Sector are exempt until December 31st, 2018⁴, therefore, the obligation to make deductions for Income Tax without Direct Payment Orders.

Likewise, the disposal of investment property made by FMV is exempt from the income tax from January 1st, 2017 until December 30th, 2019 :

- a) Common shares and investment actions
- b) American Depositary Receipts (ADR) and Global Depositary (GDR)
- c) Exchange Trade Fund Units (ETF) that have underlying shares or representative securities.
- d) Debt securities.
- e) Certificates of participation in mutual securities investment funds.
- f) Certificates of participation in Fondos de Inversión de Renta de Bienes Inmuebles (Real Estate In-

³ Law No. 30404, published on 30.12.2015 in the official gazette El Peruano, the law extends until 31.12.2018 the IGV exemption to Appendix II and Article 19 of the LIR.

⁴ Legislative Decree No. 1262, which amends Law No. 30341, published on 10.12.2016 in the official gazette El Peruano, Law that promotes liquidity and integration of the securities market.

vestment Trusts or FIRBI, as per the Spanish acronym) and certificates of participation in Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (Real State Securitization Trusts or FIBRA, as per the Spanish acronym).

g) Negotiable invoices

Differential treatment regarding Income Tax

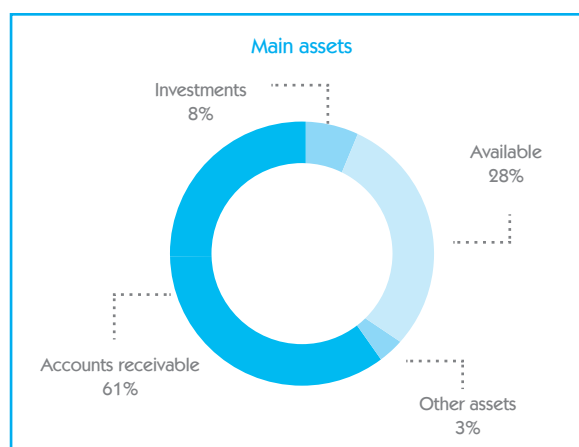
Likewise, FMV, as company in the national financial system regulated by Law No. 26702 (General Act on the Financial System and the Insurance System and on the Organization of the Superintendence of Banks, Insurance Companies and Private Pensions Funds), has a differentiated tax treatment, in accordance with Article 5–A of the TUO of the Law regarding Income Tax. This article regulates transactions with Derivative Financial Instruments with a financial intermediation purpose, which shall be subject to the specific dispositions issued by the SBS on the following aspects:

1. Hedging or non-hedging qualification.
2. Incomes or losses recognition

Fondo MIVIVIENDA S.A. - IGV's Withholding Agent

Under Superintendence's Ruling No. 395-2014/SUNAT, published on December 31st, 2014 in the official gazette El Peruano, FMV has been designated by the National Tax and Customs Administration Superintendence (SUNAT, as per the Spanish acronym) as IGV's Withholding Agent, in force as of February 1st, 2015.

The assets of FMV as of December 31st, 2017 amount to S/10,301.36 million and include accounts receivable (61.31%), available (27.71%), investments (7.81%) and other assets (3.18%), as shown in the following graphic. Source: Form A and B submitted to the SBS as of December 31st, 2017
Drawn up by the Department of Structuring and Investments



Source: Form A and B submitted to the SBS as of December 31st, 2017

Drawn up by the Department of Structuring and Investments

Next, we proceed to briefly explain the nature and composition of these items.

AVAILABLE

Amounting to S/2,854.06 million, it represents 27.71% of the total assets. It includes the balances in remunerated checking accounts (33.18%), term deposits (66.80%) and other availabilities (0.02%). Balances in checking accounts and term deposits in soles and US dollars generate interest at market rates and are freely available.

With respect to December of the previous year, in December 2017 there was an increase of S/1,775.83 million in the item available, mainly due to the financing operations carried out in February for S/1,500 million and \$ 150 million.

INVESTMENTS

Amounting to S/804.51 million, it represents 7.81% of the total assets. It includes bonds (72.95%), commercial papers (0.12%) and certificates of deposits (7.50%). Likewise, 95.76% of the investments are classified by maturity, while the remaining 4.24% is classified as available for sale.

As of December 31st, 2017, the portfolio classified as available for sale is comprised of the following instruments:

Soles:

- Financial Institution Bonds for S/4.49 at an annual coupon rate between 4.60% and 4.92% due 2018.
- Corporate Bonds for S/23.09 million due 2018, at an annual coupon rate between 4.91% and 8.40%.

Dollars:

- Financial Institutions Bonds for \$ 2.02 million at an annual coupon rate of 3.25% due 2018.

On the other hand, the portfolio classified to hold to maturity comprises the following instruments, which are valued at amortized cost:

Soles:

- Sovereign Bonds for S/32.56 million due between 2026 and 2042, at an annual coupon rate between 8.2% and 6.85%.
- Certificates of Deposit of Financial Institutions for S/30.30 million due 2018 at an annual coupon rate of 5.7%.

Dollars:

- Financial Company Bonds for \$96.57 million and Corporate Bonds for \$66.43 million due between 2018 and 2028. These have an annual coupon rate between 2.15% and 7.50%.
- Certificates of Deposit of Financial Companies for \$55 million at a rate of 1.84% due for the third quarter of 2018.

