



FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

CONTENIDO	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados	7
Estado de resultados y otro resultado integral	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11 - 92

S/ = Sol

US\$ = Dólar estadounidense



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y Directores de
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Fondo MIVIVIENDA S.A.** (en adelante el "Fondo") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de resultados y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Fondo MIVIVIENDA S.A.** al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú aplicables a entidades financieras.

Fundamento para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo, de conformidad con los requerimientos éticos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas Normas Internacionales de Independencia) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) aprobado para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú. Asimismo, hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con el referido Código de Ética.

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

Asunto clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha sido tratado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos, y no emitimos una opinión por separado sobre este asunto.

Asunto clave de la auditoría**¿Como se abordó el asunto en nuestra Auditoría?**

Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), notas 4(c) y 7 a los estados financieros.

El Fondo mantiene un convenio de Fideicomiso con COFIDE, que le permite canalizar sus recursos a través de préstamos a las Instituciones Financieras del Sistema Financiero Peruano (IFI) para el otorgamiento de créditos hipotecarios de interés social, a las personas que califican para dichos productos (subprestatarios), y en pro de fomentar la participación de las IFI; el Fondo otorga una Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC).

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) es de S/282,932 miles.

Para determinar el monto de la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar, la Gerencia considera el porcentaje de CRC otorgado para segmentar el riesgo crediticio en dos componentes, y adopta los criterios establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante “SBS”) en la Resolución No.11356-2008 y sus modificatorias, la cual contempla porcentajes a aplicar según los tipos de créditos y las categorías de clasificación crediticia del deudor, tomando en consideración principalmente, el saldo capital de la deuda y la garantía asociada.

Primer componente: Provisión riesgo IFI

Por la porción de la cuenta por cobrar asociada al riesgo crediticio de la IFI (porción de la cuenta por cobrar sin CRC), el Fondo establece la clasificación crediticia de cada IFI, analizando variables cualitativas y cuantitativas individuales por cada IFI, dentro de las cuales se considera la capacidad y cumplimiento de pago, desempeño financiero, nivel de solvencia, cobertura y diversificación de su cartera de créditos, entre otros elementos.

Para abordar este asunto, con el apoyo de nuestros expertos, efectuamos entre otros, los siguientes procedimientos:

- Revisamos la metodología implementada por el Fondo y evaluamos su razonabilidad, así como su adecuación a los criterios establecidos en la Resolución SBS No.11356-2008 y sus modificatorias, y obtuvimos un entendimiento del proceso para la segmentación y determinación del riesgo crediticio de las cuentas por cobrar.
- Evaluamos y probamos los controles clave del proceso, incluidos los relacionados a la evaluación y determinación de la clasificación crediticia de la IFI y del subprestatario, la valuación de las garantías, el porcentaje de CRC otorgado, y aquellos controles implementados para asegurar la exactitud de los datos involucrados.
- Obtuvimos la base de datos para la determinación de la clasificación crediticia y probamos su integridad.
- Por una muestra aleatoria de casos, probamos las variables relevantes, cualitativas y cuantitativas utilizadas para la determinación de la clasificación crediticia y precisión de los datos utilizados en el cálculo de la provisión.
- Reprocesamos el cálculo de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar.
- Analizamos si la información detallada en las notas a los estados financieros resulta adecuada de conformidad con los criterios establecidos en el Manual de Contabilidad de la SBS.



Asunto clave de la auditoría**¿Como se abordó el asunto en nuestra Auditoría?**

Segundo componente: Provisión CRC - riesgo subprestatario

Por la porción de la cuenta por cobrar con CRC, el riesgo crediticio es asociado al riesgo del subprestatario, el cual se establece en base a los días de atraso de los créditos tomando en consideración, además, su clasificación crediticia en el sistema financiero.

Considerando lo anteriormente expuesto, esta estimación contable fue un asunto clave en nuestra auditoría.

Otra información

La gerencia es responsable de la otra información. La otra información comprende la memoria anual del Fondo, que no forma parte integral de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría, la cual esperamos tener a disposición después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre esa otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información antes indicada cuando dispongamos de ella, y al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos la memoria anual, si concluimos que contiene una incorrección material, estamos obligados a comunicar este hecho a los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo.

Responsabilidades de la gerencia y de los encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú aplicables a entidades financieras, y por el control interno que la gerencia considere que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de incorrección material, ya sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, los asuntos relacionados a la continuidad de las operaciones y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar al Fondo, o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.



Los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo son responsables por la supervisión del proceso de preparación de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, siempre detecte una incorrección material, cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que no detectar una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la respectiva información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la gerencia y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada a eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la respectiva información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, para que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo ya no pueda continuar como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de toda relación y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las medidas tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los encargados del Gobierno Corporativo del Fondo, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y son, por consiguiente, el Asunto Clave de la Auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las leyes y regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios en el interés público de tal comunicación.

Lima, Perú

23 de febrero de 2026



Refrendado por



----- (socio)
Fernando Gavoglio
Contador Público Colegiado
Matrícula No.19847

FONDO MIVIENDA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024

	<u>Nota</u>	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>		<u>Nota</u>	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Activos				Pasivos			
Disponibles	5	1,498,193	1,157,058	Obligaciones con el público		238	243
Inversiones	6	333,507	352,865	Adeudos y obligaciones financieras	13	4,952,509	4,986,715
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto	7	11,023,508	11,275,776	Valores y títulos en circulación	14	3,247,058	3,320,532
Cartera de créditos, neto	8	79,737	16,767	Derivados de cobertura	10	615,063	352,539
Otras cuentas por cobrar, neto	9	59,796	55,870	Cuentas por pagar	15	475,441	745,803
Derivados de cobertura	10	25,405	23,810	Provisiones y otros pasivos	15	89,135	51,508
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	11	4,161	1,861	Total pasivos		<u>9,379,444</u>	<u>9,457,340</u>
Activo por impuesto a la renta diferido	24	73,035	65,130	Patrimonio	16		
Otros activos, neto	12	18,671	68,772	Capital social		3,637,734	3,562,560
				Reservas		58,437	50,084
				Resultados no realizados		(80,174)	(135,602)
				Resultados acumulados		120,572	83,527
				Total patrimonio		<u>3,736,569</u>	<u>3,560,569</u>
Total activos		<u>13,116,013</u>	<u>13,017,909</u>	Total pasivos y patrimonio		<u>13,116,013</u>	<u>13,017,909</u>
Riesgos y compromisos contingentes		<u>58,094</u>	<u>24,081</u>	Riesgos y compromisos contingentes		<u>58,094</u>	<u>24,081</u>

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024**

	Nota	2025 S/000	2024 S/000
Ingresos por intereses	18	811,026	812,089
Gastos por intereses	18	(443,406)	(476,611)
Margen financiero bruto		<u>367,620</u>	<u>335,478</u>
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto de recuperos	7	12,550	(36,229)
Provisión para créditos directos, neto de recuperos	8	(3,984)	1,140
Margen financiero neto		<u>376,186</u>	<u>300,389</u>
Ingresos por servicios financieros	19	26,351	4,814
Gastos por servicios financieros	19	(2,371)	(1,870)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios financieros		<u>400,166</u>	<u>303,333</u>
Resultado por operaciones financieras	20	(146,091)	(121,139)
Margen operacional		<u>254,075</u>	<u>182,194</u>
Gastos de administración	21	(70,339)	(60,676)
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	11	(374)	(212)
Amortización de activos intangibles		(3,193)	(2,848)
Margen operacional neto		<u>180,169</u>	<u>118,458</u>
Valuación de activos y provisiones			
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar	9	(1,048)	152
Reversión de provisión por cobertura de riesgo crediticio - cartera vendida, neto		-	-
Provisión para litigios y demandas		(1,420)	(1,294)
Otras provisiones		(1,818)	(438)
Utilidad de operación		<u>175,883</u>	<u>116,878</u>
Otros ingresos y gastos, neto	22	145	3,116
Resultados del ejercicio antes del impuesto a la renta		<u>176,028</u>	<u>119,994</u>
Impuesto a la renta	24	(55,456)	(36,467)
Resultado neto del ejercicio		<u>120,572</u>	<u>83,527</u>

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024**

	<u>Nota</u>	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Resultado neto del ejercicio		120,572	83,527
Otro Resultado Integral			
Ganancia neta en inversiones disponibles para la venta	16. C	6,522	1,228
Ganancia (Pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo	16. C	69,653	(34,868)
Ganancia neta en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC – PBP	16. C	40	41
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	16. C	(20,787)	10,318
Otro Resultado Integral del ejercicio, neto de impuestos		<u>55,428</u>	<u>(23,281)</u>
Resultado Integral Total del Ejercicio		<u><u>176,000</u></u>	<u><u>60,246</u></u>

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024

	<u>Número de acciones</u> S/000	<u>Capital social</u> (nota 16. A) S/000	<u>Reservas</u> (nota 16. B) S/000	<u>Resultados no realizados</u> (nota 16. C) S/000	<u>Resultados acumulados</u> S/000	<u>Total Patrimonio</u> S/000
Saldos al 1 de enero de 2024	3,479,607	3,479,607	40,867	(112,319)	92,169	3,500,324
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	83,527	83,527
Otro Resultado Integral						
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	1,228	-	1,228
Ganancia (Pérdida) no realizada en coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	(34,868)	-	(34,868)
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC – PBP	-	-	-	41	-	41
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	-	-	-	10,318	-	10,318
Resultado Integral Total del Ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23,281)</u>	<u>83,527</u>	<u>60,246</u>
Cambios en el patrimonio (no incluidos en el Resultado integral)						
Transferencia a reservas	-	-	9,217	-	(9,217)	-
Capitalización de resultados acumulados	82,953	82,953	-	-	(82,953)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>3,562,560</u>	<u>3,562,560</u>	<u>50,084</u>	<u>(135,602)</u>	<u>83,527</u>	<u>3,560,569</u>
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	120,572	120,572
Otro Resultado Integral						
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	6,522	-	6,522
Ganancia (Pérdida) no realizada en coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	69,653	-	69,653
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC – PBP	-	-	-	40	-	40
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	-	-	-	(20,787)	-	(20,787)
Resultado Integral Total del Ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,428</u>	<u>120,572</u>	<u>176,000</u>
Cambios en el patrimonio (no incluidos en la otro resultado integral)						
Transferencia a reservas	-	-	8,353	-	(8,353)	-
Capitalización de resultados acumulados	75,174	75,174	-	-	(75,174)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>3,637,734</u>	<u>3,637,734</u>	<u>58,437</u>	<u>(80,174)</u>	<u>120,572</u>	<u>3,736,569</u>

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIENDA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DE 2024**

	<u>Nota</u>	<u>2025</u> S/000	<u>2024</u> S/000
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalentes al efectivo proveniente de las actividades de operación			
Resultado neto del ejercicio		120,572	83,527
Ajustes			
Nivelación por tipo de cambio e intereses de derivados		330,508	(1,158)
Intereses devengados no pagados de adeudados y obligaciones financieras		(65,322)	(80,032)
Depreciación y amortización		3,567	3,060
Provisión para incobrabilidad cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE) , neto de recuperos	7	(12,550)	36,229
Provisión para créditos directos, neto de recuperos	8	3,984	(1,140)
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas, neto de recuperos	9(g)	1,048	(83)
Impuesto a la renta	23(c)	70,469	36,467
Provisiones para litigios y demandas, y otros		25,958	48,112
Otros ajustes		73,148	(5,205)
Variación en activos y pasivos			
(Aumento) disminución neta en activos			
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE)		261,986	(520,542)
Cartera de créditos		(67,108)	5,718
Otras cuentas por cobrar		(201,038)	(535,592)
Otros activos		16,014	20,051
Aumento (disminución) neta en pasivos			
Obligaciones con el público		(6)	(1,449)
Pasivos financieros no subordinados		(106,535)	(409,625)
Otras cuentas por pagar		(269,141)	(599,177)
Provisiones y otros pasivos		(5,071)	2,064
Resultado del año después de la variación en activos y pasivos, y ajustes		<u>180,483</u>	<u>(1,918,775)</u>
Impuesto a la renta pagado		<u>(36,021)</u>	<u>(35,226)</u>
Flujo de efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operación		<u>144,462</u>	<u>(1,954,001)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Compra de inmuebles, mobiliario y equipo	11	(2,737)	(838)
Compra de activos intangibles		(1,489)	(6,974)
Flujo de efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(4,226)</u>	<u>(7,812)</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto de las variaciones en el tipo de cambio			
		<u>140,236</u>	<u>(1,961,813)</u>
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo mantenido		<u>(17,530)</u>	<u>1,884</u>
Aumento (disminución) neta del efectivo y equivalentes al efectivo			
		<u>122,706</u>	<u>(1,959,929)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	<u>793,114</u>	<u>2,753,041</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	<u>915,820</u>	<u>793,112</u>

Las notas adjuntas en las páginas de la 11 a la 92 forman parte integral de estos estados financieros.

FONDO MIVIVIENDA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1 IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

a) Identificación -

Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante “el Fondo”) es una empresa estatal de derecho privado que se rige por la Ley No.28579 “Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.” y su estatuto. El Fondo está comprendido en el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). La mencionada Ley No.28579 dispuso la conversión del anterior Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA en una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A. a partir del 1 de enero de 2006.

El domicilio legal del Fondo está ubicado en Calle Amador Merino Reyna No.285, San Isidro, Lima, Perú.

b) Actividad económica -

El Fondo se dedica a la promoción y financiamiento de la adquisición, el mejoramiento y la construcción de viviendas, especialmente de interés social; asimismo, se dedica a actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, participa en el mercado secundario de créditos hipotecarios, y contribuye con el desarrollo del mercado de capitales.

Las actividades del Fondo están reguladas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondo de Pensiones (SBS) mediante la Resolución SBS No.980-2006, Reglamento para el Fondo MIVIVIENDA S.A. y su modificatoria.

El Fondo administra los siguientes programas y recursos:

- i) Programa MIVIVIENDA.
- ii) Programa Techo Propio - Administración del Bono Familiar Habitacional (BFH) por encargo del MVCS.
- iii) Recursos del Fondo Ley No.27677, por encargo del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

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

i) Programa Fondo MIVIVIENDA -

El Convenio de Fideicomiso con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE) permite al Fondo canalizar recursos a través de las instituciones financieras del Sistema Financiero Peruano (IFI) para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Estos créditos hipotecarios tienen ciertos beneficios otorgados para quienes accedieron y acceden a ellos (los prestatarios finales), o para quienes los colocan (las IFI), tales como: el Bono al Buen Pagador (BBP) con su aplicación para vivienda tradicional, sostenible e integrador y la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC). Esto es a lo que se conoce como Programa Fondo MIVIVIENDA.

El Fondo MIVIVIENDA cuenta con los siguientes productos:

- Nuevo Crédito MIVIVIENDA
- Financiamiento complementario Techo Propio
- Crédito MICONSTRUCCIÓN se dejó de colocar desde diciembre 2017 (*)

- Crédito MICASA MÁS se dejó de colocar desde diciembre 2017 (*)
- Crédito MITERRENO (**)
- Crédito MIHOGAR se dejó de colocar desde agosto 2009 (*)
- Crédito MIVIVIENDA Estandarizado se dejó de colocar desde noviembre 2009 (*)
- Crédito MIVIVIENDA Tradicional se dejó de colocar desde mayo 2006 (*)

(*) Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, estos productos se han derogado y mantienen a saldos por cobrar.

(**) Producto vigente cuyo último desembolso se realizó en abril 2018.

Asimismo, el Fondo ofrece los siguientes servicios directamente:

- Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio
- Fideicomiso CRC y PBP en nuevos soles
- Fideicomiso CRC y PBP en dólares americanos

Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio

Dirigido a instituciones financieras intermediarias (IFI) con el fin de que puedan otorgar créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos para viviendas desde S/ 68,800 hasta S/ 488,800, donde el Fondo MIVIVIENDA (FMV) otorgará la CRC como respaldo a estos créditos, siempre que cuenten con garantía hipotecaria constituida. Se aplica en tres modalidades: CRC-BFH, CRC sin subsidio y CRC-BBP. La CRC varía respecto al valor de vivienda y el grado de sostenibilidad, donde el FMV asumirá hasta un máximo de 100% del saldo insoluto del crédito MIVIVIENDA o un máximo del 100% de la pérdida, el que resulte menor.

Fideicomisos CRC y PBP nuevos soles y dólares americanos

Con el objeto de asegurar el servicio de los pagos del PBP y CRC, así como, los recursos para atender el importe equivalente a un tercio (1/3) del total colocado por cada institución financiera intermediaria (IFI) que contrate este servicio entre los años 2006 y 2009, el Fondo constituyó los Fideicomisos CRC y PBP, tanto en Nuevos Soles como en Dólares Americanos. Estos fideicomisos están regulados por la Resolución SBS No.980-2006 que aprueba el Reglamento para el Fondo.

En virtud de los contratos con los Fideicomisos CRC y PBP para la exposición que se mantiene, el Fondo presta los siguientes servicios a las IFI:

- Servicio de CRC definido en el artículo 21° del Reglamento de CRC y PBP, como una garantía que el Fondo otorga a favor de la IFI hasta por un tercio (1/3) del saldo insoluto del crédito cubierto o un tercio (1/3) de la pérdida, el que resulte menor, monto que deberá ser comunicado por la IFI al Fondo, en los términos y condiciones previstos por el citado Reglamento.
- Servicio de Premio al Buen Pagador (PBP), definido en el artículo 24° del Reglamento CRC y PBP como el servicio prestado a las IFI, por el cual el Fondo asume el pago de las cuotas correspondientes al tramo concesional (importe del PBP) de cargo de los beneficiarios de los créditos cubiertos que hayan cumplido con cancelar puntualmente las cuotas correspondientes al tramo no concesional. Este premio sirve para cancelar semestralmente el importe de la cuota a pagarse en dicho período correspondiente al tramo concesional del crédito MIVIVIENDA. El premio del Buen Pagador Cuota Inicial se extinguió en el 2023 siendo el último desembolso realizado en octubre de ese año.

Adicionalmente, a los atributos existentes (Bono del Buen Pagador - tradicional y sostenible, Premio del Buen Pagador y Cobertura de Riesgo crediticio), el Fondo gestionó el financiamiento ante el MVCS del atributo para el producto MIVIVIENDA denominado Bono del Buen Pagador Integrador, el cual es una ayuda económica directa no reembolsable, que se otorga al beneficiario que se encuentre catalogado en algún grupo de población en situación de vulnerabilidad social:

- Personas adulto mayor
- Personas con discapacidad
- Personas desplazadas
- Migrantes retornados
- Personas de menores ingresos

Este bono de 0.66019 UIT se sumará a la cuota inicial mínima de 7.5% del valor de la vivienda aportada por el Subprestatario y al BBP, siendo un complemento para viviendas cuyo valor están comprendidas en los rangos S/68,800 hasta S/244,600.

Asimismo, el Fondo brinda el Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, el cual es dirigido a instituciones financieras intermediarias (IFI) con el fin de que puedan otorgar créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos para viviendas desde S/ 68,800 hasta S/ 488,800, donde el Fondo otorgará la CRC como respaldo a estos créditos, siempre que cuenten con garantía hipotecaria constituida. Se aplica en tres modalidades: CRC-BFH, CRC sin subsidio y CRC-BBP. La CRC varía respecto al valor de vivienda y el grado de sostenibilidad, donde el FMV asumirá hasta un máximo de 100% del saldo insoluto del crédito MIVIVIENDA o un máximo del 100% de la pérdida, el que resulte menor.

ii) Programa Techo Propio - Administración del BFH -

El Programa Techo Propio está dirigido exclusivamente a familias de bajos recursos económicos para que puedan comprar, construir o mejorar su vivienda, la cual contará con los servicios básicos de luz, agua y drenaje.

El principal beneficio del Programa Techo Propio es el Bono Familiar Habitacional (BFH), que es un subsidio directo otorgado por el gobierno a una familia como recompensa única por su esfuerzo de ahorro y no se devuelve (nota 15 (a)).

Requisitos de elegibilidad para acceder al BFH:

- Conformar un Grupo Familiar (GF): Debe estar formado por un Jefe de Familia, que declarará uno o más dependientes.
- No haber recibido apoyo habitacional por parte del Estado.
- El ingreso familiar mensual neto no debe superar los S/3,715 (aplicable al Grupo Familiar).
- No contar con vivienda, terreno propio o aires independientes para vivienda a nivel nacional.

Financiamiento Complementario Techo Propio:

El Financiamiento Complementario Techo Propio es un préstamo hipotecario canalizado a través de las IFI con recursos del Fondo, que complementa al BFH y el ahorro del prestatario final si éste cumple con los requisitos del Programa Techo Propio.

Los términos y condiciones del Financiamiento Complementario Techo Propio son los siguientes:

- El monto máximo de un crédito de una IFI a un prestatario final, financiado con recursos del Fondo, no excederá del 80% del "valor de la vivienda", incluidos los gastos de cierre.
- A los créditos otorgados a los prestatarios finales que adquieran bienes futuros, se les podrá otorgar un período de gracia de hasta 12 meses.

- El crédito deberá ser evaluado de acuerdo con las políticas establecidas por cada IFI; sin embargo, para la evaluación de créditos con ingresos informales y sin historial crediticio bajo la modalidad de ahorro programado, el plazo de ahorro no será inferior a seis (06) meses.

Mediante la Tercera Disposición Transitoria de la Ley No.28579, el Fondo recibió del Poder Ejecutivo el encargo de administrar los recursos del BFH y el Programa Techo Propio.

El 28 de abril de 2006, el Fondo, el MVCS y FONAFE suscribieron el “Convenio de administración de los recursos del BFH y el Programa Techo Propio”, en virtud del cual se encarga al Fondo la administración de los recursos del BFH y el Programa Techo Propio, lo cual incluye las actividades de promoción, inscripción, registro y verificación de la información, la calificación de los postulantes, la asignación y transferencia del BFH al promotor, vendedor, constructor o entidad técnica respectiva.

El 11 de marzo de 2024 el MEF informó al Fondo que se autorizó al Banco de la Nación, la apertura de una (01) Subcuenta bancaria de gasto a nombre del Fondo; a través de la cual se canalizan los recursos que el Fondo requiere para el pago de los Bonos.

La mencionada subcuenta es utilizada a través del Sistema Integrado de Administración Financiera (SIAF-SP), tiene la característica de reversión automática a la Cuenta Principal del Tesoro Público; no recibe depósitos y solo registra cargos por las operaciones de pagaduría que realice el Fondo.

iii) Fondo Ley No.27677 -

En virtud de la Ley No.27677 del 1 de marzo de 2002, se encargó al Fondo la administración, recuperación y canalización de los recursos resultantes de la liquidación del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI).

De otro lado, la Ley No.29625, vigente desde el 8 de diciembre de 2010, decretó la devolución de las contribuciones de los trabajadores efectuadas al FONAVI. El artículo 4° de esta Ley, contempla la conformación de una Comisión Ad Hoc, responsable de conducir y supervisar todos los procedimientos relacionados con la devolución de las contribuciones al FONAVI. En virtud de estas normas, el Fondo entregaría a la Comisión Ad Hoc toda la documentación e informes pertinentes para que ésta se encargue de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI, así como de los pasivos.

De otro lado, mediante el Decreto No.280-2023-EF, publicado en el diario oficial “El Peruano” el día 14 de diciembre de 2023, cuyo artículo 3° señala que la administración y los lineamientos a seguir para la administración de los recursos del Fondo Ley estarán a cargo de la Comisión Ad Hoc.

En ese sentido a través del Oficio No.012-2024-PCM/PE-ST.01 la comisión Ad Hoc solicita al Fondo disponer las acciones pertinentes a efectos de poner en ejecución los procesos referidos a la administración del Fondo Ley No.27677.

c) Impacto en los estados financieros de la cancelación de deuda de cuentas por cobrar de la Financiera TFC en Liquidación -

Financiera TFC S.A. (En adelante “Financiera TFC” o “TFC”) fue una institución financiera que en virtud de la Resolución SBS No.5855-2019, notificada el 12 de diciembre de 2019 a Financiera TFC y publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 13 de diciembre de 2019 por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), fue declarada en disolución, iniciándose el correspondiente proceso de liquidación.

Mediante Resolución SBS No.679-2023 del 24 de febrero de 2023, la SBS dispuso restituir el régimen de liquidación conforme a lo dispuesto en la Resolución SBS No.5855-2019. A la fecha de intervención, el Fondo tenía un saldo pendiente de cobro del capital ascendente a S/221 millones en el Fideicomiso COFIDE proveniente de un adeudo para la colocación de préstamos hipotecarios.

Mediante la Resolución No.02961-2024 del 26 de agosto de 2024, la SBS facultó a los representantes del Superintendente a realizar un concurso para seleccionar a la entidad del sistema financiero a favor de la cual se transferiría el Bloque Hipotecario de titularidad de la Financiera TFC en Liquidación, precisando que dichos conceptos se encuentran excluidos de su masa de liquidación acorde con lo señalado en la Resolución SBS No.1525-2020.

