

fondo
Mivivienda



**MEMORIA
INSTITUCIONAL**

2015



MEMORIA INSTITUCIONAL 2015



ÍNDICE

01	CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO _pág 04	02	
	03	DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS _pág 06	
DATOS GENERALES DE LA ENTIDAD _pág 15		04	
	05	PROPÓSITO, MISIÓN, VISIÓN Y OBJETIVOS _pág 16	
OBJETO SOCIAL _pág 18		06	
	07	EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES _pág 19	
SECTOR AL QUE PERTENECE EL FONDO MIVIVIENDA S.A. _pág 21		08	RESEÑA DE LOS PRODUCTOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A. _pág 22

09	EVOLUCIÓN DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.	_pág 28
-----------	---	---------

10	INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN	_pág 30	11	RELACIÓN ESPECIAL CON EL ESTADO	_pág 36
-----------	---	---------	-----------	--	---------

12	TRATAMIENTO TRIBUTARIO ESPECIAL, EXONERACIONES, CONCESIONES, ENTRE OTROS	_pág 37
-----------	---	---------

13	PRINCIPALES ACTIVOS	_pág 38
-----------	----------------------------	---------

14	COLABORADORES	_pág 41	15	INFORMACIÓN RELEVANTE DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.	_pág 42
-----------	----------------------	---------	-----------	--	---------

16	ESTADOS FINANCIEROS	_pág 45	17	PERSPECTIVA	_pág 118
-----------	----------------------------	---------	-----------	--------------------	----------

18	ANEXOS	_pág 120	Traducción al inglés (Translation into English)	_pág 124
-----------	---------------	----------	---	----------

01 CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

Pese a que la desaceleración de la economía se acentuó en los últimos dos años, nuestra gestión como empresa mostró un cambio importante en la visión del negocio inmobiliario.

Parte de este cambio consistió en la estrategia de promoción y difusión, al comunicar de una manera efectiva y didáctica los beneficios y atributos de los productos hipotecarios y el subsidio habitacional del programa Techo Propio.

En paralelo, y ya consolidada en el mercado, la ExpoMivivienda se afianzó como la feria inmobiliaria más importante del país, concentrando en un solo lugar la oferta y la demanda de vivienda más variada del mercado. A ello debemos sumar las ferias corporativas y eventos institucionales como entrega de llaves, primeras piedras, inspecciones técnicas, que reflejaron esta nueva dinámica de comunicación empresarial.

Este año, por ejemplo, se marcó un hito importante para la institución con el decreto legislativo 1177, que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, cuyo objetivo es facilitar el acceso a la vivienda de personas con bajos recursos económicos y de segmentos medios a través del arrendamiento, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles destinados a vivienda, así como reactivar el mercado de construcción a través de la promoción de la inversión en inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda.

En concordancia con ello, el Fondo Mivivienda S.A. (FMV) creó un registro electrónico denominado Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV) en el que se ingresarán los documentos y formularios estandarizados con los datos de las partes (arrendatario y arrendador) y certificados por un notario.

Destacaron también las conferencias de prensa realizadas tanto en Lima como en provincias, en las que afianzamos la comunicación para dar a conocer nuestra gestión institucional y convertirnos en el referente de opinión más importante del mercado inmobiliario nacional.

Estas reuniones se han convertido ahora en interesantes mesas de trabajo en las que se incorporaron promotores y desarrolladores inmobiliarios, así como representantes de entidades técnicas, entidades financieras, y gobiernos regionales y locales. Precisamente con estos últimos hemos suscrito casi mil convenios que nos permiten brindar, a través de los centros autorizados de atención, abundante información utilitaria para las familias.

En esa línea, juntamente con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), se celebró nuevamente el Concurso Nacional de Prototipos de Vivienda Social «Construye para Crecer». A la fecha se realizaron tres ediciones del concurso, en las que se presentaron 342 proyectos.

Desde su creación, el FMV se ha preocupado por implementar mejoras a sus productos, acordes con las necesidades del mercado inmobiliario y el interés de la demanda de vivienda en el Perú. Nuestra institución cuenta hoy con un portafolio de siete productos que permiten el acceso a una vivienda: Nuevo Crédito Mivivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio, MiConstrucción, MiCasa Más, MiTerreno, MisMateriales y los más recientes, MiProyecto y MiAlquiler Compra.

MiProyecto está destinado a financiar la adquisición de terrenos o la finalización de proyectos inmobiliarios, mientras que MiAlquiler Compra se orienta a facilitar capital de trabajo a aquellos promotores o desarrolladores inmobiliarios que deciden alquilar



viviendas con opción de compra en el marco del régimen de promoción del arrendamiento para soluciones habitacionales.

Conviene precisar que nuestro portafolio de productos cuenta con los siguientes atributos: Bono del Buen Pagador (BBP), Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) y Bono Mivivienda Sostenible (BMS) —creado con el fin de incentivar la demanda de viviendas en proyectos declarados y certificados como sostenibles—.

Con relación al BBP se estableció su aplicación como complemento o incremento a la cuota inicial en función al valor de la vivienda. Se debe recordar que el BBP es una ayuda económica no reembolsable que se otorga a un beneficiario, destinado a financiar la construcción, mejoramiento o adquisición de viviendas según lo establecido por el FMV a través de las instituciones financieras intermediarias (IFI).

A nivel de cifras, la intervención del FMV (a través de los créditos Mivivienda y el programa Techo Propio) ha propiciado que en el periodo 2011-2015 alrededor de 200,000 familias peruanas sean beneficiadas con una vivienda. Parte de este logro radica también en el cambio del modelo de gestión de los negocios inmobiliarios, con una intervención concertada del gobierno central, gobierno regional, gobierno local y la empresa privada. Claros ejemplos de ello son la «Ciudad Alameda de Ancón», en Lima, el proyecto «Urbanización Municipal», en Pucallpa, e «Inkaq Samanan», en la comunidad campesina de Yanamayo, en Cusco.

Otro factor de trascendencia institucional fue la estrategia de sostenibilidad financiera. A los primeros bonos corporativos por USD 500 millones (a 10 años) en el 2013, se sumaron USD 300 millones y, posteriormente, 250 millones de francos suizos, que marcaron un antes y un después en la empresa. También

se lograron líneas de crédito, como la obtenida de la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) por 120 millones de euros para vivienda *verde*, además de la línea de hasta S/ 400 millones del Banco de la Nación.

De igual modo no podemos soslayar la fortaleza financiera del FMV. En el ámbito local mostramos:

- «A+» perspectiva estable, otorgada por Class & Asociados S.A.
- «A+» perspectiva estable, otorgada por Pacific Credit Ratings (PCR).

Y a nivel internacional obtuvimos, para la emisión de *senior notes*, las calificaciones de grado de inversión similares al Estado peruano:

- «BBB+» outlook stable, otorgada por Standard & Poor's.
- «BBB+» outlook stable, otorgada por Fitch Ratings.

Es importante destacar que todas las entidades clasificadoras de riesgos, tanto nacionales como internacionales, han resaltado, entre otros fundamentos, la adecuada y prudente gestión de riesgos efectuada por el FMV.

Por último, pero no lo menos importante, se impulsó una mejor cultura organizacional enfocada en la gestión del talento humano. En este punto, quiero expresar mi reconocimiento por el manejo de los cuadros técnicos y la mejora del clima laboral de los colaboradores, que se vio reflejada en el premio obtenido en el concurso «Buenas Prácticas Laborales» del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, donde logramos el primer lugar por segundo año consecutivo, consolidando una buena imagen y reputación institucional.

Seguiremos, finalmente, en el derrotero de mejorar nuestra gestión. Por un lado, acompañando a la empresa privada con nuestros productos y, por otro, satisfaciendo las necesidades de la población y su calidad de vida.

02 DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS

DIRECTORES



**LUIS ÁNGEL
PIAZZON GALLO**

—con 36 años de experiencia laboral (director independiente)
— se desempeña como presidente de nuestro Directorio desde el 27 de setiembre de 2011.

El señor Piazzon Gallo es profesor principal de Finanzas de la Universidad ESAN, presidente del Comité de Tecnología y jefe del Área Académica de Contabilidad, Finanzas y Economía de la mencionada universidad. Miembro del directorio de la Red Científica Peruana, se ha desempeñado como decano de ESAN y director de varias empresas estatales, como Electroperú, Etecen, Etesur y EsSalud, además de haber participado de varios comités de privatización, como los de Petroperú, Cementos Norte Pacasmayo, Modasa y el aeropuerto Jorge Chávez. Recibió una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), una maestría en Administración de Empresas por la Universidad ESAN y un Ph.D. con mención en Administración de Empresas, de la Universidad del Estado de Pennsylvania en Estados Unidos de América.



GINA CAROLINA SCERPELLA CEVALLOS DE VALCÁRCEL

*—con 32 años de experiencia laboral (director dependiente)
— se desempeña como directora desde el 22 de noviembre
de 2013.*

La señora Scerpella Cevallos de Valcárcel fue directora general de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Previamente se desempeñó como directora nacional de Vivienda y como asesora de la Dirección de Formalización Individual y de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones en Cofopri. Titulada en Arquitectura y Urbanismo por la Universidad Ricardo Palma, ha seguido cursos en desarrollo de proyectos inmobiliarios y en mercados inmobiliarios por la Universidad ESAN, entre otros.

02

DIRECTORIO Y PRINCIPALES
FUNCIONARIOS**HERNANDO WILSON
JARA FACUNDO**

—con 31 años de experiencia laboral (director independiente)

—se desempeña como director desde el 12 de diciembre de 2011.