ACCOUNTS RECEIVABLE

Amounting to S/6,315.55 million, they represent 61.31% of the total assets. Including the following items:

IN THOUSANDS OF SOLES	MONTO	%
COFIDE Trust	6,206,810	98%
CRC-PBP Trust soles	41,647	1%
CRC-PBP Trust dollars	45,654	1%
Other accounts receivable	21,438	0%
	6,315,550	100%

Source: EEFF FMV Notes as of December 31st, 2017

Drawn up by the Department of Structuring and Investments

Other accounts receivable

It includes assets received as payment from banks in liquidation as well as other accounts receivable that do not accrue interest because they are in liquidation or judicial processes. Any recovery is recorded based on the perceived. For the determination of provisions for accounts receivable, FMV holds an appraisal in accordance with resolution SBS 11356-2008.

The CRC-PBP Trusts were created in 2007 and they include assets (available, investments and accrued income) and liabilities of FMV, but which according to SBS regulations (Ruling SBS 980-2006,

FMV Regulation) shall be registered as a net balance in the item “Other accounts receivable net”, since FMV acts as fiduciary and trustor. Likewise, the surplus (deficit) of said trusts is presented in the item “Financial income” of the Income Statement as “Attribution of income by trust”. The resources of the CRC-PBP trusts are managed in the most efficient manner, their purpose is to guarantee compliance with the contractual obligations of FMV for the CRC and PBP service subscribed with certain IFIs.

16. ASSOCIATES

A slight reduction in staff turnover compared to the previous year was observed in 2017. However, the output/income factor decreases considerably due to the positions covered in the Staff Allocation Table, as well as the coverage of vacancies by substitutions contemplated in the labor legislation in force, as can be concluded from the increase in income in the last year.

Detail	2015	2016	2017
People beginning of period	205	199	196
People end of period	199	196	212
Income	23	33	53
Output	29	36	37
Output / Income	1.26	1.09	0.7
Turnover ratio	15%	18%	17%

Additionally, it has been declared that there is no kinship to the fourth degree of consanguinity and second of affinity between the directors, the management team or main officials.

Categoría	Permanentes (CAP)	Plazo Fijo (no CAP)	Total
Executive	27	-	27
Employee	136	49	185
Worker	-	-	-
Total	163	49	212

17. RELEVANT ASPECTS - YEAR 2017

1. On 05.01.2017, the Board of Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) appointed Mr. Dante Raúl Torres Martínez as Head of the Internal Audit Office, Ms. Fabiola Paulet Monteagudo as Chief Administrative Officer, and Mr. Javier Augusto Pinto Povea as Business Manager, through Agreements No. 03-01D-2017, No. 04-01D-2017 and No. 05-01D-2017, respectively, commanding the General Management to determine the start date for the performance of their duties. It should be noted that the Head of the Office of Internal Audit and the Chief Administrative Officer began their work on 17.01.2017, while the Business Manager began his work on 03.02.2017.

2. On 06.01.2017, the employment relationship between Chief Executive Officer, Mr. Manuel Francisco Cox Ganoza and Fondo MIVIVIENDA S.A. ended, therefore all the powers granted were revoked. Consequently, the General Management was commissioned, from 09.01.2017, to the Real Estate and Social Projects Manager, Mr. Rodolfo Javier Chávez Abanto Rodolfo, until the appointment of the next Chief Executive Officer, in compliance with the provisions of the FMV Board of Directors, stated in Agreement No. 01-01D-2017.

3. On 11.01.2017, by means of Agreement No. 03-02D-2017, the directors, Jorge Alejandro Niezen Sarmiento, Hernan Barros Cruchaga and Juan Manuel De Cárdenas Salazar were authorized to travel, on official duty, to the cities of London, Boston, Los Angeles and New York, from 21.01.2017

to 04.02.2017, in order to participate in the meetings corresponding to the Road Show, which was necessary as part of the activities prior to the issuance and placement of corporate bonds in the international stock market.

4. 16.01.2017 marked 19 years of service to the Peruvian society for Fondo MIVIVIENDA S.A.

5. On 26.01.2017, the employment relationship between the Chief of the Information Technology Office, Mr. Carlos Rubén Osorio Delgado, and Fondo MIVIVIENDA S.A. ended, in accordance with the provisions of the General Management of the company.

6. On 03.02.2017, Mr. Javier Augusto Pinto Povea began his duties as Business Manager of FMV, in accordance with the provisions of Directory Agreement No. 07-4D-2017.

7. On 07.02.2017, FMV placed S/1 500 million in corporate bonds, at a rate of 7% and for a period of seven years. This issuance was made under an offering to institutional investors and under an international offering. Likewise, its bonds in dollars due 2023 for USD 150 million at a rate of 3.5% were reopened.

8. On 10.02.2017, Agreement No. 003-2017-HOUSING was signed between FMV and the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS, as per the Spanish acronym), which established the conditions for the execution of the Bono Familiar Habitacional (BFH), in its Construcción en Sitio Propio (CSC) and Mejoramiento de Vivienda (MV) modalities, as well as the availability of resources for S/175 million, this financial transfer was approved in favor of FMV through Ministerial Resolution No. 050-2017- HOUSING, published on 02.11.2017 in the official gazette El Peruano.

9. On 15.02.2017, Agreement No. 039-2017-HOUSING was signed between FMV and the MVCS, in which the conditions for the execution of the Bono del Buen Pagador (BBP) were established, as well as the amount of the resources aimed at financing the BBP. For this purpose, a financial transfer in favor of FMV was authorized up to the amount of S/5.3 million, through Ministerial Resolution No. 055-2017-HOUSING, published on 02.17.2017 in the official newspaper El Peruvian.

10. On 23.02.2017, the employment relationship between FMV and the Finance Manager, Mrs. Guicela Melgarejo Fernández ended, and therefore all the powers which had been granted were revoked. Consequently, the Finance Department was entrusted, from 24.02.2017, to the Head of the Accounting Department, Miss Sylvia Cazorla Mendoza, until the appointment of the next managing director, in compliance with the provisions of the Board of the Fondo MIVIVIENDA S.A., stated in Agreement No. 06-05D-2017.