Con fecha 8 de mayo de 2025, Financiera TFC en Liquidación declaró ganadora al Fondo como adjudicataria de la buena pro del concurso para la transferencia del Bloque Hipotecario excluido de la masa de la Financiera TFC S.A. en liquidación.

En esa línea, con fecha 5 de agosto de 2025 las partes suscribieron un Contrato de Transferencia del Bloque Hipotecario y el 30 de octubre de 2025 la adenda al mismo; formalizando de este modo la adquisición del Fondo de la titularidad del Bloque Hipotecario de la Financiera, compuesto entre otros, por la cartera de créditos hipotecarios financiados con recursos del Fondo.

Anexo 05 - Adenda al Contrato de Transferencia del Bloque Hipotecario

	Bloque Patrimonial - Inicial
	S/000
Disponible (1)	163,144
Cartera de Créditos (2)	139,742
Provisión de Cartera (2)	(72,606)
Total Activo	230,280
Adeudos a COFIDE (3)	220,736
Depósitos de Ahorros (4)	9,544
Total Pasivo	230,280

(1) Corresponde al disponible por recibir por las recuperaciones de capital de los créditos activos y cancelaciones de crédito, al saldo de las cuentas recaudadoras de garantía vinculadas a los proyectos inmobiliarios y a los adquirentes finales (deudores cedidos), al disponible adicional y a la cobranza de los intereses corridos del 1 al 11 de diciembre 2019 previo a la intervención (e).

	Saldos registrados en FMV 2025
	S/000
Disponible (a)	163,144
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto (b)	(118,895)
Total Activo	44,249
Cuentas por pagar (c)	(9,544)
Provisiones y otros pasivos (Ingreso Diferido) (d)	(34,212)
Total Pasivo	(43,756)
Resultado del ejercicio (e)	(493)

(a) Corresponde al disponible recibido en las cuentas de ahorro a nombre del Fondo en una entidad financiera.

- (b) Corresponde al registro de las cancelaciones totales o prepagos parciales de subpréstamos de los clientes de Financiera TFC que se mantenían registrados en el Fondo como parte de las Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE). La cancelación y amortización de las cuentas por cobrar originó la liberación de la provisión de incobrabilidad calculada y registrada por el Fondo, por un monto de S/ S/25,572 que fueron registrados en el rubro “Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto de recuperos” del Estado de resultados.
- (c) Corresponde a las cuentas de Ahorro MICASA y cuentas de Ahorro Garantía Inmobiliaria, pertenecientes a los sub-prestarios y promotores respectivamente, estos recursos recibidos fueron reconocidos por el FMV como cuentas por pagar.
- (d) Corresponde al efectivo adicional recibido como parte del bloque hipotecario el mismo que se ha reconocido como ingreso diferido, y el cual se devengará con la activación de los proyectos inmobiliarios vinculados. Ver detalle en la nota 15 k) “Provisiones y otros pasivos”.
- (2) Saldo de los créditos directos que fueron transferidos.

	Saldos registrados en FMV al 2025
	S/000
Cartera de créditos (a)	139,139
Ingreso Diferido (a)	(37,483)
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE)	<u>(101,656)</u>
Total Activo	<u><u>-</u></u>

- (a) Se redujo las cuentas por cobrar - Fideicomiso COFIDE y se reconoció el capital de la cartera de crédito, se reclasificó la provisión acumulada y se reconoció el ingreso diferido por el mayor capital recibido de la cartera de créditos. Ver tratamiento contable aprobado por la SBS en la nota 4 s).
- (3) Saldo de capital al 31 de agosto 2025 del adeudo al Fondo MIVIVIENDA (registrado en las “Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto”) que mantenía Financiera TFC en liquidación, el cual fue amortizado con las cobranzas de la cartera recibida al momento de la adjudicación del Bloque Hipotecario, ver numeral (1).
- (4) Correspondiente al efectivo transferido al Fondo MIVIVIENDA relacionado al saldo de las cuentas recaudadoras de garantía vinculadas a los proyectos inmobiliarios y a los adquirentes finales (deudores cedidos), ver numeral (1).
- d) Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 han sido aprobados por el Directorio del Fondo el día 23 de febrero de 2026, y serán presentados para aprobación de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por Ley.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido aprobados por el Directorio del Fondo el día 22 de enero de 2025.

2 CONVENIO DE FIDEICOMISO CON CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE

El 25 de marzo de 1999, se suscribió el Convenio de Fideicomiso entre Fondo MIVIVIENDA S.A. (entonces el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - MIVIVIENDA) y COFIDE. El objetivo del Convenio es crear una relación jurídica de fideicomiso, por la cual COFIDE recibe recursos del Fondo y actúa como organismo ejecutor de éstos, canalizándolos a los prestatarios finales a través de las IFI, para la adquisición, ampliación o mejoramiento de viviendas y residencias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo No.001-99-MTC Reglamento del Fondo.

Las principales obligaciones de COFIDE son las siguientes:

- Cumplimiento de los artículos 241° al 274° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS - Ley No.26702 (en adelante “Ley General”) y sus modificatorias;
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones por parte de las IFI, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Supremo No.001-99- MTC;
- Celebrar con las IFI, que hayan cumplido los requisitos y condiciones para intermediar, el Convenio de canalización de recursos;
- Supervisar el uso de los recursos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo y en el Convenio de canalización de recursos;
- Efectuar la cobranza de los préstamos otorgados a las IFI;
- Contratar las auditorías que sean necesarias con cargo al Fondo;
- Remitir con frecuencia periódica los informes relativos al desarrollo del Fideicomiso, así como recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI.
- Establecer procedimientos operativos necesarios para la adecuada administración de los fondos; y
- Demás obligaciones que sean necesarias para asegurar el normal desarrollo de las actividades del Fideicomiso.

El 18 de mayo de 2012, se firmó la Adenda No.1 al Convenio de Fideicomiso por la cual se dejó sin efecto la obligación por parte de COFIDE de emitir recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI con el Fondo, debido a que el Fondo es una sociedad anónima supervisada por la SBS.

Mediante la Resolución SBS No.3586-2013, se establece que el Fondo no está sujeto a los límites establecidos por el artículo 204° de la Ley General, debido a que actúa como un banco de segundo piso. Sin embargo, el Fondo ha establecido límites internos para prevenir la concentración de préstamos en las IFI, considerando factores de tamaño de capital regulatorio, su clasificación de riesgo y la relación respecto del capital regulatorio ponderado por riesgo.

Las principales obligaciones del Fondo son las siguientes:

- Establecer las políticas para el manejo, administración y destino de los recursos del Fondo;
- Aprobar los criterios de elegibilidad de las IFI que recibirán recursos del Fondo para su utilización en la financiación de la adquisición de viviendas, así como los límites de endeudamiento de cada una de ellas; y
- Establecer los términos y condiciones bajo los cuales se pondrán los recursos del Fondo a disposición de las IFI, y la modalidad de colocación de estos recursos.

Las facultades de COFIDE son las siguientes:

- Canalizar y supervisar los recursos del Fondo, pudiendo celebrar y suscribir todos los actos y documentos públicos y privados necesarios para tal fin;
- Exigir a las IFI, que requieran la constitución de garantías a los prestatarios finales;

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

El 30 de diciembre de 2016 se firmó la Adenda No.2 al Convenio de Fideicomiso con el objeto de modificar las comisiones pagadas a COFIDE por los servicios prestados al Fondo, así como la vigencia del Convenio de Fideicomiso, según se detalla a continuación:

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

- Una comisión mensual de fideicomiso a cargo del Fondo, que asciende a miles de S/10 más el impuesto general a las ventas. Esta comisión se cobrará el último día hábil de cada mes con cargo a los recursos del Fondo; y
- Una comisión de cobranza equivalente a 0.23%, tasa efectiva anual al rebatir, sobre los saldos pendientes de cobro de las cuentas por cobrar generadas a partir del 2 de enero de 2017 y cubiertas por las IFI. Esta comisión se cobrará en la fecha de cobro de las cuotas de los préstamos otorgados a las IFI.

La duración del Fideicomiso será de 3 años a partir del 2 de enero de 2017, y se renovará automáticamente si dentro de los 30 días anteriores a su vencimiento ninguna de las partes expresa su voluntad de rescindir el contrato. A la fecha el Convenio de Fideicomiso se encuentra vigente.

3 BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú aplicables a entidades financieras, que comprenden sustancialmente las normas de la SBS y, supletoriamente, cuando no haya normas específicas de la SBS, las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) las cuales son oficializadas en el Perú a través de las Resoluciones emitidas por el Consejo Normativo de Contabilidad (en adelante "CNC") y vigentes al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

b) Bases de medición -

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, excepto por las siguientes partidas, que han sido medidas a su valor razonable:

- Los instrumentos financieros derivados.
- Los activos financieros disponibles para la venta.

c) Moneda funcional y de presentación -

Los estados financieros se presentan en soles (S/ o PEN), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. La información presentada en soles ha sido redondeada a la unidad más cercana en miles de soles, excepto cuando se indica lo contrario.

d) Uso de juicios y estimaciones -

Al preparar estos estados financieros, la Gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Los ajustes que resultan de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos de manera prospectiva.

Los juicios y estimaciones más importantes en la elaboración de los estados financieros del Fondo son los siguientes:

- La determinación del valor razonable de las inversiones (nota 4.f);
- La provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) (nota 4.c);
- La provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa (nota 4.d);
- La provisión del impuesto a la renta (nota 4.k);
- La determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados (nota 4.e); y

Nuevos pronunciamientos contables -

- i) Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones a normas vigentes al 1 de enero de 2025, aplicables al Fondo y adoptadas a esa fecha -

Durante el ejercicio 2025, entraron en vigencia diversas normas, interpretaciones y modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB, aplicables para períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2025.

La gerencia evaluó dichas normas y modificaciones y concluyó que no generan impactos significativos en los estados financieros del Fondo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Entre las principales normas y modificaciones evaluadas se encuentran las siguientes:

- **Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad.**

En agosto de 2023, el IASB emitió una modificación a la NIC 21, para asistir a las entidades que requieran convertir a la moneda funcional una transacción u operación de un país con el cual no exista intercambiabilidad de monedas. Se considera que una moneda es intercambiable con otra cuando existe la posibilidad de obtener esta otra moneda, y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de intercambio que crea derechos y obligaciones exigibles. Cuando no exista intercambiabilidad, se permite que se estime el tipo de cambio usando ya sea: (a) un tipo de cambio observable sin ajuste, o (b) alguna otra técnica de estimación.

Estos cambios son efectivos desde el 1 de enero de 2025 y se permite su aplicación anticipada.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Fondo.

- ii) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones emitidas que estarán vigentes para los estados financieros anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2026 y que no han sido adoptadas anticipadamente -

Las siguientes normas, modificaciones a normas e interpretaciones han sido publicadas con aplicación para períodos que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros y que no han sido adoptadas en forma anticipada:

- **Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7.**

En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9, 'Instrumentos financieros' y a la NIIF 7, 'Instrumentos financieros: Información a revelar' como respuesta a inquietudes recientes que surgen en la práctica. Estas modificaciones se resumen a continuación:

- (a) Se aclara la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para pasivos financieros que se liquidan a través de sistemas de transferencia electrónica;
- (b) Se aclara y añade más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de "solo pago de capital e intereses";
- (c) Se agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo del instrumento (por ejemplo, instrumentos financieros con condiciones asociadas al cumplimiento de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y
- (d) Se actualizan las revelaciones requeridas para instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Estos cambios son efectivos desde el 1 de enero de 2026 y se permite su aplicación anticipada.

- **NIIF 18, Presentación y revelación en estados financieros.**

La NIIF 18 es la nueva norma que trata aspectos de presentación y revelación en los estados financieros. Esta norma reemplaza a la NIC 1 y principalmente se enfoca en cambios en la presentación del estado de resultados. En general, los principales cambios que trae la NIIF 18 abarcan los siguientes aspectos:

- La estructura del estado de resultados, incorporándose nuevos subtotales mandatorios;
- Los requerimientos para determinar qué estructura de presentación de los gastos en el estado de resultados es más útil;
- Revelaciones en nota de ciertas "medidas de desempeño definidas por la gerencia". En ciertos casos, se podría requerir la revelación en nota a los estados financieros de indicadores de desempeño (tales como el EBITDA, el ROA, ROE, entre otros), incluyendo una explicación de la forma en que se determinan y una conciliación con las cifras del estado de resultados; y
- Criterios de agrupación y desagregación que se aplican para la presentación y revelación en los estados financieros y en sus notas.

La NIIF 18 es efectiva desde el 1 de enero de 2027. Cuando se aplique se tendrá que presentar la información comparativa del año 2026. Se permite su aplicación anticipada.

- **NIIF 19, Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar.**

La NIIF 19 es una norma de aplicación optativa para ciertas subsidiarias que forman parte de un grupo económico (subsidiarias elegibles) y se centra en aspectos de revelación. Aplicando la NIIF 19, una “subsidiaria elegible” aplica los requerimientos de las NIIF en general, excepto por los requisitos de revelación de dichas normas, en su lugar aplica los requerimientos de revelación de la NIIF 19 que son reducidos. Los requerimientos de revelación reducidos de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con un potencial ahorro de costos para las empresas que preparan estados financieros.

Una subsidiaria es elegible si:

- No tiene obligación pública de rendir cuentas (por ejemplo, no posee instrumentos de deuda o de patrimonio que se coticen en un mercado de valores); y
- Su última matriz última o alguna matriz intermedia prepara estados financieros consolidados bajo NIIF que son disponibles para uso público.

La NIIF 19 es efectiva desde el 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada.

- **Mejoras anuales a las NIIF 2024 - Volumen 11.**

Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran o corrigen la redacción de ciertas normas para evitar conflictos entre sus requerimientos. Las modificaciones de 2024 se refieren a las siguientes normas:

- NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera;
- NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar y su Guía complementaria sobre la implementación de la NIIF 7;
- NIIF 9, Instrumentos financieros;
- NIIF 10, Estados financieros consolidados; y
- NIC 7, Estado de flujos de efectivo.

Estos cambios son efectivos desde el 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

Tal como se indica en la nota 3.a, las normas e interpretaciones detalladas en (i) e (ii) sólo serán aplicables al Fondo en forma supletoria a las normas de la SBS cuando se presenten situaciones no previstas en el Manual de Contabilidad para Empresas del Sistema Financiero. La Gerencia del Fondo no ha determinado el efecto de estas normas en la preparación de sus estados financieros debido a que no han sido adoptadas por la SBS.

iii) Principales pronunciamientos emitidos por la SBS en el año 2025 y 2024

En el año 2025, la SBS ha publicado las siguientes normas:

- Resolución SBS No.00774-2025 del 03/03/2025 modifican el Manual de Contabilidad para las empresas del sistema financiero respecto a la constitución de provisiones por riesgo cambiario crediticio.
- Resolución SBS No.1065-2025 del 18/03/2025 modifica el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, las Normas Complementarias Aplicables a las Derramas y el Reglamento de Auditoría Externa, con la finalidad de dar disposiciones sobre la publicación de la memoria anual, estados financieros y otras disposiciones.

- Resolución SBS No.1661-2025 del 08/05/2025 modifican el Capítulo V "Información Complementaria" del Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero, aprobado mediante la Resolución SBS No.895-98 y sus normas modificatorias y complementarias respecto al Anexo No.6 "Reporte Crediticio de deudores", la nota 1 del Anexo No.10 "Depósitos, colocaciones y personal de oficinas", la parte II: "Detalle de establecimientos de operaciones básicas (EOB)" del Reporte No.30 "Cajeros Automáticos, Establecimientos de Operaciones Básicas y Cajeros Corresponsales"; y el Reporte No. 36 "Detalle por Operación de la Cartera de Crédito.
- Resolución SBS No.1758-2025 del 15.05.2025 Modifican el Capítulo V "Información Complementaria" del Manual de Contabilidad y el Reglamento sobre Grupo Económico, Vinculación, aplicación de Límites Operativos a que se refieren los artículos 201 al 204 de la Ley General y Grandes Exposiciones.
- Resolución SBS No.02663-2025 Modifican el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero con el fin de armonizar las disposiciones contables con los lineamientos establecidos en la NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 13 Medición del Valor Razonable y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.
- Resolución SBS No.02665-2025 Nuevo Reglamento para la Negociación y Contabilización de Instrumentos Financieros Derivados en las Empresas del Sistema Financiero.
- Resolución SBS No.02664-2025 Nuevo Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones de las Empresas del Sistema Financiero.

En el año 2024, la SBS ha publicado las siguientes normas:

- Resolución SBS No.04342-2023 del 01/01/2024 Modifican el procedimiento N°32 Constancia de irreuperabilidad para castigo tributario de créditos y/o cuentas por cobrar de empresas de operaciones múltiples y empresas especializadas del TUPA de la SBS.
- Resolución SBS No.04345-2023 del 04/01/2024 Modifican el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones y otras normas para incorporar definiciones de compromisos en las normas aplicables al Sistema Financiero.
- Resolución SBS No.00361-2024 del 02/02/2024 Modifican el Reglamento de apertura, conversión, traslado o cierre de oficinas, por la implementación del Sistema de inventario de oficinas (SIOFI).
- Resolución SBS No.525-2024 del 12/02/2024 Modifican el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Mercado y el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional.
- Resolución SBS No.1088-2024 del 27/03/2024 Modifican el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito y Capítulo V del Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero.

4 PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

a) Instrumentos financieros -

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital en otra empresa.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que se originan, y se clasifican como activos, pasivos o instrumentos de patrimonio según la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, dividendos, ganancias y pérdidas generados por un instrumento financiero clasificado como activo o pasivo se registran como ingresos o gastos en el estado de resultados.

Los pagos a los tenedores de los instrumentos financieros clasificados como de patrimonio se registran directamente en el patrimonio.

El Fondo clasifica sus instrumentos financieros en una de las siguientes categorías definidas por la NIC 39, y establecidas en la Resolución SBS No.7033-2012: (i) activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) inversiones disponibles para la venta, (iv) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, y (v) otros pasivos financieros. El Fondo determina la clasificación de los instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial y sobre la base de instrumento por instrumento.

La clasificación de los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial depende de la finalidad con la que hayan sido adquiridos y de sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados con la transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros llevados a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los instrumentos financieros se miden a valor razonable o costo amortizado, de acuerdo con su clasificación. Véase en las notas 4.e y 4.f una descripción de la política contable aplicable para la medición posterior de los instrumentos financieros que mantiene el Fondo. Las compras o ventas de activos financieros que requieren de la entrega de éstos dentro de un plazo establecido, de acuerdo con regulaciones o convenciones de mercado son reconocidas en la fecha de negociación.

Los instrumentos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando el Fondo tiene el derecho legal de compensarlos, y la Gerencia tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, las inversiones, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), la cartera de créditos directa y los otros activos y pasivos en general, excepto cuando se indique lo contrario en la nota correspondiente relacionada con el activo o pasivo. Asimismo, se considera como instrumentos financieros a todos los instrumentos financieros derivados.

Al 31 de diciembre, la clasificación por categoría de los activos y pasivos financieros del Fondo es como sigue:

	Activos y pasivos financieros designados a valor razonable para negociación o con fines de cobertura	Créditos y cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Pasivos financieros a costo amortizado	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Al 31 de diciembre de 2025						
Activos financieros						
Disponible	-	1,498,193	-	-	-	1,498,193
Inversiones	-	-	294,317	39,190	-	333,507
Cuentas por cobrar (Convenio)	-	-	-	-	-	-
Fideicomiso - COFIDE), neto	-	11,023,508	-	-	-	11,023,508
Cartera de créditos, neto	-	79,737	-	-	-	79,737
Otras cuentas por cobrar, neto	-	59,796	-	-	-	59,796
Derivados de cobertura	25,405	-	-	-	-	25,405
	<u>25,405</u>	<u>12,661,234</u>	<u>294,317</u>	<u>39,190</u>	<u>-</u>	<u>13,020,146</u>
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	238	238
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	-	4,952,509	4,952,509
Valores y títulos en circulación	-	-	-	-	3,247,058	3,247,058
Derivados de cobertura	615,063	-	-	-	-	615,063
Cuentas por pagar	-	-	-	-	475,441	475,441
	<u>615,063</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,675,246</u>	<u>9,290,309</u>
Al 31 de diciembre de 2024						
Activos financieros						
Disponible	-	1,157,058	-	-	-	1,157,058
Inversiones	-	-	-	352,865	-	352,865
Cuentas por cobrar (Convenio)	-	-	-	-	-	-
Fideicomiso - COFIDE), neto	-	11,275,776	-	-	-	11,275,776
Cartera de créditos, neto	-	16,767	-	-	-	16,767
Otras cuentas por cobrar, neto	-	55,870	-	-	-	55,870
Derivados de cobertura	23,810	-	-	-	-	23,810
	<u>23,810</u>	<u>12,505,471</u>	<u>-</u>	<u>352,865</u>	<u>-</u>	<u>12,882,146</u>
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	243	243
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	-	4,986,715	4,986,715
Valores y títulos en circulación	-	-	-	-	3,320,532	3,320,532
Derivados de cobertura	352,539	-	-	-	-	352,539
Cuentas por pagar	-	-	-	-	745,803	745,803
	<u>352,539</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,053,293</u>	<u>9,405,832</u>

b) Reconocimiento de ingresos y gastos -

i) Ingresos y gastos por intereses -

Los ingresos y gastos por intereses son registrados en los resultados del año en el que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y de las tasas de interés establecidas.

Para los ingresos por intereses que corresponden a las cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE) y a la cartera de créditos directa, el tratamiento contable es como sigue:

Ingreso por intereses de las cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE) -

El reconocimiento de ingresos por las cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE) se realizará aplicando el principio del devengado neto del Premio de Buen Pagador, mientras no se cumplan las condiciones de suspensión del reconocimiento de ingresos por créditos riesgosos, de acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS No.11356-2008 y sus modificatorias.

Los intereses devengados no cobrados a la fecha de la reprogramación, reconocidos como ingresos, que se capitalicen por efecto de la reprogramación, deben extornarse y registrarse como ingresos diferidos, contabilizándose como ingresos en base al nuevo plazo del crédito y conforme se vayan cancelando las respectivas cuotas.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo presenta intereses en suspenso por las cuotas impagas de cuatro entidades financieras (CRAC Raiz, CAC Pacifico, Financiera Credinka y AELUCOOP), las cuales se encuentran registradas en cuentas de orden.

Ingreso por intereses de la cartera de créditos directa -

Los ingresos por intereses de la cartera de créditos se reconocen en los resultados del año en el que se devengan, en función al tiempo de las operaciones que los generan y de las tasas de interés pactadas libremente con los prestatarios.

Los intereses generados por créditos vencidos, refinanciados, reestructurados y en cobranza judicial; así como los créditos clasificados en las categorías de riesgo crediticio "Dudoso" y "Pérdida", son reconocidos en el estado de resultados cuando son cobrados. Si la Gerencia determina que la condición financiera del deudor ha mejorado y el crédito es reclasificado a la situación de vigente y/o a la categoría de riesgo crediticio "Normal", "Con problemas potenciales" o "Deficiente", se reestablece el reconocimiento de los ingresos por intereses sobre la base del devengado (Véase las categorías de clasificación por riesgo crediticio en la nota 4.d.

ii) Premio al Buen Pagador (PBP) -

El PBP es un beneficio otorgado directamente por el Fondo con recursos propios.

En un inicio el Premio del Buen Pagador formó parte de los sub préstamos otorgados, vía el Fideicomiso COFIDE, como atributo del sub préstamo y el reconocimiento del gasto en los resultados del Fondo se realiza en base al comportamiento del pago de los subprestatarios. Actualmente y hasta el 2039 aproximadamente el Fondo deberá reconocer este gasto.

c) Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) y provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar se registran cuando se realiza el desembolso de los fondos, a través de COFIDE, en favor de las IFI, las cuales canalizan los recursos del Fondo para la colocación de los productos MIVIVIENDA.

El Fondo debe constituir mensualmente provisiones genéricas y específicas para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) sobre aquellos créditos que se encuentren vigentes en el periodo que se esté procesando, considerando el saldo del préstamo, estado de la garantía, el factor total de CRC, la clasificación crediticia del deudor, para lo cual la Gerencia adoptó los criterios establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante "SBS") en la Resolución No.11356-2008 y sus modificatorias; asimismo, el Fondo ha establecido una metodología interna para segmentar y determinar el riesgo crediticio de éstas cuentas por cobrar en dos etapas:

Etapa 1: División de Saldos

Considerando el Factor de Cobertura Total (CRC y CRCA), divide el saldo capital de cada crédito desembolsado en (a)Saldo con cobertura y (b)Saldo sin Cobertura, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Saldo con cobertura: se obtiene multiplicando el Saldo Capital por el Factor de Cobertura Total.
- Saldo sin cobertura: se obtiene de la diferencia de Saldo Capital menos el Saldo con CRC.