El señor Jara Facundo se desempeña como gerente general adjunto de la empresa E.B. Pareja Lecaros S.A. desde setiembre de 2013 a la fecha. Anteriormente fue consultor de Gestión en el Instituto Nacional de Defensa Civil (Indeci) y consultor financiero de empresas privadas. De 2003 a 2011 se desempeñó como gerente corporativo de Administración y Finanzas del Grupo Scharff (operador logístico nacional e internacional que tiene la representación exclusiva de FedEx en el Perú y Bolivia); de 1995 a 2001 fue gerente de Administración y Finanzas en ARAMSA Contratistas Generales; de 1992 a 1995, gerente de Administración y Finanzas de Manufacturas Record S.A., y de 1985 a 1991, gerente de Finanzas y Operaciones en la Caja de Ahorros de Lima. Tiene el grado de magíster en Administración de Negocios (MBA) por la Universidad San Ignacio de Loyola y es bachiller en Ingeniería Industrial de la Universidad Nacional de Ingeniería. Asimismo, tiene especializaciones en Dirección Estratégica de Finanzas y Derecho Corporativo Internacional por la Universidad del Pacífico, y en Gerencia Financiera, Gestión Pública y Administración y Organización por la Universidad ESAN.

02 DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS



**CARLOS ALBERTO
HERRERA PERRET**

*—con 40 años de experiencia laboral (director dependiente)
—se desempeña como director desde el 2 de abril de 2015.*

El señor Herrera Perret se desempeña como director ejecutivo de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (Proinversión) desde enero de 2015 a la fecha. Anteriormente fue director ejecutivo (e), director de Servicios al Inversionista, director de Promoción de Inversiones, entre otros cargos en Proinversión. De 1976 a 2002 se desempeñó como secretario general del Conite. También fue encargado de la secretaría ejecutiva, subdirector de la Oficina de Asesoría Técnica, entre otros cargos en el Ministerio de Economía y Finanzas. El señor Herrera Perret es bachiller en Economía por la Universidad de San Martín de Porres y posee especializaciones en negociación y arbitraje por la Universidad de Harvard, y en políticas económicas de corto plazo por la Universidad del Pacífico.

02

DIRECTORIO Y PRINCIPALES
FUNCIONARIOS**GERARDO
FREIBERG PUENTE****GERENTE GENERAL**

Es nuestro gerente general desde el 28 de febrero de 2012 —con 29 años de experiencia laboral.

El señor Freiberg Puente se desempeñó anteriormente como gerente general de Diferencial Transaccional Visión SAC desde febrero de 2010, y como gerente general de Michell y Cia. S.A. entre noviembre de 2007 y enero de 2010. Previamente fue gerente de Administración y Finanzas de Agrícola Las Llamozas S.A. Obtuvo una licenciatura en Ingeniería Industrial de la Universidad de Lima y una maestría en Administración de Empresas con mención en Finanzas de la Universidad ESAN.

**GUICELA
MELGAREJO FERNÁNDEZ****GERENTE DE FINANZAS**

Es nuestra gerente de Finanzas desde el 13 de febrero de 2013—con 21 años de experiencia laboral.

La señora Melgarejo Fernández se desempeñó anteriormente como vicepresidente y jefe del equipo de análisis del PCR Clasificadora de Riesgo, supervisora de Regulación y Fiscalización Tarifaria en Sunass, y consultor independiente y gerente de Banca de Inversión de la empresa BNB Valores Perú Solfin. Recibió una licenciatura en Economía por la Universidad del Pacífico (UP) y una maestría en Finanzas por la Escuela de Graduados de la UP.

02 DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS



**GUSTAVO ERNESTO
RUMICHE ROMERO**

GERENTE DE RIESGOS

Fue nuestro gerente de Riesgos desde el 15 de setiembre de 2014 hasta el 26 de mayo de 2015—con 30 años de experiencia laboral.

El señor Rumiche Romero se desempeñó como gerente de Riesgos en ICBC Perú Bank (Industrial and Comercial Bank of China) y CMAC Trujillo, gerente de Créditos y Cobros en el Grupo Monge (Perú), gerente de Riesgos y oficial de Lavado de Activos en la Financiera Proempresa. Asimismo, fue subgerente de Riesgos Financieros y País en el Banco Financiero del Perú. Recibió una licenciatura en Economía por la Pontificia Universidad Católica del Perú, completó un programa de maestría en Finanzas por la Universidad del Pacífico y obtuvo varios diplomados de especialización en el Colegio de Economistas, la Pontificia Universidad Católica del Perú, ESAN y el TEC de Monterrey.

VOLKER DULANTO ROJAS

—con 12 años de experiencia laboral— se desempeñó como nuestro gerente de Riesgos (e) desde el 27 de mayo de 2015 hasta el 3 de noviembre de 2015.



**LAURA ROSA
JOHANSON ALVITES**

GERENTE DE RIESGO

Es nuestra gerente de Riesgos desde el 4 de noviembre de 2015 —con 14 años de experiencia laboral.

La señorita Johanson Alvites se desempeñó anteriormente como supervisor principal de Riesgo Operacional II en la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Fue subgerente de Riesgos en BNP Paribas Cardif S.A. Compañía de Seguros y Reaseguros, jefe de Riesgos en Edpyme GMG Servicios Perú, Supervisor Senior Advisory en Grand Thornton Perú, analista de Riesgo de Operación en Caja Trujillo. Recibió una licenciatura en Economía por la Universidad Nacional de Trujillo, se certificó como Chartered Risk Analyst por la American Academy of Financial Management (AAFM) y obtuvo un diplomado de Gestión de Riesgos en el sector Financiero en el Marco de Basilea II por el Tecnológico de Monterrey. Posee una maestría en Administración Estratégica de Empresas por Centrum Católica.

02

DIRECTORIO Y PRINCIPALES
FUNCIONARIOS**CARLOS
ZAPATA PAULINI****GERENTE COMERCIAL**

Fue nuestro gerente comercial desde el 15 de setiembre de 2014 hasta el 19 de febrero de 2015 — con 33 años de experiencia laboral.

El señor Zapata Paulini se desempeñó en diversos cargos en el sector bancario, en particular en proyectos especiales, áreas de ingeniería de negocios, control de riesgos y normalización de créditos, en el BanBif, Banco de Comercio, Banco Financiero y Banco Continental. Recibió una licenciatura en Ingeniería Industrial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y una maestría en Administración de Empresas por la Universidad ESAN.

**RICARDO ENRIQUE
TALLEDO LLERENA**

Se desempeñó como nuestro gerente comercial (e) desde el 20 de febrero de 2015 hasta el 14 de julio de 2015.

**LUIS RICARDO
SABLICH SOLOGUREN****GERENTE COMERCIAL**

Se desempeña como nuestro gerente comercial desde el 15 de julio de 2015 — con 14 años de experiencia laboral.

El señor Sablich Sologuren se desempeñó como consultor senior en Consulting. También fue gerente comercial en Financiera TFC, subgerente de Ventas y Alianzas de Interbank, Business Development Executive en Solution INC, Business Development Consultant en Empresa Nacional de Petróleo y administrador en Producción Audiovisual de J. Walter Thompson Peruana. Recibió la licenciatura en Administración por la Universidad Ricardo Palma, el MBA con concentración en Marketing por Hult International Business School (Boston, Estados Unidos de América) y el magíster en Administración por la Escuela de Posgrado UPC.

02 DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS



**CECILIA DEL CARMEN
SOBRINO AMPUERO**

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN

Es nuestra gerente de Administración desde el 18 de setiembre de 2012 — con 20 años de experiencia laboral.

La señora Sobrino Ampuero es nuestra gerente de Administración, encargada desde el 18 de setiembre de 2012 y ratificada en el cargo desde el 17 de junio de 2013. Anteriormente, se desempeñó como jefe de Logística del Fondo Mivivienda. Ocupó diversos cargos en EsSalud desde 1998 y en el Fondo Mivivienda desde el 2004. Recibió una licenciatura en Administración de Empresas por la Pontificia Universidad Católica del Perú y una maestría en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico.



**RODOLFO RAFAEL
SANTA MARÍA RAZZETO**

GERENTE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOCIALES

Es nuestro gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales desde el 19 de diciembre de 2011 — con 16 años de experiencia laboral.

El señor Santa María Razzeto es nuestro gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales, encargado desde el 19 de diciembre de 2011 y ratificado en el cargo desde el 18 de junio de 2012. Se ha desempeñado en diferentes posiciones en el Fondo Mivivienda desde el 2007. Asimismo, fue docente en la Universidad Antenor Orrego y tiene quince años de experiencia en el sector público: entre 1999 y 2007 laboró en el gobierno local en Trujillo y Chimbote (Perú). Recibió una licenciatura en Arquitectura por la Universidad Antenor Orrego, completó un programa de maestría en Gestión Urbana Ambiental y obtuvo varios diplomados de especialización en el Instituto de Estudios de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Universidad Erasmus de Rotterdam, el Instituto de Tecnología de Blekinge, el Instituto Lincoln de Política Territorial, ESAN, la Universidad de Piura y la Universidad de Tecnología de Dresden. Actualmente se encuentra cursando estudios de maestría en Dirección de Empresas en el PAD de la Universidad de Piura.

02 DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS



**VÍCTOR EDUARDO
MENDOZA ARANA**

GERENTE DE OPERACIONES

Es nuestro gerente de Operaciones desde octubre de 2009 —con 44 años de experiencia laboral.