11. On 03.15.2017, FMV and the MVCS signed the first addendum to Agreement No. 039-2017-HOUSING for the execution of the Good Payer Bonus, increasing by S/88.8 million the availability of resources to finance the execution of the BFH. These resources were authorized to be transferred in favor of FMV through Ministerial Resolution No. 100-2017-HOUSING, published in the official gazette El Peruano, dated 18.03.2017.

12. On 16.03.2017, an agreement was signed between Fondo MIVIVIENDA S.A. and Fedecam Centro, which aims at spreading information on the benefits of the Family Housing Bonus, the Techo Propio program, as well as the products, programs, projects and subsidies managed by Fondo MIVIVIENDA S.A., and seeks to encourage the participation of economic agents whose activity is related to the real estate market within the Fedecam Centro's field of competence.

13. On 03.33.2017, FMV and the MVCS signed the first addendum to Agreement No. 003-2017-HOUSING for the execution of the Bono Familiar Habitacional (BFH), to increase the availability of resources to finance the granting of the BFH in its Construcción en Sitio Propio modality. This additional amount of S/190.0 million was authorized to be transferred in favor of FMV, through Ministerial

Resolution No. 119-2017-HOUSING, published in the official gazette El Peruano on 05.04.2017.

14. On 01.04.2017, the modification of the Bono del Buen Pagador (BBP) came into force, by which the maximum value of the corresponding housing was reduced from 50 UIT to 38 UIT, so that the beneficiaries are within the target population to which the State provides subsidiary aid. Thus, the granting of the BBP determined by Fondo MIVIVIENDA S.A. fluctuates now in the following ranges:

Valor de la ViviendaV	Valor de BBP (S/)
Greater than 20 UIT but less than 30 UIT	14,000
Greater than 30 UIT but less than 38 UIT	12,500

15. On 12.04.2017, FONAFE informed FMV, through the SIED Notice No. 178-2017/DE/FONAFE, the approval of its new Maximum Remuneration Scale, as part of the implementation of the first stage of the new Tope de Ingreso Máximo Annual (Annual Revenue Cap or TIMA, as per the acronym in Spanish), according to the following:

Category	Maximum Amount (S/)
General Manager	21 000
Managers	18 000

16. On 26.04.2017, Mr. Jorge Alejandro Niezen Sarmiento resigned as Chairman of the Board of Directors of FMV, in accordance with the provisions of the FONAFE Management Directive.

17. On 29.04.2017, the Board of Directors Agreement No. 006-2017 / 006-FONAFE was published in the official gazette El Peruano, whereby Mr. Jorge Ernesto Arévalo Sánchez was appointed as the new Chairman of the FMV Board.

18. On 19.05.2017, Ministerial Resolution No. 170-2017-HOUSING was published in the official gazette El Peruano. This resolution approves the new Operating Regulations for Gaining Access to the Bono Familiar Habitacional - BFH, in the Adquisición de Vivienda Nueva modality, and incorporates improvements to the processes. Among these improvements, in the case of projects with the support of a financial institution, the Developer must only present the Basic Project Information to FMV so that these projects can be offered to Eligible Family Groups within the framework of the Techo Propio Program.

19. As of 24.05.2017, Mr. Israel Viacava Salguero began his work as the new Head of the Office of Information Technologies.

20. On 26.05.2017, FMV and the MVCS signed the second addendum to Agreement No. 003-2017-HOUSING for the execution of the Bono Familiar Habitacional (BFH), to increase the availability of resources to finance the granting of the BFH in its different modalities. The additional amount of S/45 million was authorized to be transferred in favor of FMV, through Ministerial Resolution No. 185-2017-HOUSING, published in the official gazette El Peruano on 30.05.2017.

21. On 24.06.2017, Supreme Decree No. 017-2017-HOUSING was published in the official gazette El Peruano, by means of which the range of the home value for the Bono del Buen Pagador (BBP) was increased to S/300,000, thus modifying the values of this subsidy, so that it now ranges between S/3,000 and S/17,000.

22. On 26.06.2017, FMV and the MVCS signed the third addendum to Agreement No. 003-2017-HOUSING for the execution of the Bono Familiar Habitacional (BFH), to increase the availability of resources to finance the granting of the BFH in its Construcción en Sitio Propio modality. The additional amount of S/64.2 million was authorized to be transferred in favor of FMV, through Ministerial Reso-

lution No. 244-2017-HOUSING, published in the official gazette El Peruano on 28.06.2017.

23. On 28.06.2017, the employment relationship between FMV and the Administration Manager, Mrs. Fabiola Paulet Monteagudo, ended, with which all the powers granted were revoked. Consequently, the aforementioned management was commissioned, as of 03.07.2017, to Mrs. Rosa Flores de Higa, Head of the Office of Planning, Prospective and Organizational Development, until the appointment of the next management director, in compliance with the provisions established by the Board of Fondo MIVIVIENDA S.A., stated in Agreement No. 06-16D-2017.

24. As of 01.08.2017, FMV only granted the “Good Payer Award as a complement to the initial payment” (0.74074 of the UIT) for housing values greater than S/202,500, but less than S/300,000, which is added to the Bono del Buen Pagador (BBP) in the same range of home value that is in force, in accordance with the provisions of Board Agreement No. 04-16D-2017.

25. On 22.08.2017, FMV and the Comisión Nacional de Vivienda (National Housing Commission or CONAVI as per the Spanish acronym) of Mexico signed a cooperation agreement where they agree to exchange experiences, strategies, knowledge, methodologies and initiatives in the field of housing. A close communication will also be encouraged to exchange timely information through meetings to evaluate and follow up on the agreed work.