Es de precisar que el Saldo con cobertura es definido a partir de la constitución de la garantía hipotecaria.

Etapa 2: Cálculo de Provisiones

Considerando la división de la etapa 1, el Fondo ha establecido una metodología interna para segmentar y determinar el riesgo crediticio de las cuentas por cobrar en dos componentes:

Primer Componente: Provisión Riesgo IFI, la cual se calcula sobre el saldo sin cobertura y considerando la clasificación crediticia de la IFI.

La clasificación crediticia de la IFI es la clasificación regulatoria asignada, por el FMV, en función a una puntuación total de la combinación del nivel de riesgo del rating interno, cumplimiento de indicadores críticos, diversificación de portafolio y grado de cumplimiento de pago principalmente, no obstante, dado que la metodología de rating interno se encuentra en constante revisión, al obtener una reducción de clasificación de riesgo de la IFI, esto se corrobora mediante una ficha de evaluación independiente a la IFI afectada y se puede determinar mantener la clasificación anterior previa aprobación del Comité de Riesgos.

- Para créditos sin garantía: La Provisión por Riesgo IFI se calcula como el producto del Saldo sin Cobertura por la tasa SBS de la Tabla 1, considerando la clasificación crediticia de la IFI.
- Para Créditos con Garantía: La Provisión por Riesgo IFI se calcula como el producto del Saldo sin Cobertura por la tasa SBS de la Tabla 2, considerando la clasificación crediticia de la IFI.

Segundo Componente: Provisión Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) - riesgo subprestatario: La Provisión por CRC se calcula sólo para créditos con garantía hipotecaria constituida, sobre el saldo con cobertura y considerando la clasificación crediticia del Subprestatario.

Tratándose de la clasificación crediticia de los deudores minoristas (subprestatario), se toma en cuenta su capacidad de pago medida en función de su grado de cumplimiento, reflejado en el número de días de atraso, así como en la clasificación de los deudores en las otras empresas del sistema financiero, en caso de aplicación del alineamiento. Esta clasificación es determinada por la Institución Financiera Intermediaria.

La provisión por Cobertura de Riesgo Crediticio se calcula como el producto del Saldo con cobertura por la tasa SBS de la Tabla 2, considerando la clasificación crediticia del subprestatario. En caso de que el valor de la garantía sea menor al saldo de la deuda, la garantía cubre primero al Saldo sin cobertura con lo cual la tasa SBS para este componente puede ser de la Tabla 1.

Debemos mencionar que la cláusula decimotercera del convenio de canalización de recursos suscrito entre la IFI y COFIDE, indica que la IFI cederá al Fondo los derechos sobre su cartera de subpréstamos por el monto que adeude, cuando existan circunstancias especiales calificadas por el Fondo o por COFIDE que dificulten la recuperación de los recursos otorgados en préstamos.

Adicionalmente, por aquellas IFI por las cuales se activó la cláusula decimotercera del Convenio de Canalización de Recursos firmado con COFIDE, y cuyas acreencias están registradas aún como parte del rubro cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), la provisión por incobrabilidad se realiza considerando el riesgo subprestatario.

El Fondo aplica los siguientes porcentajes para determinar su provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE), considerando la Resolución SBS No.11356-2008 "Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones".

Provisión Genérica:

La tasa mínima de provisión genérica que el FMV debe constituir sobre los créditos de deudores clasificados en categoría Normal es 0.70%.

Provisión Específica:

Las tasas mínimas de provisiones específicas que el FMV debe constituir sobre los créditos de deudores clasificados en una categoría de mayor riesgo que la Normal son las siguientes:

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

Tabla 1: Crédito sin garantía

Tabla 2: Crédito con garantía

d) Cartera de créditos y provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa -

Comprende la cartera de créditos recibidos por FMV como consecuencia de la activación de la cláusula décima tercera del Reglamento de Créditos. Al ser retirados de la administración del Fideicomiso COFIDE (registrado en cuentas por cobrar) es clasificado como Créditos Hipotecarios para la Vivienda.

i) Tipos de crédito -

De acuerdo con la Resolución SBS No.11356-2008, la clasificación de los créditos por tipo es como sigue: créditos corporativos, créditos a grandes empresas, créditos a medianas empresas, créditos a pequeñas empresas, créditos a microempresas, créditos de consumo revolvente, créditos de consumo no revolventes y créditos hipotecarios para vivienda. Esta clasificación considera la naturaleza del cliente, el propósito del crédito, el tamaño del negocio medido por los ingresos, el nivel de endeudamiento, entre otros. El Fondo sólo mantiene créditos hipotecarios en su cartera de créditos directa.

ii) Categorías de clasificación por riesgo crediticio -

Las categorías de clasificación del deudor por riesgo crediticio establecidas por la SBS son las siguientes: Normal, Con problemas potenciales (CPP), Deficiente, Dudoso y Pérdida, las cuáles son asignadas con base en el nivel de cumplimiento del deudor con los pagos de su crédito.

iii) Provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa -

El Fondo determina la provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa de acuerdo con lo establecido en la Resolución SBS No.11356-2008 “Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y Requisitos de Provisiones”.

De acuerdo con la Resolución SBS No.11356-2008, existen dos clases de provisiones para la cartera de créditos directa: la provisión genérica y la provisión específica. La provisión genérica se registra de manera preventiva para aquellos créditos directos de deudores con calificación de riesgo crediticio Normal, en adición, se registra un componente procíclico cuando la SBS ordena su aplicación. La provisión específica se registra para aquellos créditos directos de deudores con calificación de riesgo crediticio superior a Normal.

El cálculo de la provisión se realiza de acuerdo con la clasificación otorgada al deudor, y considerando porcentajes específicos, los cuales varían dependiendo de si los créditos están respaldados por garantías preferidas autoliquidables (depósitos en efectivo y derechos de carta de crédito), o garantías preferidas de muy rápida realización (instrumentos de deuda pública emitidos por el Gobierno Central, valores mobiliarios pertenecientes al Índice Selectivo de la Bolsa de Valores de Lima, entre otros) o garantías preferidas (primera prenda sobre instrumentos financieros o bienes muebles e inmuebles, primera prenda agrícola o minera, seguro de crédito a la exportación, entre otros). Las garantías recibidas son consideradas a su valor estimado de realización, determinado por tasadores independientes. Asimismo, para el cálculo de la provisión se debe considerar la clasificación del fiador o avalista, en caso los créditos cuenten con la responsabilidad subsidiaria de una empresa del Sistema Financiero o de Seguros (créditos afectos a sustitución de contraparte crediticia). Los porcentajes aplicados para determinar la provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa son los siguientes:

<u>Categoría de riesgo crediticio</u>	<u>Sin garantía</u>	<u>Garantía preferida</u>	<u>Garantía preferida de muy rápida realización</u>	<u>Garantía preferida autoliquidable</u>
Normal	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%
Con problemas potenciales (CPP)	5.00%	2.50%	1.25%	1.00%
Deficiente	25.00%	12.50%	6.25%	1.00%
Dudoso	60.00%	30.00%	15.00%	1.00%
Pérdida	100.00%	60.00%	30.00%	1.00%

La provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa se presenta descontada del saldo del activo correspondiente (nota 8).

e) Instrumentos financieros derivados -

De acuerdo con la Resolución SBS No.1737-2006 “Reglamento para la Negociación y Contabilización de Productos Financieros Derivados en las empresas del Sistema Financiero” y sus modificatorias, los instrumentos financieros derivados se registran en la fecha de negociación.

Derivados para negociación -

Al inicio, los instrumentos financieros derivados para negociación son reconocidos en el estado de situación financiera al costo, y posteriormente son medidos a su valor razonable, reconociéndose un activo o pasivo en el estado de situación financiera según corresponda, y la ganancia o pérdida por valorización en el resultado del año. El valor nominal de los instrumentos financieros derivados es registrado en cuentas de riesgos y compromisos contingentes (cuentas fuera de balance) en la moneda comprometida.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados de negociación es estimado sobre la base de tipos de cambio y tasas de interés de mercado.

Derivados de cobertura -

Un instrumento financiero derivado de cobertura es registrado como tal si, en la fecha de su negociación, se prevé que los cambios en su valor razonable o en los flujos de efectivo que genere serán altamente efectivos en compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto desde un inicio, lo cual debe quedar documentado en la fecha de negociación del instrumento financiero derivado, y durante el plazo de cobertura. Una cobertura es considerada altamente efectiva si se espera que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento cubierto y del utilizado como cobertura estén en un rango de 80% a 125%.

Cobertura a valor Razonable - Un instrumento financiero de cobertura contable de valor razonable, tanto el producto financiero derivado como la partida cubierta son valorizados y reconocidos al valor razonable, afectando las cuentas de ingresos y gastos en los resultados del ejercicio. La ganancia o pérdida en la partida cubierta, que es un activo o pasivo financiero, producto de las variaciones en el valor razonable, se reconoce en los resultados del ejercicio. En el Estado de Resultados (Forma B-1), las ganancias (pérdidas) por variación del valor razonable del producto financiero derivado se presentan netas de las pérdidas (ganancias) por variación del valor razonable de la partida cubierta.

Para coberturas de valor razonable, las ganancias y pérdidas producto de las variaciones del valor razonable del producto financiero derivado se reconocen en el estado de resultados del periodo, y la ganancia o pérdida cubierta atribuible, de un activo o pasivo financiero, producto de las variaciones en el valor razonable, se reconocen en el resultado del ejercicio.

En caso la SBS considere insuficiente la documentación de estrategia o encuentre debilidades en las metodologías empleadas, puede requerir la eliminación de la contabilización como cobertura y requerir el registro del instrumento financiero derivado como si fuese de negociación; en consecuencia, a partir de dicha fecha, las variaciones en el valor razonable serán reconocidas en los resultados del ejercicio en las cuentas analíticas de derivados de negociación.

Cobertura de flujos de efectivo -

Un instrumento financiero derivado de cobertura de flujos de efectivo es valorizado y reconocido a su valor razonable, pudiendo afectar tanto cuentas patrimoniales como cuentas de resultados. La parte efectiva del ajuste a su valor razonable se reconoce en cuentas patrimoniales (del estado de resultados y otro resultado integral), mientras que la parte inefectiva se reconoce en el estado de resultados.

Si el derivado vence, es vendido, finaliza o se ejecuta, o deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de cobertura, la relación de cobertura termina de manera prospectiva y los saldos registrados en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral, según corresponda, son transferidos al estado de resultados en el plazo de vigencia de la partida cubierta.

f) Inversiones -

i) Inversiones a vencimiento -

En esta categoría se incluyen los instrumentos de deuda cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y que además cumplen con los siguientes requisitos:

- a. han sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su fecha de vencimiento;
- b. el Fondo deberá tener la capacidad financiera para mantenerlos hasta su vencimiento; y iii) son instrumentos distintos de los que, en el momento del reconocimiento inicial, el Fondo haya designado para ser contabilizados a su valor razonable con cambios en resultados o como activos disponibles para la venta.

Asimismo, deberán contar con la clasificación de por lo menos dos clasificadoras de riesgo locales o del exterior, y las calificaciones deberán estar dentro de los parámetros establecidos por la SBS, quedando excluidos de este requerimiento los instrumentos de Bancos Centrales de países cuya deuda soberana reciba como mínimo la clasificación que corresponde a la deuda soberana de Perú.

El registro contable inicial de estos activos financieros se efectúa a valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean atribuibles de manera directa a la adquisición.

La medición posterior de estas inversiones se efectúa a costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier pérdida por deterioro de valor es reconocida en el estado de resultados.

ii) Inversiones disponibles para la venta -

En esta categoría se incluyen todos los instrumentos de inversión que no estén clasificados como inversiones a valor razonable con cambios en resultados, inversiones a vencimiento o inversiones en subsidiarias y asociadas y participaciones en negocios conjuntos. Asimismo, se incluirán todos los valores que por norma expresa la SBS señale.

El registro inicial de estas inversiones se efectúa a valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición. La medición posterior de estas inversiones se efectúa a valor razonable; en el caso de instrumentos representativos de capital que no cuenten con precios cotizados en mercados activos y cuyo valor razonable no pueda ser estimado de manera confiable, deben medirse al costo. Asimismo, en el caso de instrumentos representativos de deuda, previo a la medición a valor razonable, debe actualizarse su costo amortizado, y a partir de éste debe reconocerse la ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable.

La ganancia o pérdida originada por la fluctuación del valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, se reconoce de manera directa en el patrimonio hasta que el instrumento sea vendido o realizado, momento en el cual la ganancia o pérdida que hubiese sido reconocida previamente en el patrimonio es transferida y registrada en el resultado del año, excepto las pérdidas por deterioro de valor que se registran en los resultados cuando se presentan.

Si una inversión disponible para la venta ha sufrido deterioro, la pérdida acumulada (medida como la diferencia entre el costo de adquisición, neto de cualquier repago y amortización, y su valor razonable vigente; menos cualquier deterioro que haya sido reconocido anteriormente en el estado de resultados) será retirada del patrimonio y reconocida en el estado de resultados. En el caso de acciones no cotizadas, el deterioro del valor corresponde a la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo netos estimados, descontados utilizando la tasa vigente para valores similares.

Las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio relacionadas con instrumentos representativos de capital se reconocen en la cuenta “Resultados no realizados” del patrimonio, mientras que aquellas relacionadas con instrumentos representativos de deuda se reconocen en el resultado del año.

Los ingresos por intereses de las inversiones disponibles para la venta son reconocidos utilizando el método de la tasa de interés efectiva, considerando el plazo del instrumento. Las primas o descuentos derivados de la compra son considerados en el cálculo de la tasa de interés efectiva.

Los dividendos son reconocidos en el estado de resultados cuando se establece el derecho a recibir el pago.

iii) Evaluación de deterioro -

La Resolución SBS No.7033-2012 y modificatorias, así como la Resolución SBS No.2610-2018, establecen una metodología estándar para la identificación del deterioro de los instrumentos financieros clasificados como inversiones disponibles para la venta e inversiones a vencimiento. Dicha metodología contempla el análisis de lo siguiente:

Instrumentos de deuda -

Al cierre de cada trimestre, para toda la cartera de inversiones en instrumentos de deuda, se deberá evaluar las siguientes ocurrencias:

- 1 Debilitamiento en la situación financiera o ratios financieros del emisor y de su grupo económico.
- 2 Rebaja en cualquiera de las clasificaciones crediticias del instrumento o del emisor, en al menos 2 “notches”, desde el momento en que se adquirió el instrumento; donde un “notch” corresponde a la diferencia mínima entre dos calificaciones de riesgo dentro de una misma escala de calificación.
- 3 Interrupción de transacciones o de un mercado activo para el activo financiero, debido a dificultades financieras del emisor.
- 4 Los datos observables indican que, desde el reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros con características similares al instrumento evaluado, existe una disminución medible en sus flujos de efectivo futuros estimados, aunque no pueda todavía identificársele con activos financieros individuales del grupo.
- 5 Disminución del valor por cambios normativos (impositivos, regulatorios u otros gubernamentales).
- 6 Disminución significativa del valor razonable por debajo de su costo amortizado. Se considera como una disminución significativa si el valor razonable a la fecha de cierre ha disminuido por lo menos 40% por debajo de su costo amortizado a dicha fecha.
- 7 Disminución prolongada en el valor razonable. Se considera como una disminución prolongada si el valor razonable a la fecha de cierre ha disminuido por lo menos 20% en comparación con el costo amortizado de 12 meses atrás y, el valor razonable a la fecha de cierre de cada mes durante el período de 12 meses previos se ha mantenido siempre por debajo del costo amortizado correspondiente a la fecha de cierre de cada mes.

El valor razonable por utilizar a efectos de evaluar los criterios 6 y 7 es aquel considerado para efectos de la valoración de los instrumentos de deuda disponibles para la venta, de acuerdo con los criterios establecidos por la indicada Resolución, independientemente de la clasificación contable que tenga el instrumento de deuda. Sin embargo, si el descenso en el valor razonable en el instrumento representativo de deuda es consecuencia íntegramente de un incremento en el tipo de interés libre de riesgo, este descenso no debe considerarse como indicio de deterioro.

En caso se cumplan por lo menos 2 de las situaciones antes descritas, se considerará que existe deterioro de valor. En caso no se hayan dado por lo menos dos (2) de las situaciones arriba descritas, bastará con que se presente alguna de las siguientes situaciones específicas para considerar que existe deterioro:

- Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como la interrupción en el pago de intereses o capital.
- Renegociación de las condiciones contractuales del instrumento por factores legales o problemas financieros vinculados al emisor.
- Evidencia que el emisor está en proceso de reestructuración forzosa o quiebra.
- Cuando se reduzca la clasificación de riesgo de un instrumento que estaba clasificado como grado de inversión, hacia una clasificación que resulte por debajo del grado de inversión.

Por otro lado, si la SBS considera que es necesario constituir alguna provisión adicional para cualquier tipo de inversión, dicha provisión será determinada en base a cada título individual y deberá ser registrada en los resultados del año en el que la SBS lo solicite.

g) Inmuebles, mobiliario y equipo -

Los bienes del rubro inmuebles, mobiliario y equipo se registran a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Años</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	4
Equipos diversos	10
Vehículos	5

Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados. Toda renovación y mejora se capitaliza únicamente cuando los desembolsos mejoran la condición del activo y aumentan su vida útil más allá del tiempo estimado al inicio.

Los valores residuales y la vida útil se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El costo y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de las cuentas respectivas, y la ganancia o pérdida generada se incluye en los resultados del año.

h) Activos intangibles -

Los activos intangibles, comprenden desarrollos de softwares, softwares y licencias de software utilizados en las operaciones del Fondo. Los softwares y licencias de software se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirirlas o poner en uso el programa específico. Estos activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta considerando una vida útil de 1 a 8 años como máximo de 8 años.

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

i) Desvalorización de activos de larga duración -

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de los inmuebles, mobiliario y equipo o de los activos intangibles pueda no ser recuperable, la Gerencia del Fondo revisa el valor de dichos activos a fin de verificar que no existe ningún deterioro en su valor. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados. El valor recuperable es el mayor valor entre el precio de venta neto y su valor en uso.

El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su período de depreciación o amortización. En opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro en el valor de los activos de larga duración que mantiene al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

j) Bienes realizables y recibidos en pago -

Los bienes realizables y los bienes embargados y recuperados mediante acciones judiciales se registran por el valor determinado por un tribunal o árbitro o por el valor acordado en el contrato de pago en especie. Los bienes recuperados por rescisión de contrato se registran inicialmente por el valor más bajo entre el saldo de la deuda impaga y el valor neto realizable del bien recuperado. Si el saldo de la deuda impaga es superior al saldo del bien recuperado, la diferencia se reconoce como pérdida, siempre que su recuperación sea improbable.

El tratamiento para constituir provisiones para este tipo de bienes es de acuerdo con la Resolución SBS No.1535-2005 "Reglamento para el tratamiento de los activos recuperados y adjudicados y provisiones", y es como sigue:

- 20% del valor en la fecha de adjudicación o recuperación para todos los bienes recibidos.
- En el caso de los inmuebles, se constituirá una provisión mensual por deterioro en un plazo no superior a 42 meses sobre el valor neto obtenido durante el duodécimo o el decimoctavo mes de su adjudicación o recuperación, en función de la concesión de una prórroga por parte de la SBS, y hasta completar el 100% del valor contable del activo. Cada año se compara el valor neto contable de los inmuebles con el valor de realización determinado por un tasador independiente cualificado, y en caso de que este valor sea inferior, se registra una provisión por deterioro.
- En el caso de los bienes que no son inmuebles, se hace una provisión para el saldo restante en un plazo no superior a 18 o 12 meses, dependiendo de si se concede una prórroga por parte de la SBS.

Se reconoce deterioro cuando estos bienes sufren un descenso en su valor razonable (cuando el valor neto de realización es menor que el valor neto en libros) por lo que el valor en libros será reducido y la pérdida deberá ser reconocida en el estado de resultados. En caso el valor neto de realización sea mayor al valor neto en libros, no se podrá reconocer contablemente el mayor valor. La actualización anual de la valuación de estos bienes determinada por un perito tasador independiente implica, de ser necesario, la constitución de provisiones por desvalorización.

k) Impuesto a la renta -

El impuesto a la renta corriente es determinado sobre la base de la renta neta imponible y registrado de acuerdo con la legislación tributaria aplicable al Fondo.

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del pasivo sobre la base de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigentes a la fecha en la que se estime que el impuesto a la renta diferido activo se realice o que el impuesto a la renta diferido pasivo se cancele.

El impuesto a la renta diferido activo y pasivo se reconoce sin tener en cuenta el momento en el que se estima que las diferencias temporales se anulen. El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros, para que el impuesto a la renta diferido activo pueda utilizarse.

La CINIIF 23 aclara los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 “Impuesto a la Renta” en los casos que exista incertidumbre sobre alguna posición tributaria asumida por el Fondo en la determinación del impuesto a la renta.

La CINIIF 23 establece la forma de reconocimiento y medición de los activos y pasivos por impuesto diferidos y corrientes en los casos en los que el Fondo tenga posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta. Una posición tributaria incierta es cualquier tratamiento impositivo aplicado por el Fondo respecto al cual existe incertidumbre sobre si éste será aceptado por la autoridad tributaria. La CINIIF 23 cubre todos los aspectos que pueden ser afectados por la existencia de posiciones tributarias inciertas, esto es, la determinación de la utilidad o pérdida tributaria, la base tributaria de activos y pasivos, créditos tributarios o las tasas de impuesto usadas.

l) Provisiones y contingencias -

i) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando el Fondo tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de hechos pasados, es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto de manera confiable. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera.

ii) Contingencias -

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, estos se revelan en nota a los estados financieros, a menos que la posibilidad de salida de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es más que probable que se produzca el ingreso de recursos.

m) Otro resultado integral -

En el otro resultado integral se presentan los resultados no realizados de las inversiones disponibles para la venta, resultados no realizados de la parte eficaz de la valorización de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo, y la parte de la valorización que corresponde a la diferencia de cambio a medida que se afecta la partida cubierta. Estos saldos se presentan neto del impuesto a la renta diferido relacionado.

n) Efectivo y equivalentes al efectivo -

El efectivo y equivalentes al efectivo considerados en el estado de flujos de efectivo corresponde a los saldos de fondos disponibles del estado de situación financiera que incluyen depósitos con vencimientos originales menores o iguales a 90 días, excluyendo el disponible de los Fideicomisos.

o) Adeudos y valores emitidos -

El Fondo registra y presenta las obligaciones de la empresa por la obtención de recursos y financiamientos, contratados con las empresas del sistema financiero del país y/o las instituciones financieras del exterior, bajo la modalidad de créditos directos y administración de líneas de crédito, para ser aplicados a fines específicos.

El Fondo tiene obligaciones contraídas por las emisiones de los bonos emitidos que han sido colocados y que se encuentran en circulación, sujetas a las condiciones establecidas contractualmente, de conformidad con las normas legales que la autorizan.

Este rubro se registra inicialmente a valor razonable en la fecha de negociación incluyendo los costos de financiamiento, si los hubiere, Posteriormente el reconocimiento del gasto es en base al costo amortizado.

p) Saldos en moneda extranjera -

El estado de situación financiera incluye saldos de operaciones en moneda extranjera, principalmente en dólares estadounidenses (US\$), los cuales están registrados al tipo de cambio en soles (S/) establecido por la SBS, que al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, es de US\$1 = S/3.363 y US\$1 = S/3.764, respectivamente. También, se mantienen posiciones en Euros (EUR), las cuales están registradas al tipo de cambio en soles (S/) establecido por la SBS, que al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, es de EUR 1= S/3.947647 y EUR 1= S/3.916754, respectivamente.