El señor Mendoza Arana ingresó al Fondo Mivivienda en enero de 2004. Antes de asumir su cargo actual, fue jefe del Departamento de Administración de Cartera y Recuperaciones de la Gerencia de Operaciones (desde 2007). Posee experiencia de trabajo en el sector público, pues ocupó en forma ininterrumpida puestos de contabilidad, finanzas y supervisión desde 1970 para EMADI Perú (ENACE), desde 1976 para el Banco de la Vivienda del Perú, desde 1993 para la Unidad Técnica Especializada del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y de 1999 a 2003 para la Comisión Liquidadora del FONAVI-MEF.

Recibió el bachillerato en Ciencias de Contabilidad de la USMP y ha seguido cursos de posgrado en Contabilidad y Finanzas en la Universidad del Pacífico y, luego, el PADE en Contabilidad y Finanzas en ESAN (ahora Universidad ESAN).



**MAURICIO MIGUEL
GUSTIN DE OLARTE**

GERENTE LEGAL

Es nuestro gerente legal desde el 21 de agosto de 2012—con 22 años de experiencia laboral.

El señor Gustin De Olarte se desempeñó previamente como gerente de Asuntos Judiciales de EsSalud (2011-2012), asesor legal de la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Presidencia del Consejo de Ministros del Perú (2008-2011), supervisor legal del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería, Osinergmin (2007-2008), asesor legal del Programa Juntos (2006-2007), jefe del Departamento Legal y de Recursos Humanos de Mapfre Perú Compañía de Seguros y Reaseguros (1999-2001), entre otros cargos.

Es abogado titulado por la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP) y candidato a magíster en Derecho con mención en Derecho Internacional Económico por la misma casa de estudios. Se ha desempeñado además como catedrático de los cursos de Derecho de Seguros y Derecho Internacional Privado en la PUCP y en la Universidad de San Martín de Porres (USMP).

03 DATOS GENERALES DE LA ENTIDAD

- a** | **NOMBRE**
Fondo Mivivienda S.A.
- b** | **DIRECCIÓN**
Av. Paseo de la República 3121, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
- c** | **NÚMERO DE TELÉFONO**
(511) 211-7373
- d** | Inscrito en la partida electrónica 11039276 del Registro de Personas Jurídicas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), zona registral IX, sede Lima.
- e** | Empresa financiera perteneciente a la Corporación Fonafe (Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado). Se encuentra, a su vez, adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y tiene por objeto social dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.
- f** | De acuerdo con el último aumento de capital aprobado mediante Junta General Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 19 de marzo de 2015, el capital social del Fondo Mivivienda S.A. asciende a la suma de S/ 3,174,248,949.00 (tres mil ciento setenta y cuatro millones doscientos cuarenta y ocho mil novecientos cuarenta y nueve y 00/100 soles).
- g** | Sin clases de acciones.
- h** | 3,174,248,949 acciones con un valor nominal de S/ 1.00 (uno y 00/100 soles) cada una, íntegramente suscritas y totalmente pagadas.
- i** | El propietario de las acciones del Fondo Mivivienda S.A. es el Estado peruano y su titularidad es ejercida por Fonafe.

04 PROPÓSITO, MISIÓN, VISIÓN Y OBJETIVOS

propósito



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

misión



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

visión



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



Objetivos estratégicos

1
Mantener la sostenibilidad financiera de la institución, generando valor a través de una gestión financiera eficiente.

3
Promover la oferta inmobiliaria a través de una gestión integrada con el sector financiero e inmobiliario, de acuerdo al déficit habitacional.

5
Fortalecer el crecimiento y aprendizaje empresarial de la institución asegurando un capital humano altamente motivado, competente e identificado con la institución.

2
Promover y contribuir con el desarrollo descentralizado del mercado inmobiliario e hipotecario, a través del financiamiento crediticio y la administración de subsidios, satisfaciendo las necesidades de vivienda de la población con déficit habitacional.

4
Optimizar la eficiencia operativa a través del desarrollo de una gestión basada en procesos.

05 OBJETO SOCIAL



El Fondo Mivivienda S.A. es una empresa estatal de derecho privado que se rige por la ley 28579 (Ley de conversión de Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo Mivivienda a Fondo Mivivienda S.A.) y su estatuto. Se encuentra comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (Fonafe) y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

De acuerdo con la ley mencionada en el párrafo anterior, la empresa tiene por objeto:

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

En el marco del decreto legislativo 1037 (del 2008) se estableció que en el ejercicio de su objeto social y a efectos de incrementar la oferta de viviendas de interés social, el Fondo Mivivienda S.A. puede:

- Promover la oferta de financiamiento para las inversiones en habilitación urbana.

06 EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES



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

En el 2002, el Fondo Mivivienda fue adscrito al entonces recientemente creado Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (ley 27792) en el marco de las modificaciones organizacionales y de funciones llevadas a cabo a nivel de ministerios durante el mismo periodo. En el mismo año se creó el proyecto Techo Propio (resolución ministerial 054-2002-VIVIENDA) y el Bono Familiar Habitacional (ley 27829). Ambas normativas modificaron el accionar del Fondo Mivivienda puesto que, en la primera, se estableció que el Fondo Mivivienda se encargaría de la administración de fondos del programa Techo Propio (artículo 3) y, en la segunda, se adicionó explícitamente a las funciones de la institución, la administración y otorgamiento del Bono (artículo 6).

El primero de enero de 2006 la entidad inició sus operaciones como sociedad anónima (S.A.) en virtud de la conversión del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (Fondo Mivivienda) en Fondo Mivivienda S.A., dispuesta por la ley 28579, aprobada en julio de 2005 y complementada por el decreto supremo 024-2005-VIVIENDA. De acuerdo con la referida ley, el Fondo Mivivienda S.A. es una empresa estatal de derecho privado comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (Fonafe) y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en la tercera disposición transitoria de la ley 28579, el Fondo Mivivienda S.A. recibió el encargo del Poder Ejecutivo de administrar el Bono Familiar Habitacional (BFH) y los fondos del programa Techo Propio, mediante la suscripción de un convenio (28 de abril de 2006), con el MVCS y Fonafe. En dicho convenio se estableció que Fonafe será la entidad que asignará al Fondo Mivivienda S.A. los recursos que permitirán atender los costos y gastos del encargo.

Adicionalmente, el Fondo Mivivienda S.A. tiene la responsabilidad de administrar el Fondo Ley 27677. Esta ley establece que los recursos serán utilizados para financiar la

06 EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES

construcción de viviendas de interés social, la remodelación de viviendas y préstamos para ampliación de casa única, y que la administración, recuperación y canalización de dichos recursos estará a cargo del Fondo Mivivienda S.A.

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

Según el acuerdo de directorio 01-17D-2009 se dispuso incorporar al sistema hipotecario el Nuevo Crédito Mivivienda, cuyas características fueron modificadas mediante el acuerdo de directorio 02-16D-2012 en lo que respecta al valor máximo de la vivienda a financiar, el premio al buen pagador y el monto máximo de la cuota inicial; y a través del acuerdo de directorio 03-14D-2013, en el que se modificó el reglamento de este producto para permitir el financiamiento de viviendas de segundo uso y continuar beneficiando a más familias, especialmente a las de menores recursos.

En esta línea se han creado cuatro nuevos productos crediticios (MiConstrucción, MisMateriales, MiCasa Más y MiTerreno) dirigidos a hogares que desean adquirir o mejorar sus viviendas, con miras a reducir el déficit cuantitativo y cualitativo del país. Dichos productos buscan atender nichos de mercado que anteriormente no eran satisfechos, en línea con los objetivos del Fondo Mivivienda S.A. de facilitar una solución habitacional principalmente a las familias con menores ingresos. Así, MiConstrucción y MisMateriales tienen como principal objetivo atender a las familias que requieren construir o mejorar su vivienda; MiCasa Más se originó pensando en las familias que desean migrar a una vivienda acorde a su crecimiento familiar y patrimonial, y MiTerreno busca facilitar la adquisición de un terreno a las familias que desean construir su vivienda más adelante, acorde con el crecimiento de sus ingresos.

Por otro lado, con el fin de promover la oferta de viviendas en el ámbito nacional, el Fondo Mivivienda S.A. ha creado dos productos dirigidos a las empresas inmobiliarias. El primero, denominado MiProyecto, está destinado a financiar la adquisición de terrenos o la finalización de proyectos

inmobiliarios. El segundo, conocido como MiAlquiler Compra, se orienta a facilitar capital de trabajo a aquellas inmobiliarias que deciden alquilar viviendas con opción de compra en el marco del Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda.

En lo concerniente al programa Techo Propio, el reglamento operativo de las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda Individual es la resolución ministerial 102-2012-VIVIENDA, mientras que para la Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio Colectivo rige la resolución ministerial 206-2012-VIVIENDA.

Por otra parte, mediante decreto de urgencia 002-2014, se autorizó al Banco de la Nación otorgar un préstamo de hasta S/ 500 millones al Fondo Mivivienda S.A., con la participación del MVCS para fines de su cancelación. Esta medida se dictó con la finalidad de reactivar la economía peruana, que entró en un proceso de desaceleración durante el 2014.

Al término del 2014, se modificó la octogésima cuarta disposición complementaria final de la ley 30281, Ley de Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2015. Esta modificación establece los valores para el otorgamiento del Bono del Buen Pagador, en el marco de la ley 29033, por lo que dicho bono alcanza el valor máximo de S/ 17,000 soles, conforme se detalla en el cuadro siguiente.