26. On 22.08.2017, FMV and the MVCS signed the fourth addendum to Agreement No. 003-2017-HOUSING for the execution of the Bono Familiar Habitacional (BFH), to increase the availability of resources to finance the granting of the BFH in its Adquisición de Vivienda Nueva modality. The additional amount of S/150.9 million was authorized to be transferred in favor of FMV, through Ministerial Resolution No. 311-2017-HOUSING, published in the official gazette El Peruano on 25.08.2017.

27. On 23.08.2017, Ministerial Resolution No. 309-2017-HOUSING was published in the official gazette El Peruano. The first call for registration to Technical Institutions with current registration for the granting of 5,238 Family Housing Bonuses was opened in the Construcción en Sitio Propio modality for the affected population with collapsed or uninhabitable homes as a result of rains and associated hazards in the areas declared in emergency, that is, in the regions of Áncash, La Libertad, Lambayeque, Lima Metropolitan Area, Lima Provinces and Piura.

28. On 24.08.2017, the Nuevo Crédito MIVIVIENDA (NCMV), MiConstrucción (MC) and MiCasaMás (MCM) products were approved by means of Directory Agreement No. 01-20D-2017, reducing the minimum term of financing of the NCMV, from 10 to 5 years, and specifying the maximum amount of financing at 90% of the home value. Likewise, an adaptation period was established until December 31st, 2017, for the IFIs to disburse credits under the set conditions.

29. On 25.09.2017, the President of the Board of FMV, Mr. Jorge Ernesto Arévalo Sánchez, was appointed to the position of Deputy Minister of Housing and Urban Development of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation, in accordance with the provisions of the Supreme Resolution No. 014-2017-HOUSING.

30. On 25.09.2017, FMV and the MVC signed Agreement No. 746-2017-HOUSING, which established the conditions for the implementation of the Bono Familiar Habitacional (BFH) in the Construcción en Sitio Propio modality for the affected population with collapsed or uninhabitable homes as a result of rains and associated hazards in areas declared in emergency. In this regard, the financial transfer in favor of FMV was authorized up to the amount of S/115.7 million, through Ministerial Resolution No. 373-2017-HOUSING, published on 03.10.2017 in the official gazette El Peruano.

31. On 28.09.2017, lawyer Pedro Alberto Elías Zanelli was appointed as the new Legal Manager, in compliance with the provisions of the Board of Directors of the Company, by means of Agreement

No. 01-23D-2017.

32. On 18.10.2017, Ministerial Resolution No. 398-2017-HOUSING was published in the official gazette El Peruano, which ordered the Second Call for Enrollment of Technical Institutions with current registration for the granting of the Family Housing Bonus in the Construcción en Sitio Propio modality to the affected population with collapsed or uninhabitable homes, as a result of rains and associated hazards in areas declared in emergency.

33. On 07.11.2017, FMV and the MVCS signed the first addendum to Agreement No. 746-2017-HOUSING for the implementation of the Bono Familiar Habitacional (BFH) in the Construcción en Sitio Propio modality for the benefit of the affected population with collapsed or uninhabitable housing as a result of rains and associated hazards in the areas declared in emergency, increasing in S/68.5 million the availability of resources to finance the execution of the BFH. These resources were authorized to be transferred in favor of FMV through Ministerial Resolution No. 443-2017-HOUSING, published in the official gazette El Peruano, dated 21.11.2017.

34. On 22.11.2017, the official gazette El Peruano published Emergency Decree No. 014-2017, which authorized the delivery of a monthly financial aid of S/500.00, destined for the leasing of housing in favor of the affected population with collapsed or uninhabitable homes as a result of rains and associated hazards, consequences of the phenomenon known as El Niño Costero. These families may not have received any type of benefit within the framework of the process Reconstruction with Changes through the temporary housing module or the Family Housing Bonus.

35. On 30.11.2017, the IV International Seminar on Sustainable Social Housing was held at the Lima Convention Center, an event organized by the Ministry of Housing, Construction and Sanitation and Fondo MIVIVIENDA S.A. It should be noted that the seminar ended with the award ceremony of the V National Social Housing Competition - "Build to Grow 2017". The awards were granted to the best urban proposals within the comprehensive project "The Martyrs of Democracy", located in the South of Iquitos.

36. On 26.11.2017, Ministerial Resolution No. 454-2017-HOUSING was published in the official gazette El Peruano, which ordered the launch of the Third Call for Enrollment of Technical Institutions with current registration for the granting of the Family Housing Bonus, in the Construcción en Sitio Propio modality to the affected population with collapsed or uninhabitable homes as a result of rain and associated hazards in areas declared in emergency.

37. On 27.11.2017, Mr. Santiago Alberto Maradiegue Medina began his duties as FMV's Administration Manager, in compliance with the provisions of the Company's Board of Directors by means of Agreement No. 09-25D-2017.

38. On 07.12.2017, FMV and the MVCS signed Agreement No. 884-2017-HOUSING, "Agreement for the Execution of the Delivery of Economic Assistance to the Population with Collapsed or Uninhabitable Housing Due to the Occurrence of Rains and Dangers during the year 2017", to establish the conditions to disburse the Economic Aid for Housing Leasing, known as "Bono 500", to the families affected by the phenomenon known as El Niño Costero, in accordance with the provisions of Emergency Decree No. 014-2017. Likewise, Ministerial Resolution No. 468-2017-HOUSING published on 12.12.17 in the official gazette El Peruano authorized the financial transfer in favor of FMV of S/57.0 million, for the execution of the aforementioned economic aid.