Las operaciones en moneda extranjera en el país y las operaciones de comercio internacional, referidas a los conceptos autorizados por el Banco Central de Reserva del Perú, se canalizan a través del mercado libre bancario. Al 31 de diciembre de 2025, los tipos de cambio compra y venta utilizados son US\$1= S/3.360 y US\$1= S/3.369, respectivamente (US\$1= S/3.758 y US\$1= S/3.770 venta al 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre, los saldos en moneda extranjera se resumen como sigue:

	2025	2024
	US\$000	US\$000
Activos		
Disponibles	178,164	102,014
Inversiones	11,967	27,217
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	265	1,665
Cartera de créditos, neto	1	4
Otras cuentas por cobrar, neto	1,060	126
Derivados de cobertura	3,123	3,075
Otros activos, neto	61	66
Total activos	194,641	134,167
Pasivos		
Adeudos y Obligaciones Financieras	(1,054,142)	(1,016,183)
Derivados de cobertura	-	-
Cuentas por pagar	(1,369)	(476)
Provisiones y otros pasivos	(204)	(206)
Total pasivos	(1,055,715)	(1,016,865)
Posición pasiva neta	(861,074)	(882,698)
Instrumentos financieros derivados, neto	859,566	884,813
Posición neta en dólares estadounidenses	1,508	2,115

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>€000</u>	<u>€000</u>
Activos		
Disponible	450	127
Otras cuentas por cobrar y otros activos, neto	1,112	500
Derivados de cobertura	1,434	1,484
Total activos	<u>2,996</u>	<u>2,111</u>
Pasivos		
Adeudos y obligaciones financieras	(323,655)	(307,647)
Otros pasivos	-	-
Total pasivos	<u>(323,655)</u>	<u>(307,647)</u>
Posición pasiva neta	<u>(320,659)</u>	<u>(305,536)</u>
Instrumentos financieros derivados, neto	323,159	307,325
Posición neta en euros	<u>2,500</u>	<u>1,789</u>

q) Participación a los trabajadores -

El Fondo reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base del 5% de la renta neta imponible, determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

r) Tratamiento contable de los fideicomisos -

El registro de las operaciones de los fideicomisos administrados por el Fondo se realiza de conformidad con lo establecido en la Resolución SBS No.980-2006 "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", es decir, en una sola cuenta del estado de situación financiera. La contabilidad de los fideicomisos se mantiene separada para fines de control.

s) Adjudicación de cartera en garantía de las cuentas por cobrar fideicomiso COFIDE -

De acuerdo con el Convenio de Canalización de Recursos del Fondo MIVIVIENDA suscrito entre COFIDE y la IFI, se indica que la IFI ceden los derechos de su cartera en garantía hasta el monto que adeude, dicha cesión incluye la transmisión de las garantías vinculadas.

Al momento de la adjudicación de la cartera en garantía, el FMV registra el monto capital adjudicado en el rubro cartera de créditos con contrapartida cuentas por cobrar por el monto del saldo adeudado al Fondo. Por el diferencial entre el monto registrado por la cartera adjudicada reconocida y el saldo dado de baja del monto adeudado al Fondo se reconoce un ingreso diferido. Dicho ingreso diferido es reconocido en resultados como ingreso, en el plazo residual establecido a la cartera adjudicada, cuando se perciba por parte de los deudores.

Este tratamiento fue aprobado por la SBS mediante oficio SBS 34140-2017-SBS del 27 de setiembre de 2017.

5 DISPONIBLE

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Bancos y otras empresas del Sistema Financiero		
Banco Central de Reserva del Perú	2,759	3,104
Cuentas corrientes (a)	862,872	790,008
Depósitos a plazo (b)	50,000	-
Rendimientos devengados del disponible	189	-
Total efectivo y equivalente de efectivo	<u>915,820</u>	<u>793,112</u>
Otras disponibilidades	582,403	364,023
Prov. Riesgo País - Depósito en el exterior	(30)	(77)
	<u>1,498,193</u>	<u>1,157,058</u>

(a) Al 31 de diciembre, corresponde principalmente a saldos denominados en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad, y generan intereses a tasas de mercado, según se detalla a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Cuentas corrientes		
Banco Internacional del Perú S.A.A.- Interbank	65,469	123,381
Banco de la Nación	166,266	239,520
Banco Interamericano de Finanzas - Banbif	358,615	30,948
Banco BBVA Perú	76	50
Banco de Crédito del Perú S.A.	152,288	395,410
Scotiabank del Perú S.A.A.	11,084	699
Banco BCI Perú SA	109,074	-
	<u>862,872</u>	<u>790,008</u>

(b) Al 31 de diciembre de 2025 la cuenta con depósitos a plazos corresponde a depósitos a plazo en bancos del país denominados en soles, que son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas efectivas anuales en soles de 4.45%, con vencimientos original menor o igual a 90 días, sin embargo, en el 2024, no se contaba con depósitos a plazo en bancos del país

6 INVERSIONES

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2025			2024		
	Costo amortizado S/000	Ganancia (pérdida) no realizada S/000	Valor en libros S/000	Costo amortizado S/000	Ganancia (pérdida) no realizada S/000	Valor en libros S/000
Inversiones disponibles para la venta						
Bonos corporativos (a)	58,472	1,087	59,559	112,295	52	112,347
Bonos Soberanos de la República del Perú	215,179	6,474	221,653	184,976	1,053	186,029
Certificados de deposito	6,400	(1)	6,399	-	-	-
Más:						
Rendimientos devengados	-	-	6,706	-	-	7,005
	<u>280,051</u>	<u>7,561</u>	<u>294,317</u>	<u>297,271</u>	<u>1,105</u>	<u>305,381</u>
Inversiones a vencimiento						
Bonos corporativos (b)	17,215	-	17,215	25,580	-	25,580
Bonos Soberanos de la República del Perú	21,351	-	21,351	21,272	-	21,272
Más:						
Rendimientos devengados	-	-	624	-	-	632
	<u>38,566</u>	<u>-</u>	<u>39,190</u>	<u>46,852</u>	<u>-</u>	<u>47,484</u>
	<u>318,617</u>	<u>7,561</u>	<u>333,507</u>	<u>344,123</u>	<u>1,105</u>	<u>352,865</u>

(a) Al 31 de diciembre, corresponde a bonos adquiridos a empresas corporativas y del sistema financiero local y del exterior, de primer nivel, según se detalla a continuación:

	2025 S/000	2024 S/000
Banco de Crédito del Perú S.A.	36,797	82,551
Banco de Credito e Inversiones - BCI	8,309	-
Interseguro Compañía de Seguros S.A.	5,064	-
Sociedad Química y Minería de Chile	4,101	-
Scotiabank Perú S.A.A.	3,533	-
COFIDE	1,755	19,075
CENCOSUD	-	10,721
	<u>59,559</u>	<u>112,347</u>

(b) Al 31 de diciembre, corresponde a bonos adquiridos a empresas corporativas y del sistema financiero del país, de primer nivel, según se detalla a continuación:

	2025 S/000	2024 S/000
Abengoa Transmisión Norte S.A.	<u>17,215</u>	<u>25,580</u>
	<u>17,215</u>	<u>25,580</u>

En el año 2016, el Fondo reclasificó bonos corporativos y bonos soberanos de la República del Perú que mantenía clasificados como inversiones disponibles para la venta hacia inversiones a vencimiento. El valor en libros en la fecha de reclasificación ascendía a miles de S/620,965, y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a miles de S/11,846; este último importe está siendo transferido a resultados en el plazo remanente de dichos instrumentos, los cuales vencen en el año 2042. En los años 2025 y 2024, se ha transferido a resultados miles de S/134 y miles de S/110, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el valor en libros de estas inversiones, el cual incluye intereses devengados, asciende a miles de S/39,190 y miles de S/47,484, respectivamente.

Mediante acuerdo de Directorio No.05-35D-2024 del 25 de octubre de 2024, se aprobó el nuevo Manual de Políticas de Inversión del FMV, que estableció que, a partir de esa fecha, las inversiones adquiridas por el Fondo deben ser clasificadas como disponibles para la venta.

Al 31 de diciembre, los vencimientos y las tasas anuales de rendimiento de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento son los siguientes:

		Tasas de interés efectivas anuales								
		2025				2024				
		PEN		USD		PEN		USD		
		Min. %	Max. %	Min. %	Max. %	Min. %	Max. %	Min. %	Max. %	
Vencimiento										
Inversiones disponibles para la venta										
Bonos corporativos	Ene-29 /Oct-35	6.46	6.46	4.3	6.50	6.51	6.51	5.34	5.64	
Bonos soberanos de la República del Perú	Feb-29 / Ago-35	4.39	6.32	-	-	5.25	7.13	-	-	
Certificado de depósitos negociables	Oct-26 / Nov-26	4.53	4.94	-	-	-	-	-	-	
Inversiones a vencimiento										
Bonos corporativos	Set-28	-	-	6.21	-	-	-	6.21	-	
Bonos soberanos de la República del Perú	Ago-31/Feb- 42	4.81	6.95	-	-	4.81	6.95	-	-	

Al 31 de diciembre, las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento, presentan los siguientes vencimientos:

	2025		2024	
	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento
	S/000	S/000	S/000	S/000
De 1 a 12 meses	6,443		46,646	-
De 1 a 5 años	100,529	17,232	72,048	25,605
Más de 5 años	187,345	21,958	186,687	21,879
	294,317	39,190	305,381	47,484

7 CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO - COFIDE), NETO

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	11,133,338	11,334,083
Crédito Complementario Techo Propio	144,118	222,294
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	787	6,125
Crédito MIHOGAR	9,789	14,551
Crédito MICONSTRUCCIÓN	615	1,324
Crédito MICASA MÁS	2,585	3,063
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	789	1,116
Crédito MITERRENO	4	88
	<u>11,292,025</u>	<u>11,582,644</u>
Más (menos):		
Rendimientos devengados de cuentas por cobrar	14,415	15,808
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar	<u>(282,932)</u>	<u>(322,676)</u>
	<u>11,023,508</u>	<u>11,275,776</u>

De acuerdo con lo descrito en la nota 2, ante cada solicitud de la IFI, el Fondo desembolsa recursos al Fideicomiso - COFIDE para que esta los canalice a los prestatarios finales, los cuales son utilizados en el otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo No.001-99-MTC. Asimismo, principalmente, el Fideicomiso - COFIDE transfiere de manera mensual al Fondo las recuperaciones, prepagos o cancelaciones de cuentas por cobrar efectuadas por las IFI mensualmente a través del cobro automático de las cuotas de las deudas mediante cargo en la cuenta corriente que el deudor mantiene en el BCRP.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el número de prestatarios finales es de 106,113 y 113,213, respectivamente. No existe concentración de riesgo de crédito significativa en las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), debido al tipo de operaciones crediticias que mantiene el Fondo.

Al 31 de diciembre, la composición del saldo de las Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) de acuerdo con las características de los créditos promocionados por el Fondo, es como sigue:

	<u>2025</u>			<u>2024</u>		
	<u>Con cobertura riesgo crediticio</u>	<u>Sin cobertura riesgo crediticio</u>	<u>Total</u>	<u>Con cobertura riesgo crediticio</u>	<u>Sin cobertura riesgo crediticio</u>	<u>Total</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	3,713,784	7,419,555	11,133,339	3,863,689	7,470,394	11,334,083
Crédito Complementario Techo Propio	34,596	109,522	144,118	39,862	182,432	222,294
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	313	473	786	2,665	3,459	6,124
Crédito MIHOGAR	3,849	5,940	9,789	5,521	9,030	14,551
Crédito MICONSTRUCCIÓN	337	278	615	767	557	1,324
Crédito MICASA MÁS	1,224	1,361	2,585	1,430	1,634	3,064
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	263	526	789	372	744	1,116
Crédito MITERRENO	3	1	4	11	77	88
	<u>3,754,369</u>	<u>7,537,656</u>	<u>11,292,025</u>	<u>3,914,317</u>	<u>7,668,327</u>	<u>11,582,644</u>

a) Las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) están clasificadas por calificación de riesgo crediticio del deudor, según lo establecido por las normas de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024. De acuerdo con lo indicado en la nota 4.C, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) se determina en dos componentes, sobre la base de la clasificación de la IFI y de los prestatarios finales (o subprestatarios).

- Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) sin cobertura de riesgo crediticio clasificadas por riesgo crediticio de las IFI es como sigue:

Categorías de riesgo IFI	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Normal	7,327,858	64.89	7,389,663	63.80
Con problema potencial	152,792	1.35	208	-
	<u>7,480,650</u>	<u>66.25</u>	<u>7,389,871</u>	<u>63.80</u>
Total cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	<u>11,292,025</u>	<u>100.00</u>	<u>11,582,644</u>	<u>100.00</u>

- Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) con cobertura de riesgo de crédito (CRC) clasificadas por riesgo crediticio del prestatario final es como sigue:

Categorías de riesgo del prestatario final	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Normal	3,324,744	29.44	3,467,506	29.94
Con problema potencial	70,995	0.63	74,906	0.65
Deficiente	59,778	0.53	59,170	0.51
Dudoso	126,808	1.12	131,578	1.14
Pérdida	172,045	1.52	181,156	1.56
	<u>3,754,370</u>	<u>33.24</u>	<u>3,914,317</u>	<u>33.79</u>
Total cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso -COFIDE)	<u>11,292,025</u>	<u>100.00</u>	<u>11,582,644</u>	<u>100.00</u>

A continuación se presenta el saldo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) al 31 de diciembre de 2025 con activación de cláusula decimotercera del contrato por IFI a quienes no les corresponde el factor de cobertura de riesgos crediticio (CRC):

IFI	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Financiera TFC en Liquidación (*)	-	-	220,551	1.90
COOPAC AELU en Liquidación	1,798	0.02	1,798	0.02
CRAC Raiz en Liquidación	8,599	0.08	8,599	0.07
COOPAC Quillacoop	405	-	484	-
COOPAC San Francisco	986	0.01	1,360	0.01
CMAC Tacna	397	-	701	0.01
CRAC Prymera	1	-	18	-
COOPAC Santa María Magdalena	108	-	160	-
COOPAC Pacifico	32,805	0.29	32,805	0.10
FINANCIERA CREDINKA	11,906	0.11	11,979	0.28
	<u>57,005</u>	<u>0.50</u>	<u>278,455</u>	<u>2.40</u>
Total cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	<u>11,292,025</u>	<u>100.00</u>	<u>11,582,644</u>	<u>100.00</u>

- (*) Mediante el Contrato de Transferencia del Bloque Hipotecario del 05 de agosto de 2025, el FMV formalizó la recepción de la cartera de créditos de la Financiera TFC en Liquidación por lo que se procedió con el retiro del Fideicomiso COFIDE., Ver nota 1 c).

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, estas cuentas por cobrar han sido provisionadas considerando la calificación de riesgo crediticio del subprestatario, debido a que COOPAC AELU y CRAC Raíz fueron intervenidas por la SBS con fecha 23 de agosto de 2021 y 10 de agosto de 2023, respectivamente, además dada la activación de la cláusula decimotercera del convenio de canalización de recursos suscritos con las IFIs COOPAC Quillacoop en junio 2020, COOPAC San Francisco en julio 2021, CMAC Tacna en agosto 2021, CRAC Prymera en noviembre 2021, COOPAC Santa María Magdalena en diciembre 2021 y COOPAC Pacífico en agosto 2023, por presentar deterioro en sus indicadores financieros.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) con activación de cláusula décimo tercera clasificadas por riesgo crediticio del prestatario final es como sigue:

Categorías de riesgo del prestatario final	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Normal	32,215	0.29	174,877	1.51
Con problema potencial	1,346	0.01	10,891	0.10
Deficiente	1,301	0.01	12,264	0.11
Dudoso	6,318	0.06	31,554	0.30
Pérdida	15,825	0.14	48,870	0.42
	<u>57,005</u>	<u>0.50</u>	<u>278,456</u>	<u>2.40</u>
	<u>11,292,025</u>	<u>100.00</u>	<u>11,582,644</u>	<u>100.00</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la provisión relacionada a estas cuentas por cobrar con clausula decimo tercera asciende a miles de S/17.5 MM y S/61.7 MM respectivamente.

b) Las tasas de interés anuales para los productos activos que ofrece el Fondo son fijas, y han sido establecidas con la finalidad de promover el otorgamiento de créditos hipotecarios. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, son como sigue:

	2025	2024
	%	%
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	7.16, 7.56, 7.76 y 7.77	7.90, 7.70 y 7.30
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	6	6
Crédito Complementario Techo Propio	4.9	7.3
Crédito MIHOGAR	7.6	7.6
Crédito MI CONSTRUCCIÓN	8	8
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	6.90 y 7.30	6.9 y 7.3
Crédito MICASA MAS	7.7	7.7
Crédito MI TERRENO	9	9

El movimiento de la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE):

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo al inicio del año	322,676	286,439
Adiciones debitadas a resultados	93,021	101,897
Recupero de provisiones (*)	(105,571)	(65,668)
Diferencia de cambio	24	8
Transferencia a Cartera de Créditos (**)	<u>(27,170)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u><u>282,932</u></u>	<u><u>322,676</u></u>

(*) Incluye miles S/25,572 de recuperación de provisiones de la cartera recibida de TFC en Liquidación.

(**) Corresponde a la transferencia de TFC a la cartera directa. Es la suma de las provisiones genéricas y específicas sobre el stock que se trasladó de Cuentas por Cobrar – Fideicomiso COFIDE a Cartera Directa del Fondo.

La Gerencia considera que el nivel de la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) cubre las eventuales pérdidas que puedan generarse a la fecha del estado de situación financiera, y ha sido efectuada cumpliendo con los requerimientos normativos de la SBS vigentes y el efecto de las coberturas de riesgo crediticio de las políticas internas establecidas al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

Sobre el recupero de las provisiones, miles de S/ 25,079 corresponde a los prepagos parciales y totales de los sub-prestamos principalmente de Financiera TFC en Liquidación antes del 31 de agosto del 2025.

Asimismo, se observa que como consecuencia de la transferencia de la cartera de créditos de la Financiera TFC en Liquidación, las provisiones acumuladas por miles de S/ 27,170 registradas al 31.08.2025 fueron reclasificadas y no revertidas.

8 CARTERA DE CRÉDITOS, NETO

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Cartera de créditos directos		
Créditos vigentes	91,020	15,756
Créditos refinanciados	5,591	4,490
Créditos vencidos	147,841	93,702
Créditos en cobranza judicial	72	72
	<u>244,524</u>	<u>114,020</u>
Más (menos):		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	421	266
Intereses diferidos	(51,601)	(15,059)
Provisión para incobrabilidad de créditos directos	<u>(113,607)</u>	<u>(82,460)</u>
	<u><u>79,737</u></u>	<u><u>16,767</u></u>

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera de créditos está compuesta principalmente por el portafolio de créditos hipotecarios transferido al Fondo por la Caja Rural de Ahorro y Crédito Señor de Luren, la ex Cooperativa de Ahorro y Crédito PrestaPerú y la Financiera TFC en liquidación.

La cartera recibida de la Financiera TFC en liquidación formó parte del Bloque Hipotecario adjudicado al Fondo mediante el acta notarial de fecha 8 de mayo de 2025 donde se le declaró ganador de la buena pro del concurso de transferencia del portafolio MIVIVIENDA, ver nota 1 c).

Los saldos de capital se encuentran distribuidos en cartera Vigente por miles de S/91,020 y cartera vencida por miles de S/153,504, la cual totalizan S/244,524. Asimismo, los ingresos diferidos se distribuyen como sigue: Cartera de créditos vigente en miles de S/13,688 y créditos vencidos en miles de S/37,913 la cuales totalizan en miles de S/51,601. Ver nota 1 c) y 4 s)

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cartera de créditos directa clasificada por tipo de producto MIVIVIENDA es como sigue:

	Cantidad de prestatarios		Saldos	
	2025	2024	2025	2024
	S/000	S/000	S/000	S/000
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	3,108	1,329	173,004	89,998
Crédito Complementario Techo				
Propio	2,996	864	59,515	12,008
Crédito MI CONSTRUCCIÓN	434	460	11,417	11,733
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	6	6	240	240
Crédito MIHOGAR	13	1	332	41
Mi Terreno	1	-	16	-
Ingresos diferidos	-	-	(51,601)	(15,059)
	<u>6,558</u>	<u>2,660</u>	<u>192,923</u>	<u>98,961</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la cartera de créditos directa está respaldada por garantías preferentes por miles de S/ 68,951 (miles de S/76,745 al 31 de diciembre de 2024). En los años 2025 y 2024, los cobros de la cartera de créditos directa ascienden a miles de S/16,562, y miles de S/9,872, respectivamente.

En relación a las garantías del portafolio recibido de Financiera TFC en Liquidación, actualmente se viene realizando las acciones registrales a fin de inscribir las cesiones hipotecarias a favor del Fondo.

Al 31 de diciembre, de acuerdo con la normativa de la SBS, la clasificación de riesgo crediticio de los prestatarios de la cartera de créditos directa es como sigue:

	Cantidad de prestatarios		Saldos	
	2025	2024	2025	2024
	S/000	S/000	S/000	S/000
Normal	2,483	392	66,633	13,257
Con problemas potenciales	128	29	3,589	775
Deficiente	189	32	4,980	996
Dudoso	534	66	13,398	1,877
Pérdida	3,224	2,141	104,323	82,056
	<u>6,558</u>	<u>2,660</u>	<u>192,923</u>	<u>98,961</u>

La tasa de interés efectiva anual de la cartera de créditos ha sido fijada con base en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la tasa de interés anual mínima y máxima en moneda nacional de la cartera de créditos directa es de 8 y 16%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses en suspenso de los créditos que están en situación de vencidos, en cobranza judicial, o clasificados en las categorías de riesgo crediticio "Dudoso" o "Pérdida" ascienden a miles de S/68,190 y miles de S/45,147 respectivamente. Estos intereses son reconocidos en el estado de resultados cuando son cobrados.

Al 31 de diciembre, el saldo de la cartera de créditos directa clasificada por vencimiento es como sigue:

	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Créditos vigentes y refinanciados				
Hasta 1 mes	527	0.27%	111	0.11%
De 1 a 3 meses	1,071	0.56%	224	0.23%
De 3 meses a 1 año	4,937	2.56%	1,035	1.05%
De 1 a 5 años	33,235	17.23%	6,965	7.04%
Más de 5 años	56,841	29.46%	11,910	12.03%
	<u>96,611</u>	<u>50.08%</u>	<u>20,245</u>	<u>20.46%</u>
Más (menos):				
Créditos vencidos y en cobranza judicial	147,913	76.66%	93,774	94.76%
Ingresos diferidos de créditos vencidos y en cobranza judicial	(15,327)	(7.94%)	(13,015)	(13.15%)
Ingresos diferidos de créditos vigentes y refinanciados	(36,274)	(18.80%)	(2,043)	(2.07%)
	<u>192,923</u>	<u>100.00%</u>	<u>98,961</u>	<u>100.00%</u>

En los años 2025 y 2024, el movimiento de la provisión para incobrabilidad de créditos directos es como sigue:

	2025	2024
	S/000	S/000
Saldo al inicio del año	82,460	83,614
Adiciones	8,360	1,789
Recupero de provisiones	(4,376)	(2,928)
Diferencia de cambio	(7)	-
Reclasificación de ctas por cobrar Fid COFIDE a cartera de créditos directos - TFC (*)	27,170	-
Condonación	-	(15)
Saldo al final del año	<u>113,607</u>	<u>82,460</u>

(*) Corresponde al traslado de la provisión acumulada por TFC que se encontraba registrada en el Fideicomiso COFIDE, ver nota 1 d)

La Gerencia considera que el nivel de la provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa cubre las eventuales pérdidas que puedan generarse a la fecha del estado de situación financiera, y ha sido determinada cumpliendo con los requerimientos normativos de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

9 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Cuentas por cobrar a Fideicomisos CRC y PBP (a)	20,866	20,149
Cuentas por cobrar a bancos en liquidación (b)	98,578	99,301
Cuentas por cobrar Cartera de Ex - CONEMINSA (c)	12,627	12,634
Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú (d)	8,775	8,775
Cuenta por cobrar a ICCGSA (e)	3,794	3,794
BFH desembolsados en exceso, por recuperar (f)	2,468	2,468
Cuenta por Cobrar a Fideicomisos vinculados a MarkaGroup (g)	34,463	33,668
Otras cuentas por cobrar (h)	6,754	3,390
	<u>188,325</u>	<u>184,179</u>
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (i)		
Bancos en liquidación	(98,578)	(99,301)
Cartera Ex - CONEMINSA	(12,589)	(12,590)
Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú	(8,775)	(8,775)
Cuenta por cobrar a ICCGSA	(3,794)	(3,794)
Cuenta por Cobrar a Fideicomisos vinculados a MarkaGroup	(978)	-
BFH desembolsados en exceso, por recuperar	(2,468)	(2,468)
Otras cuentas por cobrar	(1,347)	(1,381)
	<u>(128,529)</u>	<u>(128,309)</u>
	<u>59,796</u>	<u>55,870</u>

- (a) Corresponde al saldo de los activos netos (activos totales menos pasivos totales) de los fideicomisos administrados por el Fondo, que aseguran el pago de la cobertura de riesgo crediticio (CRC) a las IFI, y del premio al buen pagador (PBP) a quienes hubieran accedido a este beneficio como parte de los Programas de crédito que ofreció el Fondo en el 2007.