VALOR DE LA VIVIENDA	Valor de BBP (S/.)
Hasta 17 UIT*	17,000.00
Mayores a 17 UIT hasta 20 UIT	16,000.00
Mayores a 20 UIT hasta 35 UIT	14,000.00
Mayores a 35 UIT hasta 50 UIT	12,500.00
*UIT: Unidad Impositiva Tributaria, equivalente a S/ 3,850 durante el año 2015	

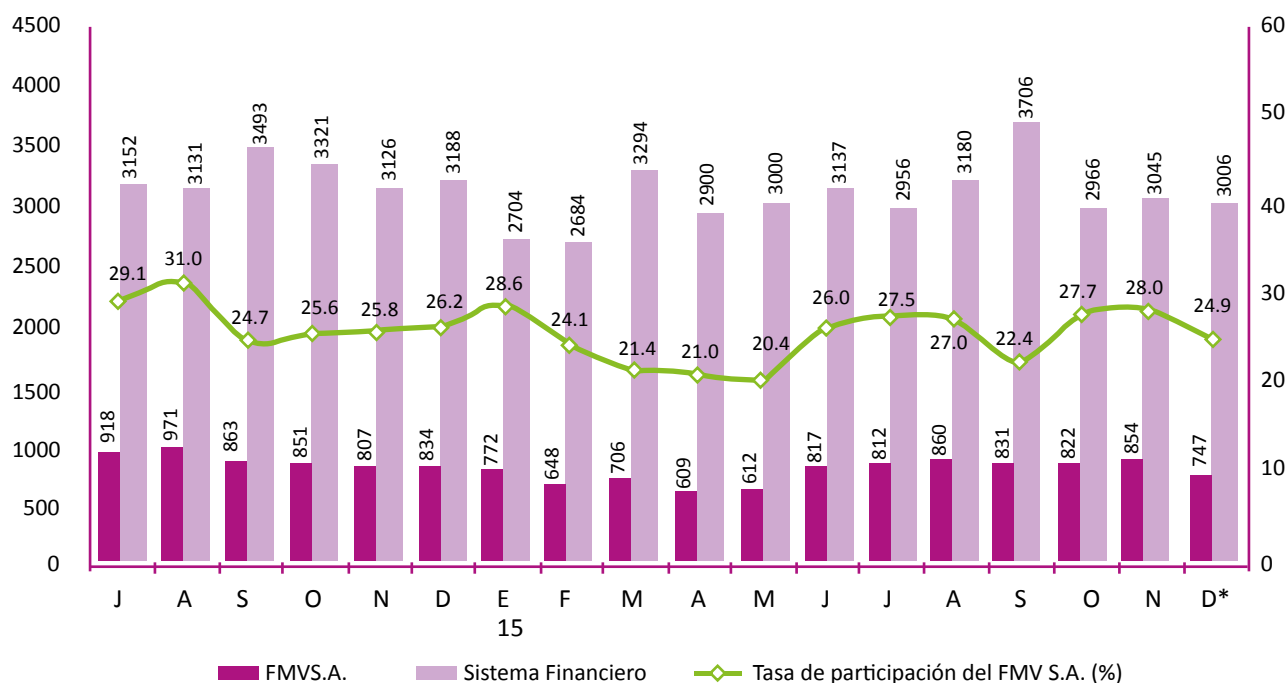
Finalmente, en el 2015 se promulgó el decreto legislativo 1177, que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, cuyo objetivo es facilitar el acceso a la vivienda de personas con bajos recursos económicos y de segmentos medios, a través del arrendamiento, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles destinados a vivienda, así como reactivar el mercado de construcción mediante la promoción de la inversión en inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda.

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

Según el Reporte de Informe Técnico de Producción Nacional a noviembre de 2015, el sector construcción se contrajo 6.9%, debido al marcado descenso del avance físico de obras en 21% y la reducción del consumo interno de cemento en 2.2%, aunque dicho comportamiento fue levemente atenuado por el aumento de la construcción de viviendas de no concreto en 2.2%.

Por otro lado, de acuerdo con cifras oficiales a noviembre de 2015, se estima que la participación del crédito Mivivienda en el sistema financiero (calculada como el número de créditos Mivivienda entre el número de colocaciones en el sistema financiero) habría sido cerca del 25% en el 2015, reduciéndose 2.6% con relación al 2014. Este descenso en la participación fue resultado del ciclo menos expansivo de la economía, lo que afectó la confianza de los consumidores, sobre todo en los niveles socioeconómicos bajos, incidiendo en la decisión de compra de una vivienda.

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



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

(*) Los créditos del Sistema Financiero son estimados y por tanto la participación de FMV.

Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A.

08 RESEÑA DE LOS PRODUCTOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

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

Actualmente, el Fondo Mivivienda S.A. (en adelante FMV) ofrece ocho productos que permiten el acceso a una vivienda: Nuevo Crédito Mivivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio, MiConstrucción, MiCasa Más, MiTerreno, MisMateriales, MiProyecto y MiAlquiler Compra. Adicionalmente, dichos productos cuentan con los siguientes atributos: Bono del Buen Pagador, Cobertura de Riesgo Crediticio y Bono Mivivienda Sostenible.

A. Productos

Nuevo Crédito Mivivienda

A través del Nuevo Crédito Mivivienda se puede financiar la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, que sean de primera venta (primera vez que es transferida) o viviendas de segundo uso (usadas), cuyo valor sea desde 14 UIT¹ (S/ 53,900) hasta 70 UIT (S/ 269,500). Asimismo, se puede financiar la construcción de viviendas en terreno propio a cargo de un promotor o constructor.

El Nuevo Crédito Mivivienda se otorga en soles, con tasa fija y un plazo de financiamiento de diez a veinte años, eligiendo el que más se acomode a las necesidades y posibilidades de pago del interesado.

Los beneficios que otorga el Nuevo Crédito Mivivienda son el Bono del Buen Pagador (BBP), que ofrece hasta S/ 17,000 para viviendas cuyo valor sea mayor a 14 UIT (S/ 53,900) hasta 50 UIT (S/ 192,500), y el Premio al Buen Pagador, que brinda S/ 5,000 para un valor de vivienda mayor a 50 UIT (S/ 192,500) hasta 70 UIT (S/ 269,500), como complemento a la cuota inicial o para que sea descontado en las cuotas mensuales del préstamo, siempre y cuando el subprestatario pague sus cuotas con un atraso no mayor a 30 días.

Asimismo, cuando la institución financiera intermediaria (IFI) dé por vencidas todas las cuotas pendientes del subpréstamo y cumplidos los requisitos, se activará la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC), un atributo que el FMV ofrece a la IFI, que consiste en asumir hasta una tercera parte del saldo insoluto del préstamo.

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

¹ Valor UIT 2015= S/ 3,850

**CUADRO RESUMEN: NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA**

BENEFICIO	VALOR DE LA VIVIENDA	MONTO DE BENEFICIO	CUOTA INICIAL	PLAZO	TASA Y MONEDA
BBP	De 14 UIT (S/ 53,900) hasta 17 UIT (S/ 65,450)	S/ 17,000	Mínimo 10%. No hay tope	Entre 10 y 20 años	Tasa fija en soles
	Mayores a 17 UIT (S/ 65,450) hasta 20 UIT (S/ 77,000)	S/ 16,000			
	Mayores a 20 UIT (S/ 77,000) hasta 35 UIT (S/ 134,750)	S/ 14,000			
	Mayores a 35 UIT (S/ 134,750) hasta 50 UIT (S/ 192,500)	S/ 12,500			
PBP	Mayores a 50 UIT (S/ 192,500) hasta 70 UIT (S/ 269,500)	S/ 5,000	Mínimo 10% Máximo 30% del valor de la vivienda		

Financiamiento Complementario Techo Propio

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

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

- Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)**

Esta modalidad permite a las personas que califican al BFH, adquirir una vivienda con un valor comprendido entre 5.5 UIT y 20 UIT². La vivienda se cancela mediante la suma del pago de la cuota inicial (como mínimo el 3% del valor de la vivienda) y el BFH o subsidio que entrega el Estado (de 4 UIT o 5 UIT, dependiendo del valor de la vivienda); y, en caso que la suma de los ahorros del grupo familiar más el BFH sea menor al precio de la vivienda elegida, deberá solicitar un financiamiento complementario hasta por 15 años a tasa fija en soles.

- Construcción en Sitio Propio (CSP)**

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

² Se modificó el valor máximo de vivienda de acuerdo al decreto de urgencia 002-2014, artículo 14.

08

RESEÑA DE LOS PRODUCTOS
DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

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

- Mejoramiento de Vivienda (MV)

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

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

CUADRO RESUMEN: FINANCIAMIENTO COMPLEMENTARIO TECHO PROPIO

MONTO DE FINANCIAMIENTO	TASA DE INTERÉS	PLAZO DE CRÉDITO	INGRESOS
Diferencia entre el valor de la vivienda <i>menos</i> el Ahorro + el Bono Familiar Habitacional	Fija	Hasta 15 años	Hasta S/ 1,915

MiConstrucción

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

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

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

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

CUADRO RESUMEN: MICONSTRUCCIÓN

MONTO DE FINANCIAMIENTO	TASA DE INTERÉS	CUOTA INICIAL MÍNIMA (ADQUISICIÓN DE VIVIENDA)	INGRESOS
Hasta S/ 100,000	Fija	15% del valor de la vivienda	Los que determine la entidad financiera

08

RESEÑA DE LOS PRODUCTOS
DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

MiCasa Más

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

El crédito MiCasa Más se otorga en soles, con tasa fija y un plazo de financiamiento de diez a veinte años, con la posibilidad de adelantar pagos parciales o totales. El principal beneficio del producto es el deslizamiento de cuotas del cronograma de pagos ante un evento fortuito³ o de fuerza mayor que suspenda temporalmente la fuente de ingresos. Como mínimo se deslizará una cuota y, como máximo, cinco cuotas consecutivas de un total de nueve cuotas.