39. On 11.12.2017 and 26.12.2017, the FMV and the MVCS signed the second and third addendum respectively to Agreement No. 746-2017-HOUSING for the implementation of the Bono Familiar Habitacional (BFH) for the benefit of the affected population with collapsed or uninhabitable homes due to the occurrence of rain and associated hazards in the areas declared in emergency, increasing the availability of resources to finance the execution of the BFH in the modalities Cons-

trucción en Sitio Propio (CSP) and Adquisición de Vivienda Nueva (AVN). The additional amounts were authorized to be transferred to FMV through Ministerial Resolutions No. 469-2017-HOUSING (S/60 million for CSP) and No. 479-2017-HOUSING (S/60 million for AVN), published in the official gazette El Peruano, on 14.12.2017 and 27.12.2017, respectively.

40. On 26.12.2017, FMV and the MVCS signed the second addendum to Agreement No. 039-2017-HOUSING for the execution of the Good Payer Bond (BBP), to increase the availability of resources to finance the execution of the BBP up to the sum of S/114.1 million, which represents an additional S/20 million. This transfer to FMV was authorized by Ministerial Resolution No. 483-2017-HOUSING, published on 28.12.17 in the official gazette El Peruano.

41. On 26.12.2017 and 28.12.2017, FMV and the MVCS signed respectively the fifth and sixth addendum to Agreement No. 003-2017-HOUSING for the implementation of the Bono Familiar Habitacional (BFH), to increase the availability of resources to finance the execution of the BFH in the Construcción en Sitio Propio modality. The additional amounts were authorized to be transferred in favor of FMV through Ministerial Resolutions No. 482-2017-HOUSING (S/34.4 million) and No. 496-2017-HOUSING (S/7.7 million), published in the official gazette El Peruano, on 28.12.2017 and 29.12.2017, respectively.

18. POLICY REGARDING THE APPLICATION OF FONDO MIVIVIENDA S.A. PROFITS:

Dividends Policy

The company's dividends policy has been approved by the General Shareholders Board, in accordance with the provisions of current regulations in this matter (Legislative Decree No. 1031). Dividends policies are defined by prioritizing investment needs and compliance with the strategic plans of FMV, while also considering the corporate policies and the strategic plan of FONAFE.

Dividends are calculated in accordance with the provisions included in Law No. 26887, General Corporations Law. This policy establishes the criteria for the distribution of profits, in such a way that the dividends receivable and the time of payment can be estimated.

Fondo MIVIVIENDA S.A. shall comply with the provisions of Article 5 of Law No. 28579 – Law regarding the conversion of the former Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo Mivivienda into Fondo MIVIVIENDA S.A. – which establishes that profits generated by activities undertaken by the company or by any other source will be automatically capitalized. This provision is included in Article 42 of the company's bylaws.

Application of profits of the fiscal year 2016

The following is a record of the provisions agreed upon at the Mandatory Annual General Shareholders' Meeting held on March 29th, 2017, concerning the dividends policy and the application of profits corresponding to the fiscal year 2016:

"Mandatory General Shareholders' Meeting;

Whereas;

In accordance with the provisions of Article 114 of General Corporations Law - Law No. 26887, it is incumbent upon the Mandatory Annual General Shareholders' Meeting to agree upon the application of any profits.

In Paragraph 2 of Agreement No. 01-08D-2017 dated March 14th, 2017, the Board agreed to submit for the consideration of the General Shareholders' Meeting the capitalization of profits of

the fiscal year 2016, amounting to S/45,534,343.00 (forty-five million five hundred and thirty-four thousand three hundred forty-three and 00/100 soles), in accordance with the provisions of Article 5 of Law No. 28579.

In view of the above, the Mandatory Annual General Shareholders' Meeting, after brief deliberation, unanimously adopted the following agreement:

5.1. To approve the capitalization of 100% of the company's distributable profits, corresponding to the fiscal year 2016, amounting to S/45,534,343.00 (forty-five million five hundred and thirty-four thousand three hundred forty-three and 00/100 Peruvian Soles).

5.2. To approve the increase in the capital stock of Fondo MIVIENDA S.A. from S/3,257,086,154.00 (three thousand two hundred and fifty-seven million eighty-six thousand one hundred and fifty-four and 00/100 soles) to S/45,534,343.00 (forty-five million five hundred and thirty-four thousand three hundred forty-three and 00/100 soles).

5.3. To approve the creation and, in due course, the issuance of 45,534,343 (forty-five million five hundred and thirty-four thousand three hundred forty-three) shares of a par value of S/1.00 (one Peruvian sol) each, fully subscribed and paid up.

5.4. To instruct the company's management to proceed with the issuance of the corresponding share certificates.

5.5. To instruct the Board of the Company to comply with submitting to the Shared Services Management of FONAFE the provisional share certificates, within a period not exceeding 10 (ten) calendar days following the Meeting, in accordance with the provisions of Article 87 of the General Corporations Law and Paragraph 5.2 of the Guidelines for the Issuance and Control of Shares representative of Capital Stock, issued in favor of FONAFE by the companies under its remit.

5.6. To instruct the Board of the Company to comply with sending the definitive share certificates to the treasury department of FONAFE, within a period not exceeding 15 (fifteen) working days following the recording of the modification in the Bylaws resulting from the increase in capital stock, in accordance with the provisions of Article 87 of the General Corporations Law and clause b of paragraph 5.3 of the Guidelines for the Issuance and Control of Shares representative of Capital Stock, issued in favor of FONAFE by the companies under its remit."

19. FINANCIAL STATEMENTS (GO TO PAGE 46)

20. PERSPECTIVES

In terms of housing, the present government management has as primary objective to provide 500 thousand housing solutions by the end of its term (July 2016 - July 2021), with the support of Fondo MIVIVIENDA S.A. through the MIVIVIENDA products and the Techo Propio Program.