A continuación, se presentan los saldos antes mencionados al 31 de diciembre:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles	9,240	8,839
Fideicomiso CRC y PBP Dólares estadounidenses	11,626	11,310
	<u>20,866</u>	<u>20,149</u>

En junio de 2007, mediante actos constitutivos suscritos por el Fondo como fiduciario y fideicomitente, se constituyeron estos fideicomisos en administración, con el propósito de asegurar la disponibilidad de recursos para que el Fondo cumpla con las obligaciones emanadas de los Contratos de Servicio CRC y PBP suscritos con ciertas IFI, asimismo para asegurar que dichos recursos se administren de manera eficiente.

El registro de las operaciones de estos fideicomisos se realiza de conformidad con lo establecido en la Resolución SBS No.980-2006 “Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.”, es decir, en una sola cuenta del estado de situación financiera. La contabilidad de los fideicomisos se mantiene separada para fines de control y muestra los siguientes saldos al 31 de diciembre:

Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Estado de situación financiera		
Activos		
Disponible	7,249	6,857
Inversiones disponibles para la venta (*)		
Inversiones a vencimiento (*)	1,991	1,983
Total activos	<u>9,240</u>	<u>8,840</u>
Patrimonio y excedente neto		
Resultados acumulados	6,093	5,836
Excedente de cobranzas, neto	3,167	3,027
Resultados no realizados	(20)	(23)
Total patrimonio y excedente neto	<u>9,240</u>	<u>8,840</u>
Resultado neto del ejercicio	<u>258</u>	<u>369</u>

Fideicomiso CRC y PBP Dólares Americanos:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Estado de situación financiera		
Activos		
Disponible	3,904	3,393
Inversiones disponibles para la venta (*)		
Inversiones a vencimiento (*)	7,722	7,917
Total activos	<u>11,626</u>	<u>11,310</u>
Patrimonio y excedente neto		
Patrimonio inicial		
Resultados acumulados	896	880
Excedente de cobranzas, neto	11,118	10,856
Resultados no realizados	(388)	(426)
Total patrimonio y excedente neto	<u>11,626</u>	<u>11,310</u>
Resultado neto del ejercicio	<u>16</u>	<u>507</u>

- (b) Corresponde a cuentas por cobrar por depósitos a plazo, certificados de depósito, entre otros, que el Fondo, antes de ser una empresa financiera supervisada por la SBS (antes de enero de 2006) mantenía en ciertas instituciones financieras que entraron en proceso de liquidación. El detalle de los saldos y su provisión al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Capital		
Banco Nuevo Mundo en Liquidación	51,652	51,652
Banco República en Liquidación	39,922	39,922
Banco Banex en Liquidación - Dación en pago	4,660	5,216
Banco República en Liquidación - Dación en pago	2,344	2,511
	<u>98,578</u>	<u>99,301</u>
Menos: Provisión por incobrabilidad		
Banco Nuevo Mundo en Liquidación	(51,652)	(51,652)
Banco República en Liquidación	(39,922)	(39,922)
Banco Banex en Liquidación - Dación en pago	(4,660)	(5,216)
Banco República en Liquidación - Dación en pago	(2,344)	(2,511)
	<u>(98,578)</u>	<u>(99,301)</u>

Durante el proceso de liquidación de estas instituciones financieras, realizado bajo la supervisión e intervención de la SBS, el Fondo ha recibido bienes muebles, inmuebles y cobranza de créditos como parte de pago de estas acreencias.

La Gerencia del Fondo ha provisionado el 100% de estas cuentas por cobrar y reconoce los recuperos que percibe cuando se realizan. En el 2025 y 2024 el Fondo no ha recibido recuperos de los bancos en liquidación.

La Gerencia del Fondo considera que la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar a bancos en liquidación constituida al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad relacionado.

- (c) Corresponde a la cartera de créditos hipotecarios otorgados por la Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias S.A. - CONEMINSA, recibida por el Fondo en el marco del Contrato de Dación en Pago del 30 de diciembre de 2003 para su administración y recuperación.
- (d) En agosto de 2019, luego de activar la cláusula decimotercera del Convenio de Canalización de Recursos suscrito con COOPAC Presta Perú, el Fondo autorizó el retiro del saldo adeudado por esta IFI de la administración del Fideicomiso COFIDE por miles de S/74,462. Demandándole en forma directa el pago de las cuotas pendientes del adeudado que mantenía con el Fondo por el período febrero hasta agosto de 2019 por miles de S/4,230. En el año 2021, luego de concretarse la transferencia de la cartera de créditos hipotecarios de COOPAC Presta Perú al Fondo, se reclasificó miles de S/4,534 de Otras cuentas por cobrar a clientes de la COOPAC Presta Perú a Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú y miles de S/69,928 a Cartera de créditos (nota 8). En el año 2022, se incorporó a las Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú con miles de S/11, que corresponden al pago de cuotas de un subprestatario efectuado a los Administradores Temporales de la COOPAC.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú tienen una provisión para incobrabilidad de 100%.

- (e) Al 31 de diciembre de 2025, corresponde a la cuenta por cobrar a Ingenieros Civiles Contratistas Generales S.A.C. (ICCGSA) por los papeles comerciales que el Fondo mantenía con ellos y que vencieron el 22 de octubre de 2018, por los cuales reconoció una cuenta por cobrar y una provisión por incobrabilidad de miles de S/3,794, de los cuales miles de S/3,500 corresponden a capital y miles de S/294 a intereses.
- (f) Corresponde a un reclamo a terceros (entidades técnicas) por el exceso de pago de un bono otorgado por el MVCS, denominado Bono Familiar Habitacional (BFH), el cual es administrado por el Fondo.
- (g) Esta cuenta por cobrar a los fideicomisos vinculados a Marka Group, corresponde principalmente a los BFH pendientes de recuperación.
- (h) Otras cuentas por cobrar, agrupan principalmente los rubros de las cuentas por cobrar al Fideicomiso Las Garzas, Fideicomiso Urb. Municipalidad de Ucayali, depósitos en garantía por alquileres y reclamos a terceros.
- (i) En los años 2025 y 2024, el movimiento de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Saldo al inicio del año	128,309	128,267
Adiciones	1,013	-
Recupero de provisión	-	(9)
Diferencia de cambio, neta	<u>(792)</u>	<u>51</u>
Saldo al final del año	<u><u>128,530</u></u>	<u><u>128,309</u></u>

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar registrada al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, cubre de manera adecuada el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

10 DERIVADOS DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo tiene compromisos de compra-venta de moneda extranjera a futuro (“forwards”), contratos de intercambio de flujos en distintas monedas (“swaps de moneda - CCS” por sus siglas en Inglés) y contratos de intercambio de tasas de interés (“swaps de tasa de interés - IRS” por sus siglas en inglés). La Gerencia de Riesgos calcula la eficacia de cada derivado de cobertura y este cálculo se visualiza en las plantillas de valorización individuales de cada derivado y, de forma consolidada, se visualiza el porcentaje de eficacia en los reportes de valorización diarios.

Al 31 de diciembre, los cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros derivados se presentan como cuentas por cobrar (activo) o cuentas por pagar (pasivo), según corresponda:

	2025				2024				Subyacente
	Activo S/000	Pasivo S/000	Nominal S/000	Vencimiento	Activo S/000	Pasivo S/000	Nominal S/000	Vencimiento	
Flujo de efectivo									
Swap de moneda CCS	23,789	23	4,263,533	Entre 2027 (abril), 2029 (Diciembre), 2031 (Mayo, Setiembre y Noviembre) 2032 (Junio), 2035 (Octubre) y 2036 (Mayo)	23,767	345,688	4,588,692	Entre 2027 (abril) 2029 (Diciembre), 2031 (Mayo, Setiembre y Noviembre) 2032 (Junio), 2035 (Octubre) y 2036 (Mayo)	Adeudo y emisiones
Swap de moneda IOS	-	-	-		-	-	-		
Valor razonable									
Forward de moneda	1,675	615,040	120,288	Entre Enero, Febrero y Julio de 2026	-	810	143,032	Margin Call	Margin Call
Swap de moneda CCS	-	-	-		43	6,041	88,219	Adeudo	Adeudo
Provisión Riesgo Pais									
Provisión Riego Pais	(59)	-	-		-	-	-		
	<u>25,405</u>	<u>615,063</u>	<u>4,383,821</u>		<u>23,810</u>	<u>352,539</u>	<u>4,820,213</u>		

IOS: Interest only swaps, POS: Principal only swaps y CCS: Cross Currency Swaps.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los valores de referencia de las operaciones con instrumentos financieros derivados son registrados en cuentas fuera de balance en la moneda comprometida.

En los años 2025 y 2024, el Fondo contrató “forwards de moneda” negociados y liquidados en el período, los cuales generaron ganancia por miles de S/410 y por miles de S/2,176, respectivamente, reflejadas en el estado de resultados en el rubro resultados por operaciones financieras (nota 20).

Asimismo, en los años 2025 y 2024, los instrumentos financieros de cobertura contratados por el Fondo generaron pérdida neta por miles de S/155,736 y miles de S/125,317, respectivamente, lo cual es explicado principalmente por el costo de cobertura de los financiamientos en moneda extranjera que mantiene el Fondo a diciembre de 2025, reflejado en el estado de resultados en el rubro Resultados por Operaciones Financieras (nota 20). Estas pérdidas son generadas por el costo en intereses que se debe pagar para que se mantenga fijo el tipo de cambio pactado los mismos que se registran como parte no efectiva en resultados.

Al 31 de diciembre de 2025, se negoció un mayor número de contratos de derivados de cobertura de “swaps de moneda-CCS” por los nuevos adeudos contraídos.

11 INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

El movimiento de los inmuebles, mobiliario y equipo y de la depreciación acumulada en los años 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>Terrenos</u> S/000	<u>Edificios</u> S/000	<u>Instalaciones</u> S/000	<u>Muebles y enseres</u> S/000	<u>Equipos de cómputo</u> S/000	<u>Equipos diversos</u> S/000	<u>Vehículos</u> S/000	<u>Obras en curso</u> S/000	<u>Total</u> S/000
Costo									
Saldo al 1 de enero de 2024	103	36	311	769	1267	1298	759	-	4,543
Adiciones	-	-	-	60	591	187	-	-	838
Retiros	(103)	(36)	-	-	(588)	(173)	-	-	(900)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	-	311	829	1,270	1,312	759	-	4,481
Adiciones	-	-	508	776	940	1,951	-	-	4,175
Retiros	-	-	(7)	(429)	(304)	(1,804)	-	-	(2,544)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	-	-	812	1,176	1,906	1,459	759	-	6,112
Depreciación acumulada									
Saldo al 1 de enero de 2024	-	12	21	568	1,123	690	759	-	3,173
Adiciones	-	-	31	38	48	94	-	-	211
Retiros	-	(12)	-	-	(587)	(165)	-	-	(764)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	-	-	52	606	584	619	759	-	2,620
Adiciones	-	-	31	37	200	88	-	-	356
Retiros	-	-	(4)	(409)	(287)	(325)	-	-	(1,025)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	-	-	79	234	497	382	759	-	1,951
Valor Neto en libros									
Al 31 de diciembre de 2024	-	-	259	223	686	693	-	-	1,861
Al 31 de diciembre de 2025	-	-	733	942	1409	1077	-	-	4,161

De acuerdo con la legislación vigente, las entidades financieras en Perú están prohibidas de dar en garantía bienes que conforman el rubro Inmuebles, mobiliario y equipo, excepto aquellos adquiridos mediante la emisión de bonos de arrendamiento financiero, y solo para efectuar operaciones de esa naturaleza.

En opinión de la Gerencia del Fondo, no existe evidencia de deterioro de los componentes de inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo mantiene inmuebles, mobiliario y equipos totalmente depreciados por miles de S/1,130 y miles de S/2,004, respectivamente.

El Fondo mantiene pólizas de seguro sobre sus principales inmuebles, mobiliario y equipo, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En este sentido, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo ha contratado una póliza de seguros contra todo riesgo que cubre el valor de los activos netos del Fondo incluidos los inmuebles, mobiliario y equipo. En opinión de la Gerencia, sus políticas de seguro son razonables para su actividad.

12 OTROS ACTIVOS, NETO

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Activo por impuesto corriente, neto (a)	-	36,526
Activos intangibles, neto (b)	9,858	12,938
Gastos pagados por anticipado (c)	2,104	3,270
Otros (d)	6,709	16,038
	<u>18,671</u>	<u>68,772</u>

(a) A continuación, se presenta la composición del activo por impuesto corriente:

	<u>2025</u> <u>S/000</u>	<u>2024</u> <u>S/000</u>
Crédito Impuesto a la Renta Ejercicio	-	36,651
Impuesto General a las Ventas	-	(93)
Impuesto IGV No Domiciliado	-	(32)
	<u>-</u>	<u>36,526</u>

En el 2025, el impuesto corriente se expone en el pasivo principalmente porque el resultado del cálculo de la provisión del Impuesto a la Renta resultó mayor a los pagos a cuenta más el pago de ITAN; sin embargo, en el 2024 se obtuvo un crédito de impuesto a la renta de tercera categoría activo debido a que la provisión del Impuesto a la renta resultó menor a los pagos a cuenta del impuesto más el pago de ITAN.

De la aplicación de la tasa del 29.5% sobre la base imponible se obtuvo un impuesto a la renta corriente por miles de S/30,089 que al descontar los pagos a cuenta de impuesto a la renta por miles de S/6,414, el saldo a favor del ejercicio anterior en miles por S/3,560 y parte del ITAN en miles por S/56,641 se obtiene un crédito de impuesto a la renta de tercera categoría por parte de ITAN en miles de S/36,526.

Al cierre de año, al determinar la provisión del Impuesto a la Renta 2025, se pudo observar que en comparación del año 2024, en el año 2025 se determinó un impuesto por regularizar que figura en las cuentas por pagar. El impuesto a la renta por pagar está registrado en el pasivo como impuestos corrientes (ver nota 15-l).

- (b) Comprende licencias de software utilizadas por los equipos de cómputo del Fondo, cuyo costo al 31 de diciembre de 2025 es de miles de S/23,168 y su amortización acumulada de miles de S/13,310 (costo de miles de S/29,004 y amortización acumulada de miles de S/16,066 al 31 de diciembre de 2024).

Los activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta en un máximo de 5 años.

	Saldos a 31.12.2024	Adiciones	Retiros y otros ajustes	Saldos al 31.12.2025
	S/000	S/000	S/000	S/000
Costo:				
Software	16,263	4,654	(5,151)	15,765
Licencias	5,991	700	(1,474)	5,217
Software en desarrollo	6,750	1,459	(6,023)	2,186
	<u>29,004</u>	<u>6,813</u>	<u>(12,649)</u>	<u>23,168</u>
Amortización acumulada				
Software	14,251	1,622	(5,102)	10,772
Licencias	1,814	1,571	(847)	2,538
	<u>16,065</u>	<u>3,193</u>	<u>(5,949)</u>	<u>13,310</u>
Costo neto	<u>12,938</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,858</u>

- (c) Los gastos pagados por anticipado corresponden a suscripciones a libros y revistas, servicios de soporte y mantenimiento de software, pólizas seguro, y cargas diferidas. El mayor saldo al 31 de diciembre de 2025 corresponde principalmente a la contratación y pago por anticipado del servicio de Centro de Datos Compartidos-Custodia de Información según contrato corporativo suscrito a través de FONAFE con el proveedor.
- (d) El rubro otros agrupan principalmente a las operaciones en trámite por las cobranzas pendientes de recibir de la cartera de créditos hipotecarios como, una operación de cambio de moneda de soles a euros, así como operaciones de Bonos Soberanos de compra y venta que fueron liquidados en enero 2025.

13 ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

Entidad	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés anual %	2025				2024			
				Principal S/000	Ajuste a costo amortizado S/000	Intereses y comisiones S/000	Total S/000	Principal S/000	Ajuste a costo amortizado S/000	Intereses y comisiones S/000	Total S/000
Asociación Francesa de Desarrollo (AFD)	Euros	2031-2035	(*)	681,909	(2,249)	3,819	683,479	688,696	(2,845)	3,732	689,583
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	Euros	2031-2036	(**)	593,809	(1,742)	2,130	594,197	515,019	(2,106)	2,480	515,393
JP Morgan Chase Bank	Dólar	2029-2032	(***)	1,296,857	(27,055)	2,229	1,272,031	1,587,938	(39,639)	3,043	1,551,342
JP Morgan Chase Bank	Soles	2029	7.7	551,550	(11,044)	2,595	543,101	551,550	(14,581)	2,595	539,564
Banco Bilbao Vizcaya Argentinaria S.A BBVA	Soles	2026	6.65 2.5 a	153,000	(360)	2,657	155,297	459,000	(3,186)	8,140	463,954
Banco de la Nación	Soles	2026-2029	7.15	736,000	-	6,901	742,901	1,030,000	-	11,029	1,041,029
BBVA Perú	Soles	2028	5.86	260,000	(708)	824	260,116	185,000	-	850	185,850
Banco BCI	Soles	2028	5.45	110,000	-	3,810	113,810	-	-	-	-
Banco Scotiabank	Soles	2028	5.65	350,000	(1,234)	162	348,928	-	-	-	-
Banco Interamericano de Desarrollo - Ministerio de Economía y Finanzas (i)	Dólar	2036	(****)	67,260	-	2,181	69,441	-	-	-	-
Corporación Andina de Fomento - CAF	Dólar	2032	(*****)	168,150	(883)	1,941	169,208	-	-	-	-
				<u>4,968,535</u>	<u>(45,275)</u>	<u>29,249</u>	<u>4,952,509</u>	<u>5,017,203</u>	<u>(62,357)</u>	<u>31,869</u>	<u>4,986,715</u>

- (*) La segunda y tercera línea de crédito con AFD se pactaron a tasas fijas, en un rango de 0.77% a 4.23%. La cuarta línea de crédito con la AFD se pactó a una tasa variable equivalente a Euribor 6 meses + 183 puntos básicos. Las fechas de fixing son los meses de abril y octubre durante toda la vida del préstamo.
- (**) Las líneas de crédito con KfW se pactaron a una tasa de interés variable Euribor a 6 meses más un spread, el cual varía entre 22 a 110 puntos básicos. Estas líneas fijan la tasa del siguiente cupón en los meses de mayo y noviembre de cada año durante la vida del préstamo.
- (***) Las líneas de crédito con JP Morgan se encuentran garantizadas por el Multilateral Investment Guarantee Agency (MIGA). En el caso de la línea 1 se pactó a una tasa Term SOFR 6 meses + 60 puntos básicos. Por su parte, la línea 2 consta de dos tramos; el tramo USD se pactó a una tasa de Term SOFR 6 meses + 87 puntos básicos mientras que el tramo PEN se pactó a tasa fija en PEN.
- (****) El financiamiento otorgado por el BID, canalizado por el Ministerio de Economía y Finanzas se pactó a una tasa de interés variable que incluye 3 componentes (i) Referencia SOFR diaria, (ii) Costo de fondeo del BID ajustable trimestralmente y (iii) Margen del BID ajustable anualmente.
- (*****) La línea de crédito con CAF se pactó a una tasa de interés variable TSOFR a 6 meses + 155 puntos básicos. Las fechas de fixing son los meses de abril y octubre durante toda la vida del préstamo.

- (i) En marzo de 2025, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) firmaron un contrato de préstamo para la ejecución del Programa de Impulso a la Vivienda Social en Perú, actuando el Fondo MIVIVIENDA como Organismo Ejecutor. Los recursos del BID vienen siendo desembolsados al MEF y trasladados por este último al Fondo MIVIVIENDA mediante un Convenio de Traspaso de Recursos.

Ciertos contratos de préstamo incluyen cláusulas estándar de cumplimiento de ratios financieros y no financieros. En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, estas cláusulas han sido cumplidas y no representan ninguna restricción para las operaciones del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo del préstamo de la AFD asciende a miles de EUR 173,135 (equivalente a miles de S/683,479) sujeto a riesgo de tipo de cambio, siendo cubierto mediante “full cross currency swaps de moneda (CCS)”, por un importe nominal de miles de EUR 172,738 (equivalente a miles de S/ 681,909) (nota 10). Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, el préstamo de KfW asciende a miles de EUR 150,520 (equivalente a miles de S/594,198), sujeto a riesgo de tipo de cambio, siendo cubierto mediante “full cross currency swap de moneda (CCS)” por un importe nominal de miles de EUR 150,421 (equivalente a miles de S/ 593,809) (nota 10).

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo del préstamo en dólares americanos de JP Morgan Chase Bank asciende a miles US\$378,242 (equivalente a miles de S/1,272,031) sujeto al riesgo de tipo de cambio, siendo cubierto mediante “full cross currency swaps de moneda (CCS)” por un importe nominal de miles de US\$ 288,438 (equivalente a miles de S/ 970,015) (nota 10) y la diferencia está cubierto con activos en dólares estadounidenses.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, el préstamo de la Corporación Andina de Fomento asciende a miles de US\$50,314 (equivalente a miles de S/169,208) y el préstamo de Banco Interamericano de Desarrollo y el MEF asciende a miles de US\$20,649 (equivalente a miles de S/69,441); ambas operaciones, expuestas a riesgo de tipo de cambio, se encuentran cubiertas con activos en dólares estadounidenses.

A continuación, se presenta el saldo de adeudados y obligaciones financieras clasificadas por vencimiento:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Hasta 3 meses	310,245	188,246
De 3 meses a 1 año	496,254	884,679
De 1 a 5 años	3,433,584	3,172,012
Más de 5 años	712,426	741,778
	<u>4,952,509</u>	<u>4,986,715</u>

14 VALORES Y TÍTULOS EN CIRCULACIÓN

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

En miles	Tasa de interés nominal anual (%)	Vencimiento	Monto emitido S/000	Valor en libros	
				2025 S/000	2024 S/000
Emisiones locales de bonos corporativos (a)					
Cuarta emisión - Serie A	6.72	Julio de 2026	S/310,000	310,053	310,023
Quinta emisión - Serie A	5.03	Julio de 2026	S/250,000	250,006	249,945
Sexta emisión - Serie A	4.78	Enero de 2027	S/240,210	240,146	240,096
Segundo programa - primera emisión	7.38	Agosto de 2031	S/135,000	134,809	134,785
Segundo programa - segunda emisión	6.44	Julio de 2032	S/100,000	99,859	-
Segundo programa - tercera emisión	6.88	Diciembre de 2035	S/150,000	149,755	-
Instrumento corto plazo - primera emisión	4.56	Noviembre 2025	-	-	87,188
Emisiones internacionales de bonos corporativos					
Segundo programa - primera emisión (b)	4.625	Abril de 2027	US\$600,000	2,013,634	2,250,330
				3,198,262	3,272,367
Intereses por pagar				48,796	48,165
				<u>3,247,058</u>	<u>3,320,532</u>

Los recursos captados por el Fondo a través de la emisión de valores y títulos son destinados a financiar operaciones propias del giro de negocio.

- (a) En Sesión de Directorio celebrada el 24 de junio de 2013, se aprobó la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos por miles de US\$1,000,000 o su equivalente en soles. En julio de 2016, julio de 2019 y enero 2020, el Fondo efectuó la cuarta, quinta y sexta emisión de bonos corporativos de este programa, respectivamente.
- (b) En el 2021 el directorio aprobó la inscripción de un nuevo programa de bonos corporativos hasta por un monto de PEN 1,000 millones en el mercado local, y de una emisión dirigida a emisores locales e internacionales, hasta por miles USD600,000 o su equivalente en moneda nacional.

En abril de 2022, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación de la Ley de Valores en el mercado internacional. La emisión fue por un importe nominal de miles de US\$600,000, con plazo de vencimiento a 5 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.652%, con una tasa cupón de 4.625% anual, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento. Al 31 de diciembre de 2025, estos bonos están sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo cubiertos mediante "swaps de moneda (CCS)" por un importe nominal de miles de US\$600,000 (equivalente a miles de S/2,017,800).

Durante el 2024, el Fondo efectuó la 1era emisión local de bonos corporativos por miles de S/135,000 y durante el 2025, el Fondo efectuó la 2da y 3ra emisión por miles S/100,000 y S/150,000; en julio y diciembre respectivamente.

A continuación, se presenta el saldo de los valores y títulos en circulación al 31 de diciembre, clasificados por vencimiento:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	S/000	S/000
De 1 mes a 1 año	575,536	87,188
De 1 a 2 años	2,279,853	575,445
De 2 a 5 años	-	2,518,975
Más de 5 años	391,669	138,924
	<u>3,247,058</u>	<u>3,320,532</u>

Cabe precisar que la estrategia de financiamiento del Fondo busca el calce entre sus activos y pasivos.