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

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

CUADRO RESUMEN: MICASA MÁS

MONTO DE FINANCIAMIENTO	TASA DE INTERÉS	PLAZO	CUOTA INICIAL MÍNIMA (ADQUISICIÓN DE VIVIENDA)	INGRESOS
Desde S/ 45,000 hasta S/ 270,000	Fija	De 10 a 20 años	20% del valor de la vivienda	El que determine la entidad financiera

MiTerreno

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

CUADRO RESUMEN: MITERRENO

MONTO DE FINANCIAMIENTO	PLAZO	CUOTA INICIAL MÍNIMA	INGRESOS
Hasta S/ 50,000	Hasta 8 años	30% del valor del terreno	El que determine la entidad financiera

³ Evento fortuito: determinado por el FMV. Los tipos de evento son:

Evento 1: Desempleo involuntario para trabajadores dependientes

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

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

08

RESEÑA DE LOS PRODUCTOS
DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

MisMateriales

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

CUADRO RESUMEN: MIS MATERIALES

MONTO DE FINANCIAMIENTO	PLAZO	CUOTA INICIAL MÍNIMA	Ingresos
Desde 3 UIT (S/ 11,850) Hasta 10 UIT (S/ 39,500)	Hasta 5 años	Valor del inmueble donde se ejecutará la obra	El que determine la entidad financiera

El producto se encuentra en proceso de implementación.

MiProyecto

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

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

El financiamiento de la ejecución del proyecto estará condicionado dependiendo del valor de la vivienda, el cual deberá tener un rango de 70% de precios por productos del FMV, dejando un 30% de libre disponibilidad.

CUADRO RESUMEN: MI PROYECTO

MONTO DE FINANCIAMIENTO	PLAZO	APORTE DEL PROMOTOR/ CONSTRUCTOR	Preventas
- Financiamiento del terreno: Máximo 50%, verificar valor por un perito calificado. - Financiamiento de la construcción: Máximo 30% del presupuesto de obra.	Máximo 36 meses	50% del valor del terreno, 100% de gastos y permisos municipales	Mínimo 25% del número de viviendas

MiAlquiler Compra

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

08

RESEÑA DE LOS PRODUCTOS
DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

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

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

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

B. Atributos

Bono del Buen Pagador

Mediante el decreto supremo 003-2015-VIVIENDA se estableció la aplicación del Bono del Buen Pagador (BBP) como complemento o incremento a la cuota inicial, en función al valor de la vivienda.

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

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

VALOR DE VIVIENDA	VALOR DEL BBP
Hasta 17 UIT Hasta S/ 65,450	S/ 17,000
Mayores a 17 UIT hasta 20 UIT S/ 65,450 – S/ 77,000	S/ 16,000
Mayores a 20 UIT hasta 35 UIT S/ 77,000 – S/ 134,750	S/ 14,000
Mayores a 35 UIT hasta 50 UIT S/ 134,750 – S/ 192,500	S/ 12,500

Los requisitos para acceder al BBP son:

- Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la IFI que otorgue los créditos Mivivienda.
- Que el solicitante del crédito Mivivienda y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad no sean propietarios de otra vivienda.
- Que el valor del inmueble a adquirir no exceda las 50 UIT.
- No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado: ni el titular ni, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.

Bono Mivivienda Sostenible

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

Los valores del BMS se hallan en función de dos tramos y dos grados. Para el primer tramo (valores de financiamiento de hasta S/ 140,000), el bono representa el 4% del valor de financiamiento; y para valores de vivienda mayores de S/140,000 hasta S/270,000 (segundo tramo) se determinaron dos grados: al grado 1 le corresponde un bono del 3% y al grado 2, del 4% del valor de financiamiento.

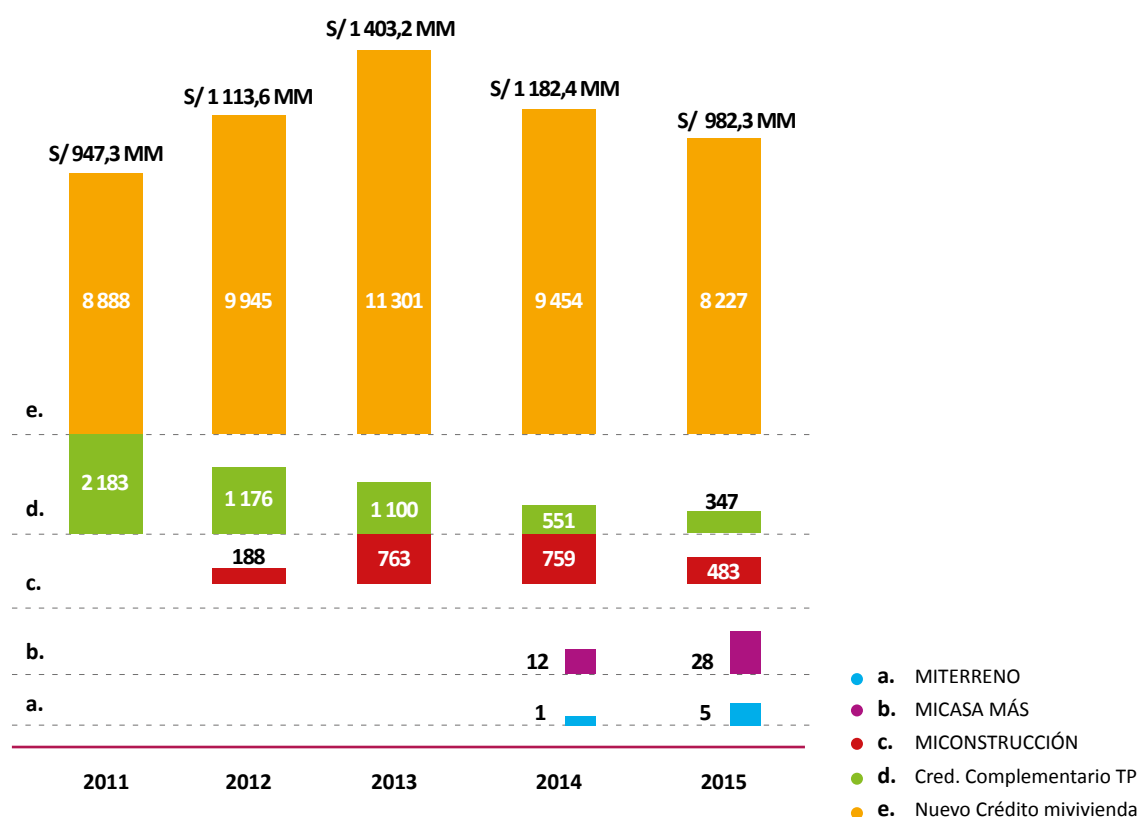
La condición para acceder al BMS es que el subprestatario elija adquirir una vivienda que esté certificada formalmente como sostenible.

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

En lo concerniente a la evolución anual de los productos del FMV, en los últimos cinco años, se observa que las colocaciones del Nuevo Crédito Mivivienda superan los 8,000 al año, mientras que MiConstrucción, en los últimos tres años, supera los 450 créditos anuales. En cuanto al Financiamiento Complementario Techo Propio, se aprecia una tendencia descendente por cuarto año consecutivo, debido a que sus atributos son menos ventajosos comparados con el Nuevo Crédito Mivivienda, en los tramos de 14 a 20 UIT. Por el contrario, los productos nuevos MiTerreno y MiCasa Más avanzan paulatinamente, colocándose 5 y 28 créditos, respectivamente.

En el 2015, el FMV desembolsó un total de 9,090 créditos, por un monto de S/ 982.3 millones, decreciendo 15.7% y 16.9% con relación al año anterior respectivamente. No obstante, este ritmo de descenso en cantidad de créditos fue menor que el observado en el 2014 con respecto al 2013 (18.1%). La contracción de créditos fue resultado de los menores niveles de colocaciones del Nuevo Crédito Mivivienda —principal producto del FMV con 90% de participación—, Financiamiento Complementario Techo Propio y MiConstrucción.

EVOLUCIÓN COMPARATIVA DE LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA 2011 - 2015



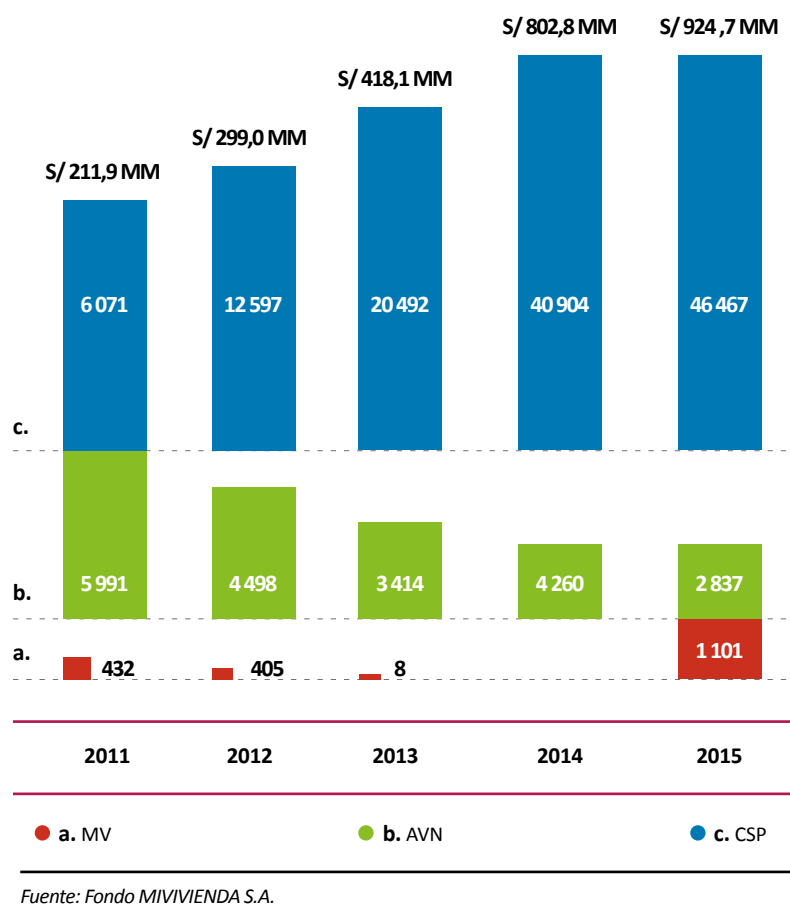
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A.