In this framework, during the year 2017, Fondo MIVIVIENDA S.A. developed the Institutional Strategic Plan for the period 2017-2021, considering for its elaboration the objectives of the present government in matters of housing, the Plan Estratégico Sectorial Multianual - PESEM 2016-2021 (Strategic Multi-Year Sector Plan) of the Housing, Construction and Sanitation Sector; and, the Strategic Plan of the National Fund for the Financing of the State's Business Activity - FONAFE. In this way, the strategic foundations that will guide the Institution to meet the housing needs of the country, especially families with limited resources, were outlined.

In this context, Fondo MIVIVIENDA, in accordance with the national objectives and in accordance with its vision and mission, will focus its efforts on four (04) Strategic Pillars: 1. Increase the level of satisfaction of our clients, 2. Generate social and economic value in the real estate and housing sector, 3. Promote operational excellence and improve the financial model and 4. Strengthen the management of human capital.

The institutional strategic objectives have been established based on these pillars. They will seek, among other matters, to increase the generation of economic value, through the funding of financial resources that will allow the sustainability of the placements of the MIVIVIENDA products, without neglecting the financial sustainability of the company; to increase social and environmental value, in such a way that the demand for sustainable housing is fostered through financing and the granting of subsidies; to innovate key products, identify opportunities to improve mortgage products; to promote availability especially those of social interest; among others, accompanied by efficient, innovative and effective institutional management, based on the professional capacity and human talent of its employees and its social commitment.

Likewise, Fondo MIVIVIENDA will be committed to developing actions that adapt its management to sustainability standards, which allow it to carry out its operations without compromising its future viability, considering its stakeholders and managing its economic, social and environmental impacts. In the same way, it will strengthen the performance of good Corporate Governance practices.

In this same direction, the Company will continue to promote the Bono Mivivienda Sostenible (Sustainable Mivivienda Bonus or BMS, as per the Spanish acronym), to encourage and promote the acquisition of housing that helps reduce environmental impact. It should be noted that the BMS is a feature of the MIVIVIENDA loans, which consists of direct non-reimbursable financial assistance granted to people who access sustainable housing with the Mivivienda Loan, through the Financial Institutions.

21. SUSTAINABILITY REPORT (GO TO PAGE 130)

Section B

Detail of the actions implemented by the Company

Concurso Nacional de Vivienda Social (National Social Housing Competition or CNVS) – Construye para Crecer (Build to Grow)

In 2013, Fondo MIVIVIENDA S.A. created the Concurso Nacional de Vivienda Social - Construye para Crecer and, since then, it has been promoting the competition by incorporating improvements and strategic partners. In this way, the 2017 edition (fifth edition) grew in content and in proposals. The format, that for four years requested only complete technical files of prototypes of social housing with progressive growth, was enriched by urban proposals adapted to the specific reality of the land owned by the State called “Martyrs of Democracy” in the city of Iquitos, Loreto. More than 500 professionals from the branch of Architecture and Civil Engineering participated in this contest, and 06 teams were prizewinner, of which 03 will receive specialized training in wood at the University of Oregon, thanks to the support of the United States Department of Agriculture. In addition, in 2017 the second issue of the CNVS Prototype Catalog was published, which represents the delivery of more than 70 new prototypes of social housing with progressive growth, which will be donated to the Project Banks of the municipalities nationwide.

Bono Mivivienda Sostenible Project

Fondo MIVIVIENDA, within the framework of the new environmental sustainability trends and requirements, created the Bono Mivivienda Sostenible (Sustainable Housing Mivivienda Bonus or BMS) with the objective of promoting the construction of eco-friendly homes. In this regard, during 2017, the BMS has reached its inflection point, by the end of the year with 12 certified projects and a supply of more than 4 216 housing units for sale regarding 06 real estate developers. In addition, during the same year, modifications were implemented to the Certification Procedure with the purpose of incorporating saving technologies and promoting the generation of certified projects under the Techo Propio Program in its Construcción en Sitio Propio modality. These modifications were coordinated with the French Development Agency, source of technical-financial cooperation of the program.

Campaign: Efficient use of our resources

One of the objectives of Fondo MIVIVIENDA S.A. is to raise awareness among its workers regarding the importance of the efficient use of water and energy in both work and personal environment. For this purpose, during 2017, the “Efficient use of our resources” campaign was launched through simple and didactic communications to all Company personnel, providing useful tips for efficient use of water and electricity.

Actions for the Implementation of the Sistema de Administración de Riesgos Ambientales (Environmental and Social Risk Management System or SARAS)

Following the agreement signed with the French Development Agency, during the current period, Fondo MIVIVIENDA S.A. has developed various actions and established commitments for the implementation of the Sistema de Administración de Riesgos Ambientales. The work has been transversal and fully coordinated with various areas of the Company to obtain the best results and establish clear commitments. Thanks to this, actions have been taken to encourage the efficient use of resources, commitments have been established for the creation and modification of policies and procedures in order to incorporate environmental and social issues.

First Race for Ethics and against Corruption in Peru

On October 1, 2017, Fondo MIVIVIENDA participated in the first edition of the 5k and 10k race and walks to raise awareness among professionals in the financial and corporate sector and the public regarding the importance of ethics and to encourage them to take actions against corruption, which is one of the evils that reduces the country’s economic growth.

Third Walk for the International Day Against Corruption.

On December 10th, 2017, Fondo MIVIVIENDA S.A. participated in the III Walk for the International Day Against Corruption, with the aim of spreading positive messages to encourage citizens, officials and public servants to correct common practices that affect Morals, Ethics and Integrity, in order to generate a change in the institutions and in the country.