15 CUENTAS POR PAGAR, PROVISIONES Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	S/000	S/000
Cuentas por pagar		
BFH y BPVRS (a)	94,053	291,199
Bono arrendamiento de emergencia (BAE) (b)	115,987	171,549
Saldos por pagar producto de la conciliación con el MEF (c)	81,822	81,822
BBP (capital) asignado a COFIDE (d)	65,710	69,578
Participación de los trabajadores,	15,026	5,378
Ahorro grupo familiar elegible a transferir a entidades técnicas (e)	11,802	19,567
Obligaciones Recibidas TFC (f)	9,543	-
Cuentas por pagar a proveedores	8,906	10,676
Aportes de FONAVI (g)	8,645	8,645
Bono arrendamiento de vivienda (BAV) por pagar (h)	8,003	12,630
Recursos recuperados de Fid. Inmobiliarios (i)	3,106	14,194
Bonificación por Convenio de Gestión - FONAFE,	2,600	2,619
Vacaciones y liquidación de beneficios sociales	1,593	1,575
Indemnización de Vacaciones no gozadas	1,273	-
BBP recuperados por devolver a Tesoro Público	1,149	191
Recursos por transferir por cartas fianzas ejecutadas	848	989
BBP (capital) recibido del MVCS (j)	448	795
BFH pendiente de recuperar - Fid. Inmobiliarios	32,762	32,762
Otros	12,165	21,634
	<u>475,441</u>	<u>745,803</u>
Provisiones y otros pasivos		
Ingresos diferidos (k)	69,564	41,817
Otras provisiones	2,072	1,517
Provisión para contingencias	2,364	1,843
Otros (l)	15,135	6,331
	<u>89,135</u>	<u>51,508</u>

- (a) Corresponde a Bonos Familiares Habitacionales (BFH) y/o Bonos de Protección de Vivienda Vulnerable a los riesgos sísmicos-BPVVRS (BVPP), destinados a devolver al MVCS o desembolsar a favor de las Entidades Técnicas/Promotores, según corresponda, en el marco del Programa Techo Propio o del BPVVRS.

En el año 2025, el Fondo MIVIVIENDA suscribió convenios con el MVCS, en los que se establecen las condiciones que deben cumplir las partes para el desembolso y la ejecución de los recursos destinados al financiamiento del BFH, en las modalidades de Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio. Dichos recursos fueron canalizados a través de la Cuenta Única del Tesoro Público, los cuales son registrados mediante el Sistema Integrado de Administración Financiera (SIAF-SP), según el siguiente detalle:

- Modalidad Construcción en Sitio Propio:
 - Convenio No.003-2025-VIVIENDA: S/900,000 (miles de soles), siendo su ejecución al 31.12.2025: S/850,026 (miles de soles).
 - Convenio de Transferencia de Recursos entre la Municipalidad Distrital de San Marcos, el Fondo MIVIVIENDA S.A. y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) N.º 067-2025-VIVIENDA, por un monto de S/10,350 (miles de soles); a la fecha, no se cuenta con ejecución de BFH.
- Modalidad Adquisición de Vivienda Nueva:
 - Convenio N.º 006-2025-VIVIENDA: S/ 538,146 (miles de soles), siendo su ejecución al 31.12.2025: S/485,322 (miles de soles).
 - Convenio N.º 103-2025-VIVIENDA, por un monto de S/145,500 a la fecha, no se cuenta con ejecución de BFH.

En el año 2024, el Fondo recibió recursos del MVCS para este propósito, mediante el Convenio No.032-2024-VIVIENDA, por un monto de S/335,358 (miles de soles). Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha transferido a favor de los promotores inmobiliarios, en el marco del convenio, un total de S/335,355 (miles de soles).

En el segundo semestre de 2024, el Fondo recibió, a través de la Cuenta Única del Tesoro Público, recursos destinados a la ejecución del BFH, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, por un monto de S/897,198 (miles de soles), en el marco del Convenio N.º 033-2024-VIVIENDA. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo MIVIVIENDA S.A. ha transferido, a favor de las Entidades Técnicas, en el marco del citado convenio, un total de S/896,264 (miles de soles).

Asimismo, el Fondo suscribió el Convenio No.153 -2024-VIVIENDA, por miles S/112,014, que ha sido transferido por el Ministerio de Economía y Finanzas al FMV a través de la Cuenta Única del Tesoro Público, en el marco de lo dispuesto en los numerales 2.1 y 2.2 del artículo 2 del Decreto de Urgencia N°010-2024, Decreto de Urgencia que establece medidas extraordinarias y urgentes en materia económica y financiera para la reactivación económica del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento y dicta otra disposición. Asimismo, el Fondo MIVIVIENDA S.A ha transferido a favor de los Promotores en el marco del convenio por miles S/111,986.

- (b) El Bono de Arrendamiento de Vivienda para Emergencias es un subsidio otorgado por el estado en atención al Estado de Emergencia declarado por los Decretos Supremos No.029-2023-PCM, No.034-2023-PCM, No.059-2023-PCM y No.072-2023-PCM, prorrogado por los Decretos Supremos No.089-2023-PCM y No.110-2023-PCM, que el Fondo canaliza hacia los beneficiarios.

- (c) Corresponde a la recaudación del FONAVI de aquellos contribuyentes sin convenio de estabilidad tributaria, transferida por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT, de acuerdo con lo señalado en el numeral 8.1 del artículo 8° de la Ley No.26969 y literal c) del artículo 5° de la Ley No.26912. De acuerdo a un informe elaborado por asesores externos por la interpretación de la Ley No. 29625, se efectuó un corte a la fecha de entrada en vigencia de la Ley (2018) determinando que el importe en mención se encuentra pendiente de ejecutar para futuros pronunciamientos de SUNAT anteriores a la fecha de corte antes mencionada. En opinión de la gerencia, aún se contemplan resoluciones que conllevarían una obligación futura para el Fondo en la medida que esas resoluciones correspondan antes del 2018.
- (d) Corresponde a los fondos recibidos del MVCS para el otorgamiento del BBP asignado a los créditos autorizados a las IFI (Crédito MIHOGAR y Nuevo Crédito MIVIVIENDA) previa revisión del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento.

A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

	<u>2025</u> S/000	<u>2024</u> S/000
Saldo al inicio de año	69,578	74,712
Asignaciones recibidas	169,654	159,404
Desembolso de BBP para cuota inicial	(169,654)	(159,404)
Aplicación de BBP a cuotas del Crédito MIHOGAR	(312)	(512)
Aplicación de BBP a cuotas del Nuevo Crédito MIVIVIENDA	(3,529)	(4,345)
Aplicación de BBP a cuotas de Cartera Crédito	(27)	(277)
Saldo al final del año	<u>65,710</u>	<u>69,578</u>

- (e) Corresponde a los saldos por pagar a las entidades técnicas por cuenta de los grupos familiares elegibles que accedieron al Programa Techo Propio en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva. Este saldo comprende el ahorro depositado por el grupo familiar en cuentas del Fondo.
- (f) Como parte de la transferencia de la cartera de créditos de la Financiera TFC en Liquidación, el FMV recibió recursos correspondientes a:
- (i) Cuentas de ahorro - Ahorro Mi Casa
 - (ii) Cuentas de ahorros recaudadora, Garantía y otros

Estos recursos recibidos que se mantienen en custodia del FMV, corresponde a los clientes y tienen por finalidad cubrir los gastos notariales, registrales, tasaciones y otros desembolsos vinculados a las unidades inmobiliarias.

- (g) Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	<u>2025</u> S/000	<u>2024</u> S/000
Aportes del FONAVI por transferir al MEF (i)	8,023	8,023
Devolución de cheques de FONAVI no recogidos (ii)	622	622
	<u>8,645</u>	<u>8,645</u>

- (i) Corresponde a la recaudación efectuada por la SUNAT de contribuciones al FONAVI de contribuyentes que tienen convenio de estabilidad tributaria en virtud de la Ley No.27071, pendientes de transferir al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).
- (ii) Corresponde a cheques girados desde el año 1999 y hasta el año 2016, pendientes de cobro por parte del beneficiario. Estos cheques se emitieron por concepto de devolución de contribuciones al FONAVI, de acuerdo con comunicaciones de la SUNAT, encargada de la recaudación de estos recursos.
- (h) Corresponde a un beneficio (subsidio) otorgado a las familias para el arrendamiento de viviendas, incentivando el ahorro para acceder a una vivienda, y mejorando así las condiciones de habitabilidad. Estos fondos deben ser distribuidos por los beneficiarios de la siguiente manera: 70% para el pago de la renta mensual, y el otro 30% al ahorro para la adquisición de una vivienda.
- (i) Corresponde al monto recuperado por concepto de BFH de los fideicomisos Lima Bonita, Barranca Bonita, Villas del Alto Laran, Chiclayo Bonito, Pradera de Cacatachi.
- (j) Corresponde al saldo de los fondos dinerarios recibidos del MVCS, pendientes de asignación a los beneficiarios que solicitan los productos que ofrece el Fondo. El Fondo realiza la asignación de estos recursos a través de COFIDE, cuando se autorizan los desembolsos a las IFI por los créditos aprobados. A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Saldo al inicio de año	795	93,437
Recursos recibidos del MVCS (i)	169,654	66,007
Asignación a BBP (ii)	(169,654)	(159,405)
Transferencia de BBP asignado	4,980	4,241
Devolución de recursos al MVCS	<u>(5,327)</u>	<u>(3,485)</u>
Saldo al final del año	<u><u>448</u></u>	<u><u>795</u></u>

En el año 2025, el Fondo suscribió el convenio Nro. 040-2025-VIVIENDA recursos del MVCS por BBP cuota inicial por miles S/75,000 y en el 2024 el Nro.143-2024-VIVIENDA por miles de S/66,007, aproximadamente la cuarta parte de lo recibido en el año 2023.

A partir del año 2024 los recursos recibidos del MVCS ya no ingresan a las cuentas corrientes del fondo ya que el 11 de marzo de 2024 el MEF informó al Fondo que se autorizó al Banco de la Nación, la apertura de una (01) Subcuenta bancaria de gasto a nombre del Fondo; a través de la cual se canalizaran los recursos que el Fondo requiera en el marco del Literal b) de los numerales 13.1 y 13.3 del Art. 13º de la Ley No.31953 "Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal vigente.

Es por ello que hasta el año 2023, el MVCS realizaba un abono por el monto total indicado en los convenios suscritos, pero a partir del año 2024 las transferencias se realizan según solicitud y los recursos recibidos deben ser transferido a su destino en el mismo día en el que se receptionan, quedando siempre un saldo cero en la cuenta CUT asignada para tal fin.

La variación entonces corresponde a la aplicación de las alícuotas del PBP asumidas por el MVCS con recursos recibidos en años anteriores al 2023.

- (k) Al 31 de diciembre de 2025, corresponde principalmente a los Ingresos Diferidos correspondientes al ingreso por devengar del Subsidio recibido en virtud al convenio LAIF suscrito con la AFD por miles S/18,200, y a los ingresos diferidos de las cuentas por cobrar (Fideicomiso COFIDE) reprogramadas por miles de S/16,742.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025, se incluye en esta cuenta el registro contable de las partidas “Provisión adicional para créditos hipotecarios para vivienda” y “Disponible en Bancos – Adicional” registradas en el bloque hipotecario adquirido por el Fondo MIVIVIENDA S.A. de la Financiera TFC en Liquidación, por miles de S/34,212, las cuales fueron entregadas por la SBS correspondiente a la transferencia adicional producto de una estimación del deterioro de la cartera hipotecaria.

Mediante Oficio No.10617-2026-SBS la SBS manifiesta que, como parte de las reuniones de trabajo sostenidas con el Fondo, se determinó que la partida “Disponible en Bancos – Adicional” debe ser registrada contablemente como un ingreso diferido, el cual será reconocido en el estado de resultados en la medida en que se reactiven los proyectos inmobiliarios paralizados a través de una entidad financiera. Asimismo, considerando que la referida partida, en aplicación del artículo 118° de Ley General, compensa la estimación reconocida como “Provisión adicional para créditos hipotecarios para vivienda”, no deberá ser registrada en los estados financieros, debiendo el Fondo provisionar los créditos hipotecarios adquiridos de acuerdo con los lineamientos de la Resolución SBS N° 11356-2008. Asimismo, el Fondo deberá remitir a la Superintendencia la metodología que sustente la asignación del ingreso por proyecto, para su evaluación y validación correspondiente, asegurando la consistencia del tratamiento contable aplicado y el adecuado reporte de la información financiera. Ver mayor detalle en las notas 4 s) y 1 c).

- (l) La variación se debe principalmente a las operaciones en trámite por s/ 3.4 millones que incluyen la compra de moneda SPOT de euros a soles así como operaciones de compra de bonos soberanos, cuyas operaciones se liquidaron los primeros días de enero 2025. Adicionalmente se incluyen los impuestos por pagar según el siguiente detalle:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Impuesto a la Renta Ejercicio por pagar	11,601	-
Impuesto General a las Ventas	117	-
	<u>11,718</u>	<u>-</u>

El importe del impuesto a la renta de tercera categoría por pagar en el 2025, fue mayor a los pagos a cuenta de dicho impuesto más los pagos de ITAN durante el 2025.

De la aplicación de la tasa del 29.5% sobre la base imponible se calculó un impuesto a la renta corriente por miles de S/84,148 que al descontar los pagos a cuenta de impuesto a la renta por miles de S/7,503, el saldo a favor del ejercicio anterior en miles por S/12,591 y el ITAN en miles por S/52,453 se obtiene un pasivo de impuesto a la renta de tercera categoría por regular en miles de S/11,601.

El impuesto General a las ventas por miles S/117 corresponde al monto a pagar en diciembre del 2025.

16 PATRIMONIO

a) Capital social -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el capital social del Fondo está representado 3,637,734,048 y 3,562'559,683 acciones comunes suscritas y pagadas, respectivamente, cuyo valor nominal es de un sol por acción. El único accionista del Fondo es el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE.

En Junta General de Accionistas del 28 de marzo de 2025, se acordó la capitalización de utilidades del año 2024, neta de la Reserva Legal por miles de S/75,174. En Junta General de Accionistas del 25 de marzo de 2024, se acordó la capitalización de utilidades del año 2023, neta de la Reserva Legal por miles de S/82,952.

b) Reserva legal -

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

En las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 28 de marzo de 2025 y el 25 de marzo de 2024, se acordó la constitución de la reserva legal por las utilidades de los años 2024 y 2023 por miles de S/8,353 y miles de S/9,217, respectivamente.

c) Resultados no realizados -

El movimiento de los resultados no realizados en los años 2025 y 2024 se presenta neto de su efecto impositivo, y es como sigue:

	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2023</u> S/000	<u>(Cargo) / abono en el estado de otro resultado integral</u> S/000	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2024</u> S/000	<u>(Cargo) / abono en el estado de otro resultado integral</u> S/000	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2025</u> S/000
Inversiones disponibles para la venta del Fondo					
Resultado no realizado de inversiones disponibles para la venta	-	1,105	1,105	6,455	7,560
Resultado no realizado de instrumentos de deuda, reclasificados de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento"	<u>(3,693)</u>	<u>122</u>	<u>(3,571)</u>	<u>67</u>	<u>(3,504)</u>
	(3,693)	1,227	(2,466)	6,522	4,056
Impuesto a la renta diferido, nota 24	<u>(236)</u>	<u>32</u>	<u>(204)</u>	<u>(240)</u>	<u>(444)</u>
Sub total	<u>(3,929)</u>	<u>1,259</u>	<u>(2,670)</u>	<u>6,282</u>	<u>3,612</u>
Coberturas de flujo de efectivo					
Resultado no realizado en derivados de cobertura de flujos de efectivo	(255,059)	(41,997)	(297,056)	(265,644)	(562,700)
Transferencia a resultados de resultados realizados en derivados de cobertura de flujos de efectivo	<u>102,009</u>	<u>7,128</u>	<u>109,137</u>	<u>335,297</u>	<u>444,434</u>
	(153,050)	(34,869)	(187,919)	69,653	(118,266)
Impuesto a la renta diferido, nota 24	<u>45,150</u>	<u>10,286</u>	<u>55,436</u>	<u>(20,547)</u>	<u>34,889</u>
Sub total	<u>(107,900)</u>	<u>(24,583)</u>	<u>(132,483)</u>	<u>49,106</u>	<u>(83,377)</u>
Total ajuste al Patrimonio:	<u>(111,829)</u>	<u>(23,324)</u>	<u>(135,153)</u>	<u>55,388</u>	<u>(79,765)</u>
Inversiones disponibles para la venta CRC - PBP					
Resultado no realizado de inversiones disponibles para la venta	(490)	41	(449)	40	(409)
Impuesto a la renta diferido 24	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Sub total	<u>(490)</u>	<u>41</u>	<u>(449)</u>	<u>40</u>	<u>(409)</u>
Total	<u>(112,319)</u>	<u>(23,283)</u>	<u>(135,602)</u>	<u>55,428</u>	<u>(80,174)</u>

d) Patrimonio efectivo -

De acuerdo a lo indicado en el Artículo 199° de la Ley General, el patrimonio efectivo de las empresas debe ser igual o mayor al 10% de los activos y contingentes ponderados por riesgo totales que corresponden a la suma del requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por la inversa del límite global, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por la inversa del límite global y de los activos y contingentes ponderados por riesgo de crédito.

Mediante Resolución SBS No.274-2024, publicada en enero 2024, se establecieron los siguientes plazos de adecuación para los requerimientos de solvencia establecidos en el Artículo 199° de la Ley General:

<u>Periodo</u>	<u>Requerimiento mínimo de capital ordinario de nivel 1 (porcentaje de activos y contingentes ponderados por riesgo totales)</u>	<u>Requerimiento mínimo de patrimonio efectivo de nivel 1 (porcentaje de activos y contingentes ponderados por riesgo totales)</u>	<u>Límite global</u>
Enero de 2023 a Marzo de 2023	3.83%	5.10%	8.50%
Abril de 2023 a Agosto de 2024	4.05%	5.40%	9.00%
Setiembre de 2024 a Febrero de 2025	4.28%	5.70%	9.50%
Marzo de 2025 en adelante	4.50%	6.00%	10.00%

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo cumple con la Resolución SBS No.2115-2009, Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional; Resolución No.6328-2009, Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Mercado; y Resolución N°14354-2009, Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito y modificatorias. Estas resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los activos y créditos contingentes ponderados para cada tipo de riesgo.

Mediante Resolución SBS No.3953-2022 y modificatorias, se aprobó el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgos Adicionales. Según lo indicado en dicho reglamento, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgos adicionales será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes:

- a) Riesgo por concentración
- b) Riesgo de tasa de interés en el libro bancario (banking book)

Por otro lado, mediante Resolución SBS No.3954-2022 y modificatorias, se aprobó el Reglamento para el Requerimiento de Colchones de Conservación, por Ciclo Económico y por Riesgo por Concentración de Mercado. De acuerdo con el Artículo 199-A° de la Ley General, las empresas deben mantener colchones de conservación, por ciclo económico y por riesgo por concentración de mercado por encima de los requerimientos mínimos establecidos en el Artículo 199° de la Ley General. Estos colchones deben ser cubiertos con capital ordinario de nivel 1.

Asimismo, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 199-B° de la Ley General, las empresas deben contar con un proceso para evaluar la suficiencia de su patrimonio efectivo en función a su perfil de riesgo. Es responsabilidad del directorio asegurarse que las empresas tengan un patrimonio efectivo por encima del límite global y de los colchones establecidos en el artículo 199-A, en función al perfil de riesgo de su negocio.

Al 31 de diciembre, el Fondo mantiene los siguientes importes con relación a los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo, requerimientos de patrimonio efectivo y de colchones y patrimonio efectivo, expresados en miles de soles:

	<u>2025</u> S/000	<u>2024</u> S/000
Activos y créditos contingentes ponderados por riesgo	4,749,171	5,273,395
Total Requerimiento de Patrimonio Efectivo Mínimo	474,917	503,503
Requerimiento de Colchones	132,234	131,835
Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgos Adicionales	315,205	304,208
Patrimonio efectivo total	3,801,739	3,682,228
Patrimonio efectivo básico (Nivel 1)	3,801,272	3,682,135
Patrimonio efectivo básico (Nivel 2)	466	93
Ratio de capital global sobre el patrimonio efectivo	71.87%	69.83%

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo cumple con los requerimientos establecidos en las resoluciones antes mencionadas y no tendrá inconveniente en seguir cumpliéndolos, dado que su patrimonio cubre holgadamente dichos requerimientos.

17 CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo mantiene los siguientes procesos contenciosos:

- a) Diversos procesos laborales relacionados con demandas judiciales por el pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales, por los cuales tiene registrada una provisión de miles de S/1,349 y miles de S/1,822 respectivamente. Asimismo, tiene registrada una provisión para procesos contenciosos administrativos por miles de soles S/21 en el 2024. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales esta provisión es adecuada.
- b) Diversos procesos administrativos relacionados a la cancelación de registro de entidades técnicas por infracciones cometidas. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales, dichas contingencias no generarían pérdidas a la culminación de dichos procesos.

18 INGRESOS Y GASTOS POR INTERESES

Comprende lo siguiente:

	<u>2025</u> S/000	<u>2024</u> S/000
Ingresos por intereses (a)		
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE), neto de intereses relacionados con el PBP otorgado por el Fondo	743,965	713,269
Disponible	37,826	83,333
Inversiones	19,833	10,001
Cartera de créditos directa	9,124	4,601
Atribución a resultados de los Fideicomisos CRC y PBP	274	876
Otros ingresos	4	9
	<u>811,026</u>	<u>812,089</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Gastos por intereses (b)		
Valores y títulos en circulación (1)	164,226	170,226
Adeudos y obligaciones financieras (2)	264,886	288,825
PBP (capital) otorgado por el Fondo	13,705	16,761
PBP (capital e intereses) - Fideicomiso CRC y PBP	586	799
Otros gastos	3	-
	<u>443,406</u>	<u>476,611</u>

(a) En los años 2025 y 2024, corresponde a los intereses por rendimientos devengados de las Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) por miles S/747,425 y miles de S/718,819, respectivamente, más los intereses devengados de la cartera reprogramada por miles de S/3,029 y miles de S/2,735, respectivamente, neto de intereses producto del Premio del Buen Pagador por miles S/6,489 y miles de S/8,286, respectivamente.

(b) En el año 2025, corresponde principalmente a:

(1) La disminución en el rubro de valores y títulos de miles de soles por S/5,999 se debió principalmente a la diferencia de cambio del 2do programa de la 1ra emisión internacional por miles S/5,371 y el incremento de gasto por intereses del 2do programa – 1ra, 2da y 3ra emisión local por miles S/ 8,936 y el instrumento de corto plazo por miles S/3,498.

(2) En el año 2025, corresponde principalmente a la disminución en el rubro de adeudos y obligaciones financieras, el cual se debió principalmente por la amortización periódica de préstamos, lo que redujo los gastos financieros de JP Morgan, KFW, BBVA España; efecto que se vio aminorado por el mayor gasto financiero de los préstamos a mediano plazo pactados durante el 2025.

19 INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS

Comprende lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Ingresos por servicios financieros		
Comisión por administración de bonos (a)	19,491	-
Comisión por el servicio CRC y PBP	4,150	2,085
Ejecución de cartas fianza constituidas por entidades técnicas - BFH y ahorro familiar	656	2,037
Otros	2,054	692
	<u>26,351</u>	<u>4,814</u>
Gastos por servicios financieros		
Servicio de administración de la cartera de créditos	(1,771)	(1,551)
Servicio de custodia de valores y comisiones bancarias	(600)	(280)
Otros	-	(39)
	<u>(2,371)</u>	<u>(1,870)</u>

(b) En el año 2025 se firmó el convenio con el MVCS por el cobro de una comisión por administración de los bonos familiares habitacionales (BFH) que generó un ingreso en miles por S/19,491, la transferencia de estos bonos se realiza a través de la cuenta CUT asignada por el MEF a nombre del FMV; la cual no rentabiliza. Durante el año 2024 los recursos eran ingresados a las cuentas disponibles del FMV, las cuales se rentabilizaban generando ingresos por intereses en el disponible.

20 RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS

Comprende lo siguiente:

	<u>2025</u> S/000	<u>2024</u> S/000
Pérdida en productos financieros derivados de cobertura (ver nota10)	(155,736)	(125,317)
Ganancia en instrumentos financieros derivados de negociación (ver nota10)	410	2,176
Ganancia por diferencia de cambio	175	325
Otros (a)	9,060	1,677
	<u>(146,091)</u>	<u>(121,139)</u>

(a) Corresponde a (i) La ganancia por venta de valores asociadas a las inversiones disponible para la venta vendidas durante el 2025 cuyo monto de ingreso fue de miles S/7,961, (ii) Otros ingresos financieros por recuperaciones COFIDE de miles S/1,099.