• ADMINISTRACIÓN DE SUBSIDIOS

En el 2015, los BFH sumaron 50,405 unidades (equivalentes a S/ 924.7 millones), expandiéndose cerca del 12% con relación a la cantidad de bonos desembolsados en el 2014 (45,164) y marcando un récord histórico desde su creación (2003). Según modalidades, Construcción en Sitio Propio —principal modalidad del bono con el 92% de participación— otorgó 46,467 unidades (equivalentes a S/ 861.4 millones), incrementándose en 14% con respecto al 2014; Adquisición de Vivienda Nueva entregó 2,837 bonos (equivalentes a S/ 53.5 millones), contrayéndose en 33% con relación al año anterior; y Mejoramiento de Vivienda concedió 1,101 bonos (equivalentes a S/ 9.7 millones), luego de que en el 2014 no se desembolsara ninguno.

EVOLUCIÓN COMPARATIVA DE BONO HABITACIONAL TECHO PROPIO 2011 - 2015



Los departamentos más beneficiados con los BFH fueron La Libertad, con 9,817 bonos (20% de participación); Ica, con 7,839 (15.6%), y Piura, con 7,673 (15.2%), representando en conjunto la mitad de los desembolsos del 2015.

10 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

Estructura del portafolio

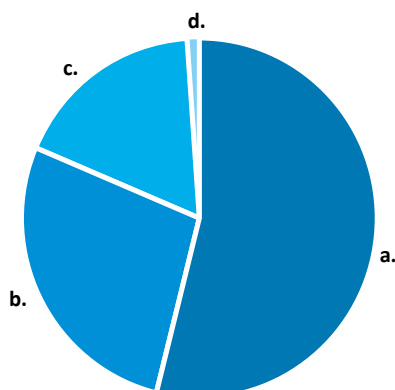
En el 2015, el portafolio FMV alcanzó niveles de PEN 244.65 millones, USD 307.85 millones y EUR 39.89 millones, mientras que en el 2014 sumó PEN 131.96 millones y USD 474.78 millones.

Se aprecia entonces un incremento de PEN 112.69 millones y EUR 39.89 millones, pero también una disminución de USD 166.93 millones con respecto a lo mostrado en el ejercicio pasado.

Portafolio FMV Soles

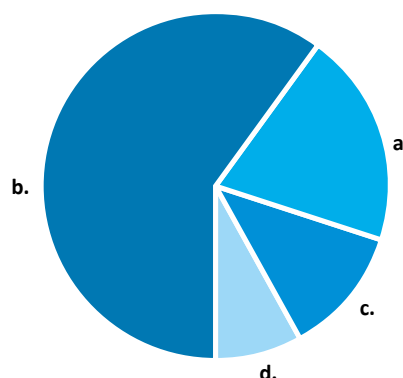
Con relación a la composición de la estructura del portafolio, en el 2015 los fondos en moneda local se colocaron principalmente en depósitos a plazo (53.47%), mientras que el año anterior dichos instrumentos representaron el 19.38% del total de la cartera de inversiones.

Estructura del Portafolio
DE INVERSIONES FMV - SOLES (AÑO 2015)



a. Depósitos a plazo	53.47%
b. Bonos soberanos	27.46%
c. Cuentas corrientes	17.88%
d. Instrumentos C/P	1.19%
e. CDs	0.00%

Estructura del Portafolio
DE INVERSIONES FMV - SOLES (AÑO 2014)



a. Depósitos a plazo	19.38%
b. Bonos soberanos	58.25%
c. Cuentas corrientes	12.61%
d. CDs	9.76%

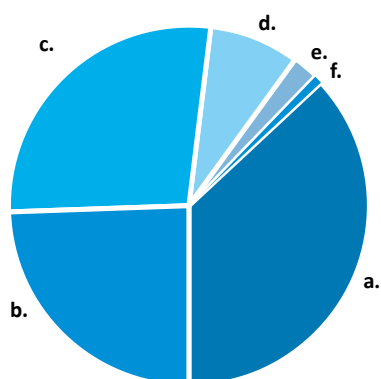
Fuente: Fondo Mivivienda S.A.
Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones



Portafolio FMV Dólares

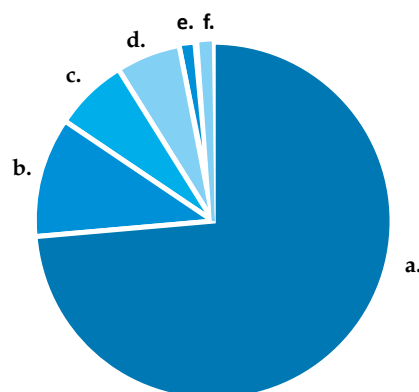
Por su parte, los fondos en moneda extranjera en dólares americanos se colocaron principalmente en cuentas corrientes: significaron el 36.94% del total del portafolio dólares en el 2015, mientras que el año anterior representaron el 76.28%. Cabe mencionar que se han realizado inversiones en bonos corporativos en dólares americanos: a la fecha ascienden a USD 161.02 millones, con una duración promedio de 3.91 años y una rentabilidad promedio de 4.28%.

Estructura del Portafolio
DE INVERSIONES FMV - DÓLARES (AÑO 2015)



a. Cuentas corrientes	36.94%
b. Bonos de empresas no financieras	24.37%
c. Bonos de empresas financieras	27.93%
d. Depósitos a plazo	8.45%
e. Instrumentos C/P	1.35%
f. Papeles comerciales	0.96%

Estructura del Portafolio
DE INVERSIONES FMV - DÓLARES (AÑO 2014)



a. Cuentas corrientes	76.28%
b. Bonos de empresas no financieras	10.86%
c. Bonos de empresas financieras	6.33%
d. Depósitos a plazo	6.32%
e. Instrumentos C/P	0.07%
f. Papeles comerciales	0.15%

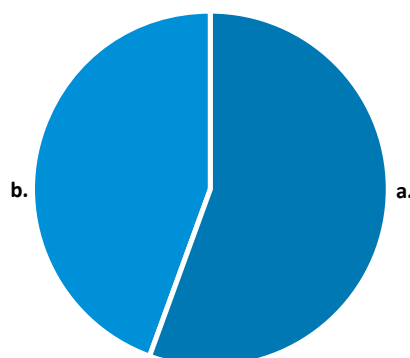
Fuente: Fondo Mivivienda S.A.
Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

10 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

Portafolio FMV Euros

Los fondos en moneda extranjera en euros⁴ se depositaron principalmente en cuentas corrientes: constituyeron el 51.75% del total del portafolio euros en el 2015. Cabe señalar que se han realizado inversiones en bonos globales que a la fecha ascienden a EUR 19.25 millones, con una rentabilidad promedio de 2.80%.

Estructura del Portafolio
DE INVERSIONES FMV - EUROS (AÑO 2015)