22. ANNEXES

Real State Department

The Bono Mivivienda Sostenible (BMS) Program had its turning point in the year 2017. In March 2015, it only had 02 certified projects, but in the second quarter of 2017, the program achieved 12 certified projects that offer 4 216 units, developed by 06 real estate companies. In addition, the program achieved the engagement of 07 additional developers which will certify more than 4,118 social housing units, located in Lima, Ica, Chiclayo, Arequipa and Piura. In the second quarter of 2018, it is expected that the program will offer more than 8 300 social housing units. The program implemented further modifications to the certification procedure in order to incorporate saving technologies and promote the generation of certified projects under the Techo Propio Program in its Construcción en Sitio Propio modality. These modifications were coordinated with the French Development Agency, source of technical and financial cooperation.

The Concurso Nacional de Vivienda Social (CNVS) - in its fifth edition grew in content and in proposals. The format, that for four years requested only complete technical files of prototypes of social housing with progressive growth, was enriched by urban proposals adapted to the specific reality of the land owned by the State called “Martyrs of Democracy” in the city of Iquitos, Loreto. More than 500 professionals from the branch of Architecture and Civil Engineering participated in this contest, and 06 teams were prizewinner, of which 03 will receive specialized training in wood at the University of Oregon, thanks to the support of the United States Department of Agriculture. In addition, in 2017 the second issue of the CNVS Prototype Catalog was published, which represents the delivery of more than 70 new prototypes of social housing with progressive growth, which will be donated to the Project Banks of the municipalities nationwide.

The Land Allocation Contests for the implementation of social housing programs had in 2017 a year of improvement of processes and procedures update. Five new procedures were established for this contest and it is expected that their final formats will be approved during the first quarter of 2018.

In December of 2017, FMV issued a call for the real estate project known as “Residencial Chucuito”, the result of an agreement between Fondo de Vivienda de la Marina (Navy Housing Fund or FOVIMAR, as per the Spanish acronym) and FMV S.A. which will provide 280 social housing units to a similar number of subordinate officials who contribute to FOVIMAR and members of the Peruvian navy.

Social Projects Department

Reconstruction of the Areas affected by the “Niño Costero”

So far there are 03 calls for the granting of up to 11,057 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) in the Construcción en Sitio Propio modality, which have been launched to assist families whose homes collapsed due to the “Niño Costero” phenomenon in the Departments of Ancash, La Libertad, Lambayeque, Lima and Piura.

Departments served	Total of Bonos Familiares Habitacionales offered
Ancash, La Libertad, Lambayeque, Lima y Piura	5,238
Libertad, Lambayeque y Piura	3,101
Libertad, Lambayeque y Piura	2,718
	11,057

In the First Call for Reconstruction, the 5,238 BFH were granted under the modality Construcción en Sitio Propio, with a BFH value of 5.45 UIT (S/22,072.50). These bonuses are intended for families affected by the “Niño Costero” phenomenon in 23 districts of the Country, located in the departments of Ancash, La Libertad, Lambayeque, Lima and Piura.

Of these bonuses, more than 3,000 have been disbursed to Technical Institutions and are currently under execution.

By the end of 2017, there were already 83 finished homes in the district of Catacaos in Piura.

In the Second Call for Reconstruction, 3,101 BFH in the Construcción en Sitio Propio modality were granted to the population of La Libertad, Lambayeque and Piura.

By the end of 2017, there were already more than 90 granted project codes; that is, complete technical files, according to the requirements of the call for housing construction.

In the Third Call for Reconstruction, the 2,718 BFH under the Construcción en Sitio Propio modality were granted to the population of La Libertad, Lambayeque and Piura.

Reconstruction of Caylloma- Arequipa

The reconstruction of Caylloma-Arequipa is being executed under the Construcción en Sitio Propio modality. 1,149 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) have been offered, and 79 of these bonuses have already been disbursed and are currently under construction.

200 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) have been offered to service the families relocated from the lower Belen-Iquitos area, and 200 homes will be constructed in addition to the 200 offered. By 2017, through a selection process of Entidades Técnicas (Technical Institutions or ET), five (05) ET were defined, the same ones that have foreseen the beginning of constructions in the first months of 2018.

Risk management

The integral risk management of FMV is a process that encompasses the entire institution, with the active participation of the Board of Directors, the General Management, all the Managers and the associates. It has been designed to identify, measure, control, monitor and report potential events that may affect its progress. Said management is carried out in accordance with established levels of risk appetite and tolerance, which allows us to have reasonable assurance of the achievement of our objectives and goals.

It should be noted that the FMV's financial strength rating is as follows:

- «A +» stable outlook, granted by Class & Asociados S.A. Credit Rating Agency.
- «A» stable outlook, granted by Apoyo & Asociados Internacionales S.A.C. Credit Rating Agency

The credit ratings of FMV granted by the international risk rating agencies are:

- «BBB +» outlook stable, granted by Standard & Poor's.
- «BBB +» outlook stable, granted by Fitch Ratings.

FMV manages risks considering its classification according to categories: credit risk, operational risk, information security, business continuity, review and monitoring of credit portfolio to financial institutions, market risk, liquidity risk and country risk.

FMV has a Risk Committee made up of three Directors, the General Manager and the Risk Manager. Because it is a comprehensive risk management committee, agreements are made in accordance with decisions that concern the significant risks to which the company is exposed. It has regulations and meets at least once a month.

FMV also has a Risk Management, which is made up of the Risk Manager and two specialized departments: the Credit Risk and Portfolio Monitoring Department and the Market, Liquidity and Operational Risk Department.

CREDIT RISK

The management of credit risk is aimed at analyzing the probability of non-compliance with the contractual obligations of national financial institutions due to insolvency or inability to pay. In the process of identification and management of credit risk, FMV evaluates, approves and monitors the granting and use of the general line of credit and investment for financial institutions.

The Risk Committee is the body in charge of approving the granting or modification of the general line of credit for Intermediary Financial Institutions.