21 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Comprende lo siguiente:

	<u>2025</u> S/000	<u>2024</u> S/000
Gastos de personal y directorio (a)	(45,746)	(35,537)
Servicios recibidos de terceros (b)	(24,082)	(24,662)
Impuestos y contribuciones	(511)	(477)
	<u>(70,339)</u>	<u>(60,676)</u>

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

	<u>2025</u> S/000	<u>2024</u> S/000
Remuneraciones	(13,760)	(13,794)
Participación de los trabajadores	(15,013)	(5,368)
Gratificaciones	(2,491)	(2,496)
Bonificación por Convenio de Gestión - FONAFE	(2,600)	(2,636)
Seguridad y previsión social	(2,241)	(2,210)
Compensación por tiempo de servicios	(1,550)	(1,458)
Vacaciones	(1,247)	(1,294)
Prestaciones alimentarias	(938)	(919)
Otras bonificaciones	(551)	(594)
Subvención de prácticas profesionales	(1,215)	(1,149)
Aguinaldo	(295)	(295)
Vestimenta del personal	(937)	(901)
Capacitaciones	(229)	(300)
Indemnizaciones	(1,733)	(26)
Plan de Retiro Incentivado - PRI	-	(828)
Seguro oncológico	(189)	(244)
Dietas de directorio	(242)	(249)
Otros	(516)	(776)
	<u>(45,747)</u>	<u>(35,537)</u>

El promedio de empleados del Fondo en los años 2025 y 2024 es de 214 y 213, respectivamente.

El incremento en el 2025 se debe principalmente a la provisión de la Participación de los Trabajadores en las Utilidades de FMV.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	S/000	S/000
Reparación y mantenimiento	(3,174)	(4,101)
Alquiler de bienes e inmuebles	(2,447)	(2,511)
Gastos relacionados a bonos emitidos	(952)	(934)
Servicios compartidos de tecnologías de información y comunicaciones - FONAFE	(2,041)	(2,115)
Honorarios y consultoría	(1,926)	(3,994)
Servicios de gestión varios	(4,649)	(2,871)
Seguros	(1,673)	(1,390)
Publicidad	(1,504)	(1,507)
Comunicaciones	(1,031)	(1,029)
Servicios de telemarketing	(568)	(740)
Movilidad	(110)	(184)
Suministros diversos	(287)	(233)
Gastos de viaje	(91)	(107)
Almacenamiento de documentos	(150)	(146)
Otros gastos	(3,479)	(2,800)
	<u>(24,082)</u>	<u>(24,662)</u>

En el año 2025, no se presentó variación significativa respecto al año 2024 en términos de totales. El rubro de "Servicios de Gestión Varios" presentó un incremento asociado a dos servicios nuevos (Servicio de Administración de Planillas y Servicio de Reclutamiento), en adición a los gastos de honorarios y consultorías.

22 OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO

Comprende lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	S/000	S/000
Otros ingresos		
Ingresos cartera Ex - CONEMINSA	9	19
Utilidad en Venta de inmuebles	-	253
Penalidades	797	732
Otros ingresos	1,332	2,334
	<u>2,138</u>	<u>3,338</u>
Multas	(1)	-
Perdida en venta de inmuebles	-	(127)
EPS	(29)	(9)
Otros gastos	(1,963)	(86)
	<u>(1,993)</u>	<u>(222)</u>
Total otros ingresos y gastos, neto	<u>145</u>	<u>3,116</u>

23 SITUACIÓN TRIBUTARIA

- a) El Fondo está sujeto al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la tasa del Impuesto a la renta es de 29.5%, sobre la renta neta imponible, según lo establecido en el Decreto Legislativo No.1261.

La tasa del Impuesto a la renta aplicable a la distribución de dividendos y a cualquier otra forma de distribución de utilidades es de 5%, esto para las utilidades que se generen y distribuyan a partir del 1 de enero de 2017, en adelante.

Cabe señalar que se presumirá, sin admitir prueba en contrario, que la distribución de dividendos o de cualquier otra forma de distribución de utilidades que se efectúe corresponde a los resultados acumulados u otros conceptos susceptibles de generar dividendos gravados, más antiguos.

- b) De acuerdo con la legislación tributaria vigente en Perú, los sujetos no domiciliados tributan solo por sus rentas de fuente peruana. En términos generales las rentas obtenidas por sujetos no domiciliados por servicios prestados en nuestro país están gravadas con el Impuesto a la renta con una tasa de 30% sobre base bruta, esto en tanto no corresponda la aplicación de un Convenio para evitar la Doble Imposición (CDI). Al respecto, actualmente Perú ha suscrito CDI con la Comunidad Andina, Chile, Canadá, Brasil, Portugal, Suiza, México y Corea del Sur. Se suma el CDI con Japón (Resolución Legislativa No.31098, ratificada mediante Decreto Supremo No.060-2020-RE que entró en vigencia el 29 de enero 2021).

Para efectos de los servicios de asistencia técnica o servicios digitales prestados por sujetos no domiciliados en favor de sujetos domiciliados resultará indistinto el lugar de prestación de estos y en todos los casos estará gravado con el Impuesto a renta con una tasa de 15% y 30% sobre base bruta, respectivamente, esto en tanto no corresponda la aplicación de los CDI, por lo que no aplicaría retención. La tasa aplicable a los servicios de asistencia técnica será de 15%, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta. Como se indicó en el párrafo anterior la tasa de retención en estos casos puede variar o incluso puede resultar inaplicable la retención en caso se recurra a las disposiciones de un CDI vigente.

Determinación del impuesto a la renta

- c) El Fondo al calcular su base imponible por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 ha determinado un Impuesto a la renta corriente de miles de S/11,601. Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo determinó impuesto a la renta corriente por pagar de miles de S/ 30,088.

En los años 2025 y 2024, el gasto por impuesto a la renta comprende lo siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>S/000</u>	<u>S/000</u>
Impuesto a la renta corriente	(84,148)	(30,088)
Impuesto de la renta diferido	28,692	(6,379)
	<u>(55,456)</u>	<u>(36,467)</u>

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta con la tasa tributaria es como sigue:

	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Utilidad antes de impuesto a la renta	176,028	100.00%	119,994	100.00%
Gasto teórico	51,928	29.50%	(35,398)	29.50%
Más (menos):				
Efecto neto de partidas permanentes	3,528	2%	1,069	0.89%
Impuesto a la renta	<u>55,456</u>	<u>31.50%</u>	<u>36,467</u>	<u>30.39%</u>

Impuesto temporal a los activos netos

- d) El Fondo está afecto al Impuesto Temporal a los Activos Netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es de 0.4% para los ejercicios 2025 y 2024, aplicable al monto de los activos netos que excedan de miles de S/1,000. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas.

El monto pagado puede ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda. En caso de quedar un saldo remanente sin aplicar podrá ser solicitado en devolución. El Fondo ha calculado el Impuesto temporal a los activos netos para el año 2025 en miles de S/52,453 (miles de S/56,641 en el año 2024).

Impuesto a las transacciones financieras

- e) Por los ejercicios 2025 y 2024, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financieras ha sido fijada en 0.005% ello conforme a la Ley No.29667, y resultando aplicable sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del Sistema Financiero, salvo que esté exonerada.

Unidad tributaria

- f) Para los años 2025 y 2024, el valor de la unidad impositiva tributaria (UIT) asciende a S/5,350 y S/5,150 respectivamente.

Revisión fiscal de la autoridad tributaria

- g) La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por el Fondo en los cuatro años posteriores al año de la presentación de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto general a las ventas de los años diciembre 2020 a diciembre 2024 del Fondo están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Por otro lado, las declaraciones juradas del impuesto a la renta del 2022 al 2025 del Fondo están pendientes de fiscalización.

En el año 2024, por la fiscalización del 2018, la Administración Tributaria resolvió el recurso de reclamación interpuesta por el Fondo, el mismo año 2024 el Fondo interpuso el recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal. A la fecha, se encuentra en curso.

En el año 2024, la Administración Tributaria inicio y concluyó la fiscalización definitiva al Impuesto a la Renta de Tercera Categoría del ejercicio 2021. A la fecha se encuentra está pendiente de resolver el recurso de reclamación.

Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado al resultado del ejercicio en el que quede determinado.

Así, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, estos procesos tributarios y los años pendientes de revisión fiscal, no han de generar pasivos significativos que impacten los resultados financieros del Fondo, lo que se condice con lo señalado en la CINIIF 23.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si, de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para el Fondo, por lo que cualquier mayor impuesto, intereses moratorios y sanciones que pudieran resultar de eventuales revisiones fiscales serían aplicados a los resultados del ejercicio en el que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales internos, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y de 2024.

24 ACTIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El impuesto a la renta diferido ha sido calculado siguiendo el método del pasivo y se atribuye a las siguientes partidas:

	Saldo al 31 de diciembre de 2023	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio	Saldo al 31 de diciembre de 2024	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Activo diferido							
Provisión genérica para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	20,761	489	286	21,536	761	(100)	22,197
Provisión para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) ajuste 2017 (*)	2,808	(2,677)	2,187	2,318	(1,163)	403	1,558
Derivados con fines de cobertura	47,140	-	8,296	55,436	-	(20,530)	34,906
Ingresos diferidos por cartera de crédito	4,139	303	-	4,442	10,780	-	15,222
Perdidas no realizadas por inversiones de Fideicomisos CRC- PBP	-	-	-	-	-	-	-
Provisión de cuentas por cobrar a clientes Prestaperú	2,585	-	-	2,585	(2,585)	-	-
Provisión de cuentas por cobrar a ICCGSA	1,119	-	-	1,119	(1,119)	-	-
Ingresos diferidos por Reprogramaciones de ctas x cob Fidei. COFIDE	6,488	(745)	-	5,743	-	(804)	4,939
Otros	5,169	655	-	5,824	8,476	-	14,300
Total activo diferido	90,209	(1,975)	10,769	99,003	15,150	(21,031)	93,122
Pasivo diferido							
Ganancias no realizadas de inversiones Disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-
Ganancias no realizadas de inversiones reclasificados de Inversiones disponible para la venta a vencimiento"	(236)	-	47	(189)	-	66	(123)
Nivelación por diferencia de cambio de activos y pasivos monetarios	(24,501)	(5,518)	-	(30,019)	11,681	-	(18,338)
Adeudados y obligaciones financieras	(2,397)	501	-	(1,896)	1,216	-	(680)
Costos incurridos por Emisiones	(1,884)	613	-	(1,271)	645	-	(626)
Total pasivo diferido	(29,018)	(4,404)	(451)	(33,873)	13,542	244	(20,087)
Total activo diferido neto	61,191	(6,379)	10,318	65,130	28,692	(20,787)	73,035

25 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fondo se relacionan principalmente con la colocación crediticia de recursos a través de instituciones financieras del país a personas naturales para la adquisición de vivienda. Estas instituciones financieras son evaluadas y se les asigna una línea de crédito de largo plazo. Asimismo, el Fondo participa en labores de incentivo a la construcción y de la promoción de la vivienda y gestiona recursos recibidos del Estado (tales como el Bono Familiar Habitacional) y propios, invirtiéndolos, principalmente en cuentas corrientes remuneradas y depósitos a plazo, inversiones de renta fija y de grado de inversión, con la finalidad de rentabilizarlos y preservar su valor en el tiempo, asegurando la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones y actividades crediticias.

En este sentido, la gestión de riesgos financieros comprende la administración de los principales riesgos, que por la naturaleza de sus operaciones enfrenta el Fondo; éstos son: el riesgo de crédito, el riesgo de mercado, el riesgo de liquidez y el riesgo operacional.

- **Riesgo de crédito:** es la posibilidad de pérdidas por incapacidad o falta de voluntad de los deudores, emisores, contrapartes o terceros obligados, para cumplir sus obligaciones contractuales.
- **Riesgo de mercado:** es la posibilidad de pérdidas en el valor de las posiciones mantenidas, derivadas de variaciones en las condiciones del mercado. Generalmente incluye el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés, el riesgo de precio, entre otros.
- **Riesgo de liquidez:** es la posibilidad de que el Fondo no pueda cumplir con el pago al vencimiento de sus obligaciones incurriendo en pérdidas que afectan de manera importante su posición patrimonial.
- **Riesgo de operación:** es la posibilidad de pérdidas por procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información (TI) o eventos externos.

Para el manejo de estos riesgos, el Fondo cuenta con una estructura y organización especializadas en la gestión, sistemas de medición y reporte, y procesos de mitigación y cobertura.

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

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

Directorio -

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

El Directorio ha creado diversos comités especializados en los cuales ha delegado funciones específicas con el objetivo de fortalecer la gestión de riesgos y el control interno.

Comité de riesgos -

El Comité de Riesgos (en adelante Comité "CR") es un órgano colegiado creado por acuerdo del Directorio. Por delegación del Directorio y dentro de los límites que este fije, podrá aprobar las políticas y la organización para la gestión integral de riesgos, así como las modificaciones que se realicen. El Comité define el nivel de tolerancia y el grado de exposición al riesgo que el Fondo está dispuesto a asumir en el desarrollo del negocio y decide las acciones necesarias para la implementación de las medidas correctivas requeridas, en caso existan desviaciones con respecto a los niveles de tolerancia al riesgo y a los grados de exposición asumidos. El Comité sesiona de manera mensual y está conformado por un mínimo de tres, uno de ellos es quien preside el Comité, más el Gerente General y el Gerente de Riesgos. El Comité reporta periódicamente al Directorio los acuerdos tomados y temas tratados en las sesiones del Comité de Riesgos.

Comité especial de auditoría -

El Comité Especial de Auditoría (en adelante "el Comité Especial") es un órgano colegiado creado por acuerdo de Directorio. Es responsable de asistir al Directorio en su propósito de vigilar que los procesos contables y de reporte financiero sean apropiados, evaluar las actividades realizadas por los auditores internos y externos, y vigilar el adecuado funcionamiento del sistema de control interno implementado. El Comité está conformado por tres miembros del Directorio que no desempeñan cargo ejecutivo en el Fondo.

En las reuniones del Comité Especial participan como invitados el Gerente General y el Jefe de la Oficina de Auditoría Interna, así como los funcionarios que el Comité Especial estime necesarios.

El Comité Especial se reúne al menos una vez al mes y remite al Directorio informes trimestrales sobre los temas tratados. Sin embargo, podrá reunirse con la frecuencia que sea necesaria según la prioridad y cantidad de temas a discutir, cuando lo determine el Presidente del Comité o cuando lo soliciten como mínimo dos de sus miembros.

Comité de gestión de activos y pasivos -

El Comité de Gestión de Activos y Pasivos (en adelante "el Comité ALCO", por sus siglas en inglés) es un órgano colegiado creado por acuerdo de Directorio. Tiene como principal función gestionar la estructura financiera del estado de situación financiera del Fondo, en función de las metas de rentabilidad y riesgo. El Comité también es responsable de proponer nuevos productos u operaciones o estrategias que contengan componentes de riesgo de mercado y de riesgo de liquidez. Asimismo, es el canal de comunicación con las áreas generadoras de riesgo de mercado y de liquidez. El Comité sesiona mensualmente y está conformado por el Gerente General, el Gerente Comercial, el Gerente de Finanzas y el Gerente de Riesgos.

Gerencia general -

El Gerente General tiene la responsabilidad de implementar en el Fondo una adecuada gestión integral de riesgos. Dirige y coordina los esfuerzos de las diversas Gerencias y oficinas, velando por establecer un adecuado balance entre el riesgo y la rentabilidad. La Gerencia de Riesgos es un órgano de línea y depende directamente de la Gerencia General; es la encargada de proponer las políticas, procedimientos y metodologías para una gestión integral de riesgos competente, promueve el alineamiento de las medidas de tratamiento de los riesgos del Fondo con los niveles de apetito y tolerancia al riesgo y el desarrollo de controles apropiados. La Gerencia de Riesgos está conformada por el Departamento de Riesgo de Mercado, Liquidez y Operacional y por el Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera.

Auditoría interna -

La Oficina de Auditoría Interna reporta funcionalmente al Directorio y administrativamente al Gerente General. Proporciona servicios independientes y objetivos de aseguramiento y consulta. Ayuda al Fondo a cumplir sus objetivos, aplicando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno corporativo del Fondo.

Su organización y funcionamiento están en concordancia con lo establecido en la Ley General y en el Reglamento de Auditoría Interna.

(ii) Sistemas de medición y reporte de riesgos -

El Fondo utiliza para la gestión de riesgo diferentes modelos y herramientas de calificación. Estas herramientas miden y valoran el riesgo para tomar mejores decisiones en las diferentes etapas o ciclo de vida del crédito o de una inversión.

Los indicadores de gestión son revisados y analizados permanentemente con la finalidad de identificar posibles desviaciones en el perfil de riesgo respecto del apetito de riesgo estipulado y tomar medidas correctivas oportunamente. Esta información se presenta mensualmente al Comité CR y periódicamente al Directorio.

(iii) Concentración de riesgos -

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

(a) Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado es la posibilidad de pérdida por variaciones en las condiciones de mercado. Las principales variaciones en las condiciones de mercado a las que está expuesto el Fondo son: el tipo de cambio y las tasas de interés, pudiendo afectar el valor de sus activos y pasivos financieros. El Fondo separa las exposiciones a riesgo de mercado de la siguiente manera:

Valor en riesgo -

El valor en riesgo (VaR) es una técnica estadística que mide la pérdida máxima que puede experimentar un activo financiero o una cartera de activos financieros dentro de un horizonte temporal, dado un nivel de confianza. El modelo VaR que utiliza el Fondo es el VaR histórico para las exposiciones en moneda extranjera (VaR Cambiario) y para el portafolio de inversiones (VaR de Tasas de Interés), ambos con un nivel de confianza de 99% y un plazo de liquidación de 10 días.

Cabe mencionar que este método no supone ninguna función de distribución para las pérdidas y ganancias, y se apoya únicamente en el comportamiento histórico observado.

Riesgo de tasa de interés -

El riesgo de la tasa de interés surge de la posibilidad de que los cambios en las tasas de interés afecten los flujos de caja futuros o los valores razonables de los instrumentos financieros. El riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo es el riesgo que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo sobre el valor razonable de las tasas de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

El impacto de cambios en las tasas de interés se puede presentar de dos maneras: la primera, que se traduce en un impacto en las ganancias esperadas, relacionada directamente con el riesgo de reinversión y del riesgo que se genera cuando los movimientos en las tasas de interés exponen a la entidad a costos más altos en las operaciones de financiamiento (tasas de interés pasivas); o rendimientos menores en sus operaciones de inversión (tasas de interés activas). La segunda está relacionada con la valorización de los activos y pasivos del Fondo y, por tanto, con el valor económico o valor real del patrimonio de este. Esta modalidad se da cuando cambian las tasas de interés del mercado, las cuales afectan el valor de los diversos instrumentos que forman parte del estado de situación financiera del Fondo.

La SBS denomina a estos dos impactos como Ganancias en Riesgo (GER) y Valor Patrimonial en Riesgo (VPR), los cuales son indicadores de riesgo de tasa estructural de corto y largo plazo, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo monitorea que las ganancias en riesgo estén por debajo del límite regulatorio de 5% del patrimonio efectivo. Asimismo, para el valor patrimonial en riesgo, el Fondo ha establecido un límite interno de 20% para el cálculo regulatorio y un límite interno de 20% para el cálculo interno.

Al 31 de diciembre de 2025, el riesgo de tasa de interés del portafolio de instrumentos de renta fija se monitorea a través del cálculo del valor de mercado de cada instrumento de inversión registrado como disponible para la venta dividido entre su costo de adquisición. De acuerdo con lo indicado en la Política de Inversión del FMV, si el indicador cae 5% o más, la Gerencia de Finanzas, previa opinión de la Gerencia de Riesgos, lo pone en conocimiento del Comité de Gestión de Activos y Pasivos, el que determinará si las causas del deterioro en el valor se deben a factores de mercado o a cambios en las condiciones del emisor, con el objetivo de decidir si se mantiene, reduce o elimina la posición en el instrumento.

La gestión del riesgo de tasa de interés estructural se gestiona mediante el monitoreo y reporte de los indicadores regulatorios: ganancias en riesgo y valor patrimonial en riesgo. Estos indicadores resultan de los anexos regulatorios requeridos por la SBS: Anexo No.7-A "Medición del Riesgo de Tasa de Interés - Ganancia en Riesgo" y Anexo No.7-B "Medición del Riesgo de Tasa de Interés - Valor Patrimonial". Los resultados de los indicadores son informados al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos, los que deciden las acciones para mitigar la exposición al riesgo de tasa de interés.

Brecha de reprecio -

A efectos de determinar el impacto de los movimientos de las tasas de interés se realiza un análisis de brechas de reprecio. El análisis consiste en asignar en diferentes brechas de tiempo los saldos de las operaciones que cambiarán de tasa de interés. En función de este análisis se calcula el impacto para cada brecha de la variación en la valorización de activos y pasivos.

El siguiente cuadro resume la exposición del Fondo al riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros y no financieros del Fondo se muestran a sus valores en libros, clasificados entre el período de reprecio de tasa de interés del contrato o la fecha de vencimiento, lo que ocurra primero:

	2025						Total S/000
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	No devengan intereses	
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	
Activos							
Disponible	915,820	2,674	24,482	496,641	58,606	(30)	1,498,193
Inversiones	228,065	2,142	11,605	67,220	24,475	-	333,507
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) , neto	72,592	116,698	536,310	3,603,064	6,694,845	-	11,023,509
Cartera de créditos, neto	1,236	1,988	8,895	44,452	23,163	-	79,734
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	59,796	-	59,796
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	25,405	25,405
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	95,866	95,866
Total activos	1,217,713	123,502	581,292	4,211,377	6,860,885	121,241	13,116,010
Pasivos y patrimonio							
Obligaciones con el público	-	-	238	-	-	-	238
Adeudos y obligaciones financieras	12,904	303,284	656,559	3,312,251	667,510	-	4,952,508
Valores y títulos en circulación	23,634	4,139	581,081	2,253,780	384,423	-	3,247,057
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	615,063	615,063
Cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	258,508	-	-	-	-	294,349	552,857
Patrimonio	-	-	-	-	-	3,736,569	3,736,569
Total pasivos y patrimonio	295,046	307,423	1,237,878	5,566,031	1,051,933	4,645,981	13,104,292
Cuentas fuera de balance:							
Instrumentos financieros derivados de cobertura (activo)	-	-	-	-	-	4,263,534	4,263,534
Instrumentos financieros derivados de cobertura (pasivo)	-	-	-	-	-	108,692	108,692
Brecha marginal	922,667	(183,921)	(656,586)	(1,354,654)	5,808,952	(369,898)	4,166,560
Brecha acumulada	922,667	738,746	82,160	(1,272,494)	4,536,458	4,166,560	-

	2024						
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	No devengan intereses	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Activos							
Disponible	793,112	2,170	22,638	294,486	44,730	-	1,157,136
Inversiones	237,407	1,531	4,735	86,113	23,080	-	352,866
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) , neto	55,764	118,167	535,609	3,604,528	6,961,708	-	11,275,776
Cartera de créditos, neto	205	419	1,876	9,290	4,977	-	16,767
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	55,870	-	55,870
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	23,810	23,810
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	135,684	135,686
Total activos	1,086,488	122,287	564,858	3,994,417	7,090,365	159,494	13,017,909
Pasivos y patrimonio							
Obligaciones con el público	-	-	243	-	-	-	243
Adeudos y obligaciones financieras	11,111	177,135	883,502	3,173,189	741,778	-	4,986,715
Valores y títulos en circulación	23,243	-	87,188	3,071,177	138,924	-	3,320,532
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	352,539	352,539
Cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	514,508	-	-	-	-	282,803	797,311
Patrimonio	-	-	-	-	-	3,560,569	3,560,569
Total pasivos y patrimonio	548,862	177,135	970,933	6,244,366	880,702	4,195,911	13,017,909
Cuentas fuera de balance:							
Instrumentos financieros derivados de cobertura (activo)	-	-	-	-	-	4,677,181	4,677,181
Instrumentos financieros derivados de cobertura (pasivo)	-	-	-	-	-	143,032	143,032
Brecha marginal	537,626	(54,848)	(406,077)	(2,249,950)	6,209,663	497,734	4,534,148
Brecha acumulada	537,626	482,778	76,701	(2,173,249)	4,036,414	4,534,148	-

Sensibilidad a los cambios en las tasas de interés -

A continuación, se muestra la sensibilidad del estado de resultados a las distintas fluctuaciones de las tasas de interés. Las fluctuaciones afectan tanto a los flujos esperados como al valor de los saldos de activos y pasivos.

Para el caso del estado de resultados, el cálculo refleja la variación esperada del margen financiero en el período equivalente a un año. Para ello se considera la posición de ingresos y egresos actual y se analiza el efecto de la variación de las tasas. Las cifras expresan el cambio de valor esperado de los activos menos los pasivos para diversas brechas de tiempo. Asimismo, se incluye el efecto de los instrumentos financieros derivados que estuvieran afectos a tasas de interés.

Las fluctuaciones de tasa de interés consideradas se aplican por igual a lo largo de toda la curva de rendimiento; es decir, se considera un movimiento paralelo de la curva. Los efectos se consideran de manera independiente para cada una de las dos monedas presentadas.