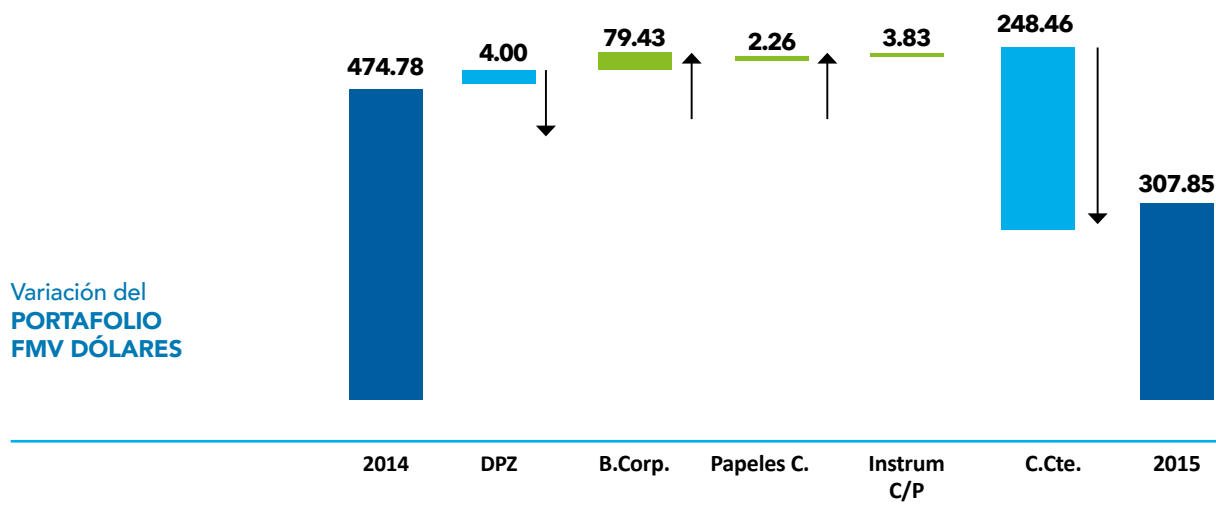
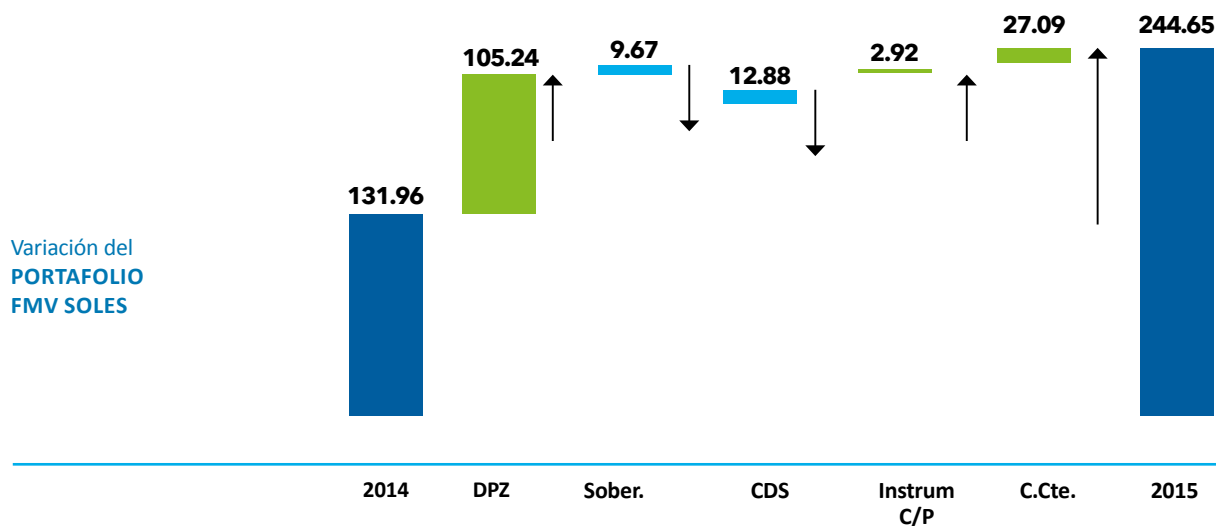
a. Cuentas corrientes	51.75%
b. Bonos globales	48.25%

Fuente: Fondo Mivivienda S.A.
Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

⁴ Los recursos en euros provienen del primer desembolso del Convenio de Facilidad Financiera con la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD). Dicho desembolso se realizó en setiembre de 2015.

10 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

A continuación se observa el comportamiento de los portafolios FMV Soles y Dólares entre diciembre de 2014 y diciembre de 2015.



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.
Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

10 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

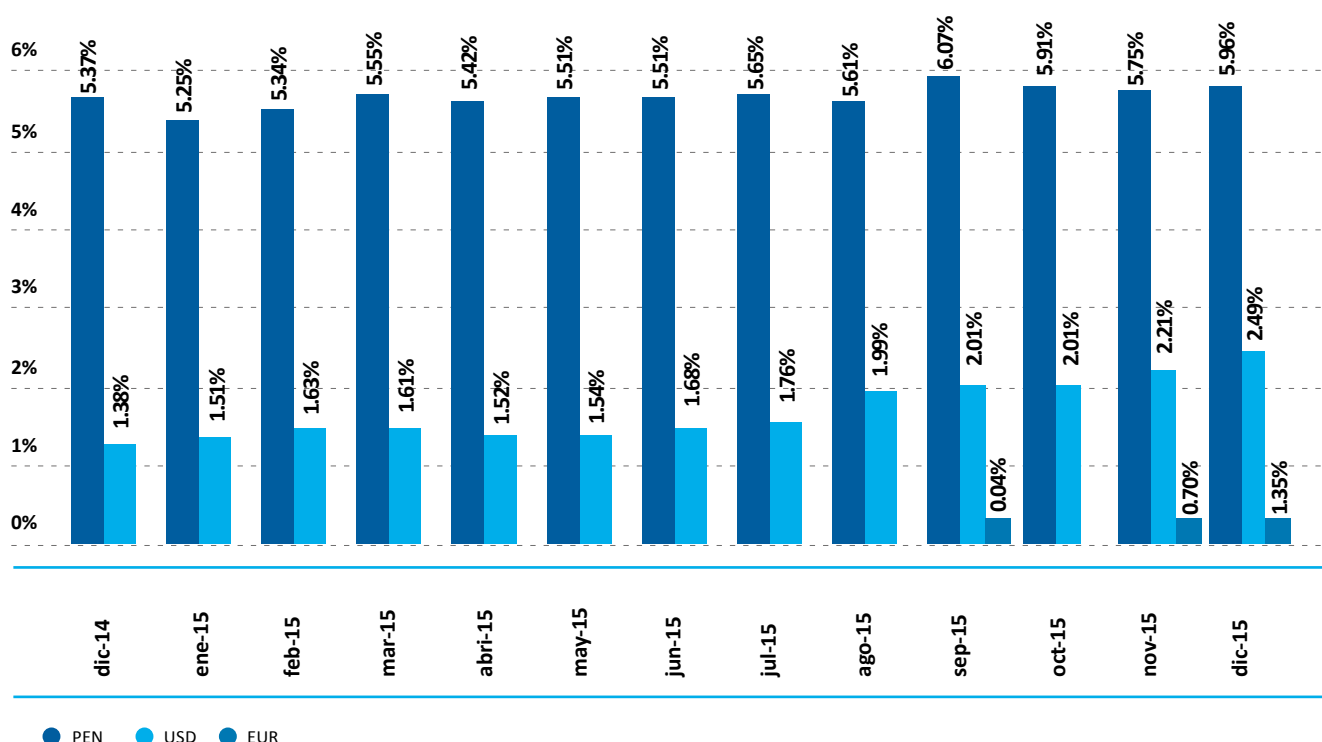
La composición del portafolio por tipo de instrumento y por plazo obedece a las necesidades de liquidez: debido a ello se mantienen instrumentos líquidos y de alta calidad crediticia con la finalidad de disponer de ellos para atender las colocaciones, así como sostener un perfil conservador de inversión de nuestros fondos.

Rendimiento del portafolio

A diciembre de 2015, la rentabilidad a vencimiento anualizada de los portafolios FMV Soles, Dólares y Euros fue de 5.96%, 2.49% y 1.35%, respectivamente; mientras que, a diciembre de 2014, la rentabilidad a vencimiento anualizada de los portafolios FMV Soles y Dólares fue de 5.37% y 1.35%, respectivamente.

La rentabilidad a vencimiento del portafolio FMV Soles aumentó en 59 puntos respecto al mismo periodo del 2014, debido a un mayor rendimiento de la tasa de cuentas corrientes en soles durante los últimos meses del 2015. Por su parte, el portafolio FMV Dólares subió 111 puntos respecto a diciembre de 2014, impulsado por el incremento de la posición en bonos de empresas financieras y no financieras.

A continuación se presenta la evolución de la rentabilidad en soles, dólares americanos y euros durante el periodo 2015:



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

10 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

Estrategia de cobertura cambiaria

La estrategia de cobertura que implementó el FMV luego de la emisión internacional en moneda extranjera consistió en realizar operaciones de cobertura a través de Non Deliverable Forwards (NDF) sobre la posición de cambio de balance a fin de que el FMV se mantenga dentro de los límites regulatorios de sobreventa. Desde octubre de 2013 se cuenta con autorización de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) para realizar operaciones Cross Currency Swap (CCS).

Al cierre de diciembre de 2015, el FMV mantuvo una posición de cambio de balance de sobreventa de USD 396.43 millones, sobreventa de CHF 250.96 millones (según normas de la ISO, el símbolo trilateral CHF representa francos suizos) y sobrecompra de EUR 159,000. Las posiciones equivalen a USD 647.29 millones de sobreventa.

Para cubrir la posición de cambio de balance, a diciembre de 2015 se mantienen vigentes:

- Contratos de cobertura de largo plazo Cross Currency Swaps Principal Only USD/PEN por USD 500.00 millones y CHF/PEN por CHF 184.00 millones.
- Forwards venta por USD 18.48 millones correspondientes a sintéticos realizados para rentabilizar excedentes en soles y venta de dólares americanos a futuro para atender colocaciones.
- Forwards compra CHF/USD por CHF 56.00 millones a fin de cubrir la venta inicial a dólares americanos de los francos suizos recibidos por la emisión internacional.

Estrategias de financiamiento

Al cierre de diciembre de 2015, el FMV registra en balance la implementación de distintas alternativas de financiamiento con el propósito de asegurar su autosostenibilidad financiera y cumplir con su objetivo social.

- A inicios de 2013, el FMV realizó su primera emisión de bonos corporativos en el mercado internacional por USD 500 millones, con una tasa cupón de 3.500% a 10 años.
- En marzo de 2014 se efectuó la segunda colocación de bonos corporativos en el mercado internacional por USD 300 millones, con una tasa cupón de 3.375% a 5 años.

- En mayo de 2014 se realizó la primera colocación de bonos corporativos de un emisor peruano en el mercado suizo por CHF 250 millones, con una tasa cupón de 1.250% a 4 años.
- En setiembre de 2014 se recibió un crédito por PEN 500 millones, otorgado por el Banco de la Nación en virtud del decreto de urgencia 002-2014 (saldo cancelado el 16 de enero de 2015).
- En diciembre de 2014 se recibió un crédito por PEN 300 millones, otorgado por el Banco de la Nación. A diciembre de 2015, el saldo es de PEN 200 millones.
- En setiembre de 2015 se recibió un crédito por EUR 40 millones, otorgado por la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD).
- En setiembre de 2015 se recibió un nuevo crédito por PEN 50 millones, otorgado por el Banco de la Nación.
- En diciembre de 2015 se recibió un crédito por PEN 100 millones, otorgado también por el Banco de la Nación.