As a supervised financial institution, FMV is subject to SBS regulations, in that sense during the 2017 period the methodology for calculating provisions has been revised and adapted to the current regulation, which was implemented in December 2017.

REVIEW AND FOLLOW-UP OF CREDIT PORTFOLIO TO FINANCIAL INSTITUTIONS

The portfolio review and monitoring has as main functions: the assessment of the origin of the credits and the verification of compliance with the regulations of FMV products. The objectives are to establish the quality of the MIVIVIENDA portfolio and verify the proper use of the resources granted by FMV.

The credit origination evaluation is carried out by reviewing the credit evaluations of the institutions channeling FMV's resources, to ensure that they have made an adequate assessment, mitigating the risks of credits with potential for default. Additionally, visits are made to finalist clients to ensure the adequate use of the resources granted by the FMV through the Intermediary Financial Institutions.

As part of the portfolio review and monitoring activities, the following actions are taken:

- Review of finalist or sub-borrower credit files.
- Review of compliance with internal and FMV regulations applicable to our products.
- Review of mortgage processes and procedures.
- Review of guarantees and insurance situation.
- Verification of the training of the personnel of the Financial Institution.
- Conciliation of databases about clients and credits granted.
- Review of the functionalities of the technological platform for the support of FMV S.A.
- Visits to beneficiaries of FMV S.A.

The aforementioned activities are carried out within the framework of internal regulations and on the basis of the FMV Resource Channeling Agreement signed by the IFIs with the trustee, which authorizes FMV to review the credit portfolio of the credits granted with its resources.

MARKET RISK

The market risks that are managed in FMV are the following.

- Foreign exchange risk: related to adverse movements of the exchange rate that can generate financial losses.
- To mitigate the risks of the exchange rate, hedging transactions are carried out through derivative financial instruments: forwards and currency swaps. FMV has established an internal limit of coverage, which is monitored periodically, as well as the level of compliance with applicable regulatory

limits.

- Interest rate risk: arises as a result of variations in market interest rates. The structural interest rate risks of the balance sheet are controlled and monitored, by means of applicable internal and regulatory limits; likewise, limit controls apply to investment portfolios.
- Investment risk: the Risk Management carries out the risk assessments of the investment proposals in fixed income instruments, submitted by the Finance Management.

Additionally, the Risk Management carries out risk assessments to the proposals of the investment lines for financial institutions, submitted by the Finance Department. As a risk management policy, there is a minimum risk classification that financial institutions must meet to be subject to evaluation, among other analysis variables.

FMV analyzes, evaluates and monitors the positions subject to market risk of its different investment portfolios, through internal methodologies that measure the potential losses associated with movements of interest rates or exchange rate.

Market risks are reported to the Risk Committee and the Assets and Liabilities Management Committee. The Assets and Liabilities Management Committee is comprised of the General Manager, the Finance Manager, the Business Manager and the Risk Manager, and it meets at least once a month.

For the management of market and liquidity risks, FMV has financial information systems that provide information to analyze the main economic and financial variables, as well as global and local events.

LIQUIDITY RISK

The objective of liquidity risk management is to ensure that the company has sufficient resources to carry out its obligations and placements.

To mitigate the aforementioned risk, FMV has a Liquidity Contingency Plan, which establishes liquidity risk warning indicators. Additionally, funding strategies are determined in the face of a potential liquidity risk.

The liquidity risk is reported to the Risk Committee and the Assets and Liabilities Management Committee.

COUNTRY RISK

Country risk is the possibility of occurrence of economic, social and political events in a foreign country that may adversely affect FMV. The country risk, beyond the credit risk of any financing operation, includes, among others, sovereign risk, transfer and expropriation or nationalization of assets. Currently, FMV has investments and exposures in derivative financial instruments with counterparts domiciled abroad.

OPERATIONAL RISK

Operational risk is the process of identification, analysis, evaluation, treatment, mitigation, monitoring and reporting of the risks that may arise in the institution due to inadequate processes, personnel failures, information technology or external events. This concept includes legal risk but excludes strategic and reputation risk.

The organization manages operational risks through an internally developed methodology for the identification of critical processes, the recording and control of events due to operational risk, the preparation of reports on new products or major changes in the business, operating and IT environment, determination and evaluation of significant subcontracting, the definition and implementation of control, mitigation and continuous monitoring measures.

In 2017, the incentive methodology for operational risk was updated, to improve the participation of employees regarding the report of incidents or events. It is worth mentioning that all the events that caused any loss due to operational risk were recorded in the loss events database.

INFORMATION SECURITY

FMV has implemented the Information Security Management System, which complies with SBS regulations.

Information security measures are adopted to mitigate the risk of threats that could affect the confidentiality, integrity and availability of the information.

It should be noted that every six months FMV performs controlled intrusion tests on its computer systems, to strengthen its security perimeter and identify internal vulnerabilities.

BUSINESS CONTINUITY

FMV has implemented business continuity management. The established strategies serve as support for quick and effective decision making in a contingency situation, to implement an adequate response to the occurrence of events that may create an interruption or instability in the operations of the company.

In accordance with the FMV business line, its organizational and operational structure, the result of the risks to which it is exposed, and the business impact analysis define the strategy to be followed, such as the provision of the Centro de Computo Alterno (Alternate Computing Center or CCA, as per the Spanish acronym), the organization of the working groups of the Plan de Continuidad del Negocio (Business Continuity Plan or PCN, as per the Spanish acronym), the objective recovery time and the recovery objective point by which FMV will return to carrying out operations and services.

The PCN is periodically tested to ensure it is up-to-date and effective. The results and lessons learned are reported to the managements and the Risk Committee, to guarantee continuous improvement.