Los cálculos de brechas se basan en el modelo de riesgo de tasa de interés regulatorio de la SBS, vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las sensibilidades son calculadas antes del efecto del impuesto a la renta.

La exposición a cambios en la tasa de interés es supervisada por el Comité de Gestión de Activos y Pasivos, así como por el Comité de Riesgos, siendo este último quien aprueba los límites máximos permitidos.

El efecto de los cambios estimados en las tasas de interés al 31 de diciembre, es como sigue:

2025			
	Cambio en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos	Sensibilidad en el patrimonio
		S/000	S/000
Dólares estadounidenses	+ / - 25	300	(2)
Dólares estadounidenses	+ / - 50	601	(5)
Dólares estadounidenses	75	901	(7)
Dólares estadounidenses	100	1,202	(10)
Soles	+ / - 50	988	18,491
Soles	+ / - 75	1,482	27,737
Soles	+ / - 100	1,976	36,982
Soles	+ / - 150	2,964	55,473
2024			
	Cambio en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos	Sensibilidad en el patrimonio
		S/000	S/000
Dólares estadounidenses	+ / - 25	226	9
Dólares estadounidenses	+ / - 50	451	19
Dólares estadounidenses	75	677	28
Dólares estadounidenses	100	903	37
Soles	+ / - 50	(121)	17,207
Soles	+ / - 75	(182)	25,810
Soles	+ / - 100	(242)	34,413
Soles	+ / - 150	(363)	51,620

(i) Riesgo cambiario -

El riesgo de cambio de moneda extranjera es el relacionado con la variación del valor de las posiciones dentro y fuera del estado de situación financiera sean afectadas negativamente por los movimientos en los tipos de cambio.

El Directorio aprueba los límites de exposición al riesgo cambiario, los cuales son monitoreados diariamente. La mayoría de los activos y pasivos en moneda extranjera se mantienen en dólares estadounidenses y euros.

El riesgo cambiario se controla a partir de un límite interno de cobertura, el cual está en el rango de 95% y 105% respecto de la posición de cambio contable en moneda extranjera del Fondo.

Asimismo, el Fondo posee un límite interno al valor en riesgo de la posición global igual a 0.75% de su patrimonio efectivo.

El Fondo monitorea el riesgo cambiario a través del límite interno de cobertura sobre la posición de cambio contable en moneda extranjera. Respecto a las máximas pérdidas por movimientos adversos del tipo de cambio, éstas se calculan empleando un modelo interno de valor en riesgo.

A continuación, se muestran los resultados del modelo de valor en riesgo regulatorio e interno (al 99% de confianza y con un plazo de liquidación de 10 días):

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	<u>S/000</u>	<u>%</u>	<u>S/000</u>	<u>%</u>
Modelo interno	272	0.01%	410	0.01%
Posición global	4,795	0.13%	14,964	0.41%

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

Al 31 de diciembre, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la SBS para la contabilización de activos y pasivos en moneda extranjera es como sigue:

	<u>Símbolo</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		<u>S/</u>	<u>S/</u>
USD	US\$	3.363	3.764
Euro	€	3.947647	3.916754

Al 31 de diciembre, la posición por moneda del Fondo, es como sigue:

En miles de soles	2025				2024			
	USD	PEN	Euro	Total	USD	PEN	Euro	Total
Activos								
Disponible	599,164	897,251	1,778	1,498,193	383,981	772,581	496	1,157,058
Inversiones	40,243	293,264	-	333,507	102,444	250,421	-	352,865
Cuentas por cobrar, (Convenio Fideicomiso COFIDE), neto	890	11,022,618	-	11,023,508	6,268	11,269,508	-	11,275,776
Cartera de créditos, neto	4	79,733	-	79,737	15	16,752	-	16,767
Otras cuentas por cobrar, neto	3,566	55,001	1,230	59,797	475	55,395	-	55,870
Derivados de cobertura	16,162	9,243	-	25,405	11,574	12,236	-	23,810
Otras cuentas del activo	207	92,501	3,158	95,866	249	133,556	1,958	135,763
	<u>660,236</u>	<u>12,449,611</u>	<u>6,166</u>	<u>13,116,013</u>	<u>505,006</u>	<u>12,510,449</u>	<u>2,454</u>	<u>13,017,909</u>
Pasivos								
Obligaciones con el público	-	238	-	238	-	243	-	243
Adeudos y obligaciones financieras	1,510,679	2,164,153	1,277,677	4,952,509	-	3,781,739	1,204,976	4,986,715
Valores y títulos en circulación	2,034,401	1,212,657	-	3,247,058	3,824,915	(504,383)	-	3,320,532
Derivados de cobertura	-	615,063	-	615,063	-	352,539	-	352,532
Cuentas por pagar	4,603	470,838	-	475,441	1,792	744,011	-	745,803
Provisiones y otros pasivos	684	88,451	-	89,135	774	50,734	-	51,508
	<u>3,550,367</u>	<u>4,551,400</u>	<u>1,277,677</u>	<u>9,379,444</u>	<u>3,827,481</u>	<u>4,424,883</u>	<u>1,204,976</u>	<u>9,457,340</u>
Posición de "forwards" de moneda, neto	35,781	-	-	35,781	(143,032)	-	-	(143,032)
Posición de "swaps" de moneda, neto	2,987,815	-	1,275,718	4,263,533	3,473,466	-	1,203,715	4,677,181
Posición monetaria neta	<u>127,804</u>	<u>7,725,369</u>	<u>6,710</u>	<u>7,859,883</u>	<u>7,959</u>	<u>8,085,566</u>	<u>1,193</u>	<u>8,094,718</u>

El Fondo gestiona el riesgo cambiario a través del calce de sus operaciones activas y pasivas, supervisando diariamente la posición global de cambios. La posición global de cambios del Fondo es igual a las posiciones largas menos las posiciones cortas en monedas distintas al Sol. La posición global incluye las posiciones del balance ("spot") y también las posiciones en derivados.

A continuación, se presentan las sensibilidades para el caso de la variación del dólar estadounidense y del euro. Las variaciones negativas representan potenciales pérdidas, mientras que las positivas representan potenciales ganancias:

	Cambio en los tipos de cambio	2025	2024
		S/000	S/000
Análisis de sensibilidad			
Revaluación			
Dólar estadounidense	5%	(254)	398
Dólar estadounidense	10%	(507)	796
Devaluación			
Dólar estadounidense	5%	254	(398)
Dólar estadounidense	10%	507	(796)

	Cambio en los tipos de cambio	2025	2024
		S/000	S/000
Análisis de sensibilidad			
Revaluación			
Euro	5%	493	350
Euro	10%	987	700
Devaluación			
Euro	5%	(493)	(350)
Euro	10%	(987)	(700)

(a) Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez consiste en la incapacidad del Fondo de poder cumplir con el vencimiento de sus obligaciones incurriendo en pérdidas que afectan de manera importante su posición patrimonial. Este riesgo puede manifestarse como resultado de eventos diversos, como pueden ser: la reducción inesperada de fuentes de fondeo, la incapacidad de liquidar activos de manera rápida, entre otros.

La gestión del riesgo de liquidez se centra en el desarrollo de un portafolio de activos y pasivos buscando la diversificación de las fuentes de financiamiento con el objetivo de alcanzar el calce entre los plazos de los activos y pasivos.

Los indicadores internos de control son el ratio interno de liquidez, las brechas de liquidez, análisis de duración de recursos y análisis de estrés. Dichos indicadores internos de control son preparados de acuerdo con metodologías internas y regulatorias (contenidos en la Política de Riesgo de Liquidez del Fondo y en las notas metodológicas de la SBS para la elaboración de anexos regulatorios de liquidez, respectivamente). Ante cualquier evento que pudiera originar un riesgo de liquidez, el Fondo posee un plan de contingencia de liquidez, en el cual se considera la liquidación de ciertos activos, emisión de deuda o toma de deuda. Cabe señalar que en abril de 2027 se tendrá el vencimiento de la emisión internacional de bonos corporativos realizado en abril 2022 por USD 600 millones; al respecto, para gestionar estas necesidades de liquidez se tiene planificado realizar una gestión de pasivos que permita un prepago parcial de la deuda en el año 2026 y el pago del saldo en el año 2027 con fondos provenientes principalmente de nuevas emisiones internacionales de bonos corporativos a ejecutarse en dichos periodos.

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el análisis de vencimientos contractuales. El principal componente del activo del Fondo son las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE). Los vencimientos están en función a los vencimientos mensuales de los préstamos realizados. Otro componente del activo son las inversiones a vencimiento y disponibles para la venta, que se distribuyen según plazo contractual.

Al 31 de diciembre, las obligaciones del Fondo presentadas de acuerdo con los plazos contractuales pactados, sin descontar e incluyendo los intereses devengados, son como sigue:

2025						
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	238	-	-	238
Adeudos y obligaciones financieras	12,904	303,284	656,559	3,312,251	667,510	4,952,508
Valores y títulos en circulación	23,634	4,139	581,081	2,253,780	384,423	3,247,057
Cuentas por pagar	275,873	15,231	923	-	183,414	475,541
Total pasivos financieros no derivados	312,411	322,654	1,238,801	5,566,031	1,235,347	8,675,244
Pasivos financieros derivados						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	83,261	48,227	413,816	3,682,044	569,555	4,796,903
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(82,117)	(54,856)	(594,872)	(4,325,488)	(628,322)	(5,685,655)
	1,144	(6,629)	(181,056)	(643,444)	(58,767)	(888,752)
2024						
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	244	-	-	244
Adeudos y obligaciones financieras	11,111	177,135	883,502	3,173,189	741,778	4,986,715
Valores y títulos en circulación	23,243	-	87,188	3,071,177	138,924	3,320,532
Cuentas por pagar	543,049	5,584	924	-	196,167	745,724
Total pasivos financieros no derivados	577,403	182,719	971,858	6,244,366	1,076,869	9,053,215
Pasivos financieros derivados						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	142,030	27,268	510,611	3,971,400	744,876	5,396,185
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(143,032)	(35,238)	(662,411)	(4,389,552)	(806,607)	(6,036,840)
	(1,002)	(7,970)	(151,800)	(418,152)	(61,731)	(640,655)

Con respecto a la evaluación de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) y de la cartera de créditos directo, el Fondo efectúa la clasificación de los deudores en las categorías de riesgo establecidos por la SBS y de acuerdo con los criterios de clasificación señalados para cada tipo de crédito, es decir, para los deudores de la cartera hipotecaria. La clasificación de los deudores se determina mediante una metodología basada en los criterios de la Resolución SBS N° 11356-2008 "Reglamento para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones" y sus modificatorias, notas 4.C. y 4.D.

(i) Gestión del riesgo de crédito para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) -

El riesgo de crédito se gestiona principalmente a través de la admisión, seguimiento y control de las IFI.

El análisis del riesgo de crédito en las IFI se basa principalmente en: (i) la evaluación económica, financiera y comercial, (ii) la evaluación del desarrollo del mercado, (iii) la evaluación de gestión de la IFI, (iv) la evaluación de las fuentes de fondeo y de los proyectos inmobiliarios a desarrollar, (v) la evaluación de las garantías y colaterales, (vi) la evaluación del sector económico.

Las funciones principales de la gestión del riesgo de crédito son: (i) el análisis de riesgo de crédito de la IFI, (ii) la clasificación y aprovisionamiento de la IFI, (iii) la revisión de la cartera de préstamos a la IFI, a través de la evaluación de sus políticas de crédito, procedimientos operativos, y en general, y (iv) al seguimiento y control mensual de la IFI a partir de indicadores financieros definidos internamente.

Los créditos financiados por el Fondo se colocan en moneda nacional. Es importante señalar que el Fondo aún mantiene saldos de préstamos en dólares estadounidenses, que corresponden a los primeros productos que desembolsó (al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 la cartera en dólares representa el 0.008% y 0.05% del total de la cartera, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito del Fondo en las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) es de miles de S/11,292,024 y miles de S/11,582,644, respectivamente, que corresponden a los saldos en el estado de situación financiera a dichas fechas.

De acuerdo con los Convenios de Canalización de Recursos suscritos entre el Fondo y las IFI, las IFI tienen la responsabilidad de que los subpréstamos cuenten con garantía hipotecaria constituida.

Debido a su papel de fiduciario, COFIDE tiene mecanismos a través de los Contratos de Canalización de Recursos suscritos con las IFI, que aseguran la masa de créditos hipotecarios colocados por el Fondo, por los cuales la IFI debe responder.

La evaluación y propuesta de línea de crédito es efectuada por la Gerencia Comercial. La Gerencia de Riesgos revisa la propuesta, analiza los riesgos, emite opinión concluyente y presenta la propuesta al Comité de Riesgos para su aprobación o denegación.

Al 31 de diciembre, las Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) sin CRC, clasificadas por riesgo IFI son como sigue:

	2025		2024	
	S/000	%	S/000	%
Normal	7,327,858	97.96%	7,389,663	100.00%
Con problema potencial	152,792	2.04%	208	0.00%
	<u>-</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>100.00%</u>
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	<u>(56,663)</u>	<u>(0.77%)</u>	<u>(49.5)</u>	<u>(0.001%)</u>
	<u><u>7,423,987</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>7,389,822</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

	2025				2024			
	Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento		Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento	
	S/000		S/000		S/000		S/000	
Instrumentos emitidos y clasificados en Perú								
AAA	-	-	17,215	43.93%	-	-	-	-
AA- a AA+	5,065	1.72%	-	-	-	-	25,580	53.87%
CP-1(+/-)	6,398	2.17%	-	-	-	-	-	-
CP-2(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>11,463</u>	<u>3.89%</u>	<u>17,215</u>	<u>43.93%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,580</u>	<u>53.87%</u>
Instrumentos emitidos en Perú y clasificados en el exterior								
AAA	-	-	-	-	-	-	-	-
A- a A+	-	-	-	-	-	-	-	-
BBB- a BBB+	263,739	89.61%	21,351	54.48%	287,655	94.20%	21,272	44.80%
BB- a BB+	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>263,739</u>	<u>89.61%</u>	<u>21,351</u>	<u>54.48%</u>	<u>287,655</u>	<u>94.20%</u>	<u>21,272</u>	<u>44.80%</u>
Instrumentos emitidos y clasificados en el exterior								
AA+ a AA-	-	-	-	-	-	-	-	-
A+ a A-	8,309	2.82%	-	-	-	-	-	-
BBB- a BBB+	4,101	1.39%	-	-	10,721	3.51%	-	-
CP-1(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
CP-2(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>287,612</u>	<u>97.72%</u>	<u>38,566</u>	<u>98.41%</u>	<u>298,376</u>	<u>97.71%</u>	<u>46,852</u>	<u>98.67%</u>
Rendimientos devengados	<u>6,706</u>	<u>2.28%</u>	<u>624</u>	<u>1.59%</u>	<u>7,005</u>	<u>2.29%</u>	<u>632</u>	<u>1.33%</u>
	<u>294,318</u>	<u>100.00%</u>	<u>39,190</u>	<u>100.00%</u>	<u>305,381</u>	<u>100.00%</u>	<u>47,484</u>	<u>100.00%</u>

Instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio - Concentración -

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio están distribuidos en los siguientes sectores económicos:

	2025					2024				
	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponible cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponible cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000
Servicios financieros	25,465	12,586,601	56,793	-	12,668,859	23,809	12,433,527	101,626	-	12,558,962
Gobierno Central	-	-	221,653	21,351	243,004	-	-	186,029	21,272	207,301
Electricidad, gas y agua	-	-	-	17,215	17,215	-	-	-	25,580	25,580
Construcción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	55,001	9,165	-	64,166	-	55,870	10,721	-	66,591
	<u>25,465</u>	<u>12,641,602</u>	<u>287,611</u>	<u>38,566</u>	<u>12,993,24</u>	<u>23,809</u>	<u>12,489,397</u>	<u>298,376</u>	<u>46,852</u>	<u>12,858,434</u>
Intereses	-	14,836	6,706	624	22,166	-	16,074	7,005	632	23,711
	<u>25,465</u>	<u>12,656,438</u>	<u>294,317</u>	<u>39,190</u>	<u>13,015,410</u>	<u>23,809</u>	<u>12,505,471</u>	<u>305,381</u>	<u>47,484</u>	<u>12,882,145</u>

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

	2025					2024				
	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura	Disponible cuentas por cobrar y créditos	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura	Disponible cuentas por cobrar y créditos	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total
	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000	S/000
Perú	5,900	12,641,602	275,202	38,566	12,961,270	5,434	12,489,397	287,655	46,852	12,829,338
Estados Unidos de América	-	-	-	-	-	15,014	-	-	-	15,014
	12,760	-	-	-	12,760	-	-	-	-	-
Chile	-	-	-	-	-	-	-	10,721	-	10,721
Alemania	861	-	12,409	-	13,270	-	-	-	-	-
Canadá	1,387	-	-	-	1,387	864	-	-	-	864
Reino Unido	2,261	-	-	-	2,261	2,497	-	-	-	2,497
España	2,296	-	-	-	2,296	-	-	-	-	-
	<u>25,465</u>	<u>12,641,602</u>	<u>287,611</u>	<u>38,566</u>	<u>12,993,244</u>	<u>23,809</u>	<u>12,489,397</u>	<u>298,376</u>	<u>46,852</u>	<u>12,858,434</u>
Intereses	-	14,836	6,706	624	22,166	-	16,074	7,005	632	23,711
	<u>25,465</u>	<u>12,656,438</u>	<u>294,317</u>	<u>39,190</u>	<u>13,015,410</u>	<u>23,809</u>	<u>12,505,471</u>	<u>305,381</u>	<u>47,484</u>	<u>12,882,145</u>

(i) Instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio - Concentración -

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio están distribuidos en los siguientes sectores económicos:

	2025					2024				
	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponibles cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponibles cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000
Servicios financieros	25,465	12,586,601	56,793	-	12,668,859	23,809	12,433,527	101,626	-	12,558,962
Gobierno Central	-	-	221,653	21,351	243,004	-	-	186,029	21,272	207,301
Electricidad, gas y agua	-	-	-	17,215	17,215	-	-	-	25,580	25,580
Construcción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	55,001	9,165	-	64,166	-	55,870	10,721	-	66,591
	<u>25,465</u>	<u>12,641,602</u>	<u>287,611</u>	<u>38,566</u>	<u>12,993,244</u>	<u>23,809</u>	<u>12,489,397</u>	<u>298,376</u>	<u>46,852</u>	<u>12,858,434</u>
Intereses	-	14,836	6,706	624	22,166	-	16,074	7,005	632	23,711
	<u>25,465</u>	<u>12,656,438</u>	<u>294,317</u>	<u>39,190</u>	<u>13,015,410</u>	<u>23,809</u>	<u>12,505,471</u>	<u>305,381</u>	<u>47,484</u>	<u>12,882,145</u>

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

	2025					2024				
	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponibles cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000	A valor razonable con cambios en resultados para negociación o fines de cobertura S/000	Disponibles cuentas por cobrar y créditos S/000	Inversiones disponibles para la venta S/000	Inversiones a vencimiento S/000	Total S/000
Perú	5,900	12,641,602	275,202	38,566	12,961,270	5,434	12,489,397	287,655	46,852	12,829,338
Estados Unidos de América	12,760	-	-	-	12,760	15,014	-	-	-	15,014
Chile	-	-	-	-	-	-	-	10,721	-	10,721
Alemania	861	-	12,409	-	13,270	-	-	-	-	-
Canadá	1,387	-	-	-	1,387	864	-	-	-	864
Reino Unido	2,261	-	-	-	2,261	2,497	-	-	-	2,497
España	2,296	-	-	-	2,296	-	-	-	-	-
	<u>25,465</u>	<u>12,641,602</u>	<u>287,611</u>	<u>38,566</u>	<u>12,993,244</u>	<u>23,809</u>	<u>12,489,397</u>	<u>298,376</u>	<u>46,852</u>	<u>12,858,434</u>
Intereses	-	14,836	6,706	624	22,166	-	16,074	7,005	632	23,711
	<u>25,465</u>	<u>12,656,438</u>	<u>294,317</u>	<u>39,190</u>	<u>13,015,410</u>	<u>23,809</u>	<u>12,505,471</u>	<u>305,381</u>	<u>47,484</u>	<u>12,882,145</u>

(b) Gestión capital -

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el Fondo ha cumplido con los mandatos del Decreto Legislativo No.1028 y de las Resoluciones SBS No.2115-2009, No.6328-2009, No.14354-2009, No.3953-2022, No. 3954-2022 y sus modificaciones, que contienen los Reglamentos para los Requerimientos de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, de Mercado, de Crédito, Adicionales y de Colchones, respectivamente. Estos reglamentos establecen principalmente las metodologías que deben utilizar las entidades financieras para calcular los requerimientos de capital regulatorio.

26 VALOR RAZONABLE

El valor razonable es el monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor debidamente informados, o el monto por el cual puede ser cancelada una obligación entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, por lo que un instrumento financiero comercializado en una transacción real en un mercado líquido y activo tiene un precio que sustenta su valor razonable. Cuando el precio para un instrumento financiero no es observable, se debe medir el valor razonable utilizando otra técnica de valoración, procurando maximizar el uso de variables observables relevantes y minimizar el uso de variables no observables.

Para calcular el valor razonable de un instrumento que no cotiza en mercados líquidos se puede utilizar el valor de mercado de un instrumento que sí cotice activamente en el mercado y que tenga características similares, o se puede obtener mediante alguna técnica analítica, como por ejemplo el análisis de flujos descontados o la valoración por múltiplos.

Los supuestos y cálculos utilizados para determinar el valor razonable para los activos y pasivos financieros son los siguientes:

- Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable: El valor razonable se basa en precios de mercado o en algún método de valuación financiera. En las posiciones valorizadas a precio de mercado se consideran principalmente las inversiones que se transan en mecanismos centralizados. En las posiciones valorizadas por algún método de valuación financiera se incluyen los instrumentos financieros derivados y otros; su valor razonable se determina principalmente utilizando curvas de tasas de mercado y el vector de precios proporcionado por la SBS.
- Instrumentos cuyo valor razonable es similar a valor en libros: Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), se considera que el valor en libros es similar a su valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa de interés variable.
- Instrumentos financieros a tasa fija: El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se mantienen a tasa de interés fija y a costo amortizado se determina comparando las tasas de interés en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado relacionadas con instrumentos financieros similares. Para la deuda cotizada emitida, el valor razonable se determina con base en los precios de mercado cotizados. El valor razonable de la cartera de créditos y de las obligaciones con el público, según el Oficio Múltiple SBS No.1575-2014, corresponde a su valor en libros.

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

	2025				2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros								
Inversiones disponibles para la venta	-	294,318	-	294,318	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	305,381	-	305,381
	-	25,405	-	25,405	-	23,810	-	23,810
	-	319,723	-	319,782	-	329,191	-	329,191
Pasivos financieros								
Derivados de cobertura	-	615,063	-	615,063	-	352,539	-	352,539

Los activos financieros incluidos en el Nivel 1 son aquellos que se miden sobre la base de información que puede ser observable en el mercado, en la medida que las cotizaciones reflejen un mercado activo, líquido y estén disponibles en algún mecanismo centralizado de negociación, agente, proveedor de precios o entidad regulatoria.

Los instrumentos financieros incluidos en el Nivel 2 son valorizados con precios de mercado de otros instrumentos que poseen características semejantes o con modelos de valuación financieros que se basan en información de variables observables en el mercado (curvas de tasas de interés, vectores de precios, etc.).

Los activos financieros incluidos en el Nivel 3 se valorizan utilizando supuestos y datos que no corresponden a precios de operaciones transadas en el mercado.

En los años 2025 y 2024, el Fondo no ha transferido instrumentos financieros del Nivel 2 al Nivel 1 o al Nivel 3.

- (i) Instrumentos financieros no medidos a valor razonable -

A continuación, se presenta la comparación de los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable del estado de situación financiera, al 31 de diciembre:

	2025		2024	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Activos				
Disponible	1,498,193	1,498,193	1,157,136	1,157,136
Inversiones a vencimiento	39,190	42,340	49,019	47,484
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	11,023,508	11,023,508	11,275,776	11,275,776
Cartera de créditos, neto	79,737	79,737	16,767	16,767
Otras cuentas por cobrar, neto	59,796	59,796	55,870	55,870
	12,700,424	12,703,574	12,554,568	12,553,033
Pasivos				
Obligaciones con el público	238	238	244	244
Adeudos y obligaciones financieras	4,952,508	4,952,508	4,986,715	4,986,715
Valores y títulos en circulación	3,247,047	3,394,784	3,307,218	3,320,532
Cuentas por pagar	475,441	475,441	745,724	745,724
	8,675,244	8,822,971	9,039,901	9,053,215

27 EVENTOS SUBSECUENTES

No se tiene conocimiento de hechos importantes ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y su fecha de aprobación, que puedan afectar la situación financiera del Fondo en forma significativa.