La estrategia de sostenibilidad financiera considera diferentes alternativas de fondeo de corto, mediano y largo plazo, tales como:

- Financiamiento en soles mediante el mercado de capitales o el mercado financiero nacional.
- Financiamiento en moneda extranjera en el mercado financiero internacional. El riesgo cambiario de los financiamientos en moneda extranjera será mitigado mediante *swaps* de moneda.
- Diseño de estructuras de financiamiento mediante emisiones privadas.
- Préstamos de agencias de desarrollo u organismos multilaterales.

Todas estas alternativas se ejecutarán en función de las condiciones del mercado y dentro de los lineamientos establecidos en la normativa interna y de las entidades reguladoras a las que el FMV se encuentra sujeto. Asimismo, las fuentes de fondeo buscan un adecuado calce de plazo y moneda con los activos del FMV.

Finalmente, la fortaleza financiera del FMV y la buena imagen que presenta se ven reflejadas en su clasificación de fortaleza financiera de A+, por parte de Class & Asociados, así como su clasificación internacional de BBB+, otorgada por Fitch Ratings y Standard & Poor's.

11 RELACIÓN ESPECIAL CON EL ESTADO



El FMV es una empresa estatal de derecho privado que forma parte de la Corporación Fonafe (Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado). Se encuentra adscrita al MVCS y es supervisada por la SBS en sus actividades financieras, de acuerdo con lo dispuesto por la resolución SBS 980-2006⁵, y por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), en sus actividades dentro del mercado de valores, de acuerdo con lo dispuesto por la resolución Conasev 059-2007-EF/94.01.1⁶. Se rige por las normas de la Contraloría General de la República y le es aplicable la ley 30225, Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, aprobado por decreto supremo 350-2015-EF.

⁵ Resolución SBS 980-2006, que aprueba el Reglamento del Fondo Mivivienda S.A. y modifica Capítulo III del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, así como el Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero.

⁶ Resolución CONASEV 059-2007-EF-94.01.1, modifica el Reglamento del Registro Público del Mercado de Valores y establece disposiciones relativas a la actuación del Fondo Mivivienda S.A. como fiduciario en procesos de titulación.

12

TRATAMIENTO TRIBUTARIO ESPECIAL, EXONERACIONES, CONCESIONES, ENTRE OTROS

Impuestos afectos en general

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

1. Impuesto general a las ventas de operaciones internas – cuenta propia.
2. Impuesto general a las ventas de servicios prestados por no domiciliados.
3. Impuesto a la renta de tercera categoría – cuenta propia.
4. Impuesto temporal a los activos netos.
5. Impuesto a la renta no domiciliado – retención, entre otros.

Tratamiento tributario en impuesto general a las ventas e impuesto a la renta de tercera categoría por operaciones particulares

Impuesto general a las ventas (IGV)

Las operaciones del FMV que se encuentran exoneradas del IGV son las indicadas en el apéndice II del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley de IGV, es decir, los ingresos que perciba por las operaciones de crédito que realice con entidades bancarias y financieras que se encuentran bajo la supervisión de la SBS. Dicha exoneración tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018⁷.

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

1. Valores mobiliarios emitidos mediante oferta pública o privada por personas jurídicas constituidas o establecidas en el país.
2. Los títulos valores no colocados por oferta pública cuando hayan sido adquiridos a través de algún mecanismo centralizado de negociación a los que se refiere la Ley de Mercado de Valores.

Impuesto a la renta de tercera categoría (IR)

Conforme al inciso h del artículo 18 del TUO de la Ley del IR, las operaciones del FMV que se encuentran inafectas a dicho impuesto son las siguientes:

1. Los intereses y ganancias de capital provenientes de letras del Tesoro Público emitidas por la República del Perú.
2. Bonos y otros títulos de deuda emitidos por la República del Perú bajo el Programa de Creadores de Mercado o el mecanismo que lo sustituya, o en el mercado internacional a partir del año 2003.
3. Obligaciones del Banco Central de Reserva del Perú, por ejemplo, las provenientes de los certificados de depósito.

Tratamiento diferenciado en materia del IR

Asimismo, el FMV, por ser una empresa del sistema financiero nacional regulada por la ley 26702 (Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros), cuenta con un tratamiento tributario diferenciado, conforme al artículo 5-A del TUO de la Ley del IR, que norma sobre las transacciones con instrumentos financieros derivados celebrados con fines de intermediación financiera, las cuales deberán regirse por las disposiciones específicas dictadas por la SBS respecto de los siguientes aspectos:

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

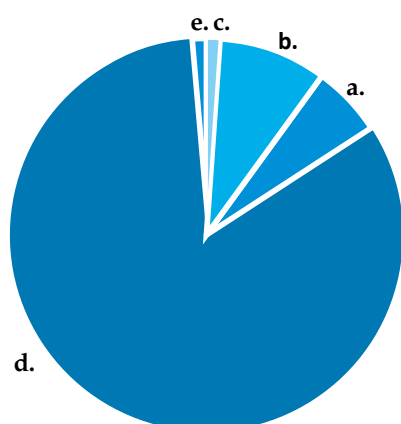
El FMV como agente de retención del IGV

Mediante resolución de superintendencia 395-2014/SUNAT, publicada el 31 de diciembre de 2014 en el diario oficial El Peruano, el FMV ha sido designado por la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (Sunat) como agente de retención del IGV, vigente a partir del primero de febrero de 2015.

⁷ Ley 30404, publicada el 30.12.2015 en el diario oficial El Peruano, Ley que prorroga hasta el 31.12.2018 la exoneración del IGV al apéndice II.

13 PRINCIPALES ACTIVOS

Los activos del FMV al 31 de diciembre de 2015 ascienden a S/ 8,059.37 millones y están compuestos por cuentas por cobrar (73.32%), disponible (12.43%), inversiones (8.87%), derivados (4.89%) y otros activos (0.49%), tal como se muestra en el siguiente gráfico.



a. Disponible	12.43%
b. Inversiones	8.87%
c. Derivados	4.89%
d. Cuentas por cobrar	73.32%
e. Otros activos	0.49%

Fuente: Forma A y B presentada a la SBS al 31 de diciembre de 2015
Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

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

A. DISPONIBLE

Ascendente a S/ 1,001.99 millones, representa el 12.43% del total de los activos. Está compuesto por saldos en cuentas corrientes remuneradas (78.07%), depósitos a plazo (21.91%) y otras disponibilidades (0.02%).

Los saldos en cuentas corrientes y en depósitos a plazo en soles y dólares americanos generan intereses a tasas de mercado y son de libre disponibilidad.

Con respecto a diciembre del año anterior, en diciembre de 2015 se aprecia una disminución del rubro «disponible», lo que implica una reestructuración de activos que pasaron de «disponible» hacia inversiones y colocaciones.

B. INVERSIONES

Ascendente a S/ 714.99 millones, significa el 8.87% del total de los activos. Está compuesto por bonos (96.19%), instrumentos de corto plazo (2.40%) y papeles comerciales (1.41%).

Las inversiones disponibles para la venta se exponen a su valor razonable, de acuerdo con lo establecido por la NIC 39 y la resolución SBS 7033-2012.

Para el portafolio en soles se cuenta con:

- Bonos soberanos de la República del Perú, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2015 es de S/ 67.19 millones. Está conformado por bonos que vencen desde el 12 de agosto de 2020 hasta el 12 de febrero de 2042, a una tasa de interés anual entre 7.84% y 5.20%.
- Instrumentos de corto plazo en soles por 2.92 millones, a una tasa de interés anual de 6.25% y corresponde al Banco Agropecuario (Agrobanco).

Para el portafolio en euros se cuenta con bonos globales emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas, que vencen el 30 de enero de 2026. Su saldo al 31 de diciembre de 2015 es de EUR 19.25 millones, a una tasa de interés anual de 2.75%.

Al 31 de diciembre de 2015, el portafolio en USD mantiene:

- Bonos corporativos por USD 161.02 millones.



BONOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	VALOR DE MERCADO
LEASING TOTAL	\$6.09 MM
BANCO FINANCIERO DEL PERÚ	\$6.86 MM
SUBTOTAL	\$12.95 MM
BONOS SUBORDINADOS	VALOR DE MERCADO
BBVA CONTINENTAL	\$10.26 MM
SUBTOTAL	\$10.26 MM
BONOS ORDINARIOS	VALOR DE MERCADO
BBVA CONTINENTAL	\$13.13 MM
CORPBANCA	\$10.03 MM
COFIDE	\$23.27 MM
BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ	\$2.94 MM
TANNER	\$7.99 MM
BANCO DAVIVIENDA	\$8.30 MM
SUBTOTAL	\$65.66 MM
BONOS DE OTRAS SOCIEDADES	VALOR DE MERCADO
CEMENTO PACASMAYO	\$7.67 MM
CONSORCIO TRANSMANTARO	\$10.73 MM
EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLIN	\$5.11 MM
OCENSA	\$6.29 MM
EMPRESA NACIONAL DE PETRÓLEOS	\$0.95 MM
EMPRESA DE ENERGÍA BOGOTÁ	\$4.16 MM
INVERSIONES CMPC CI	\$1.05 MM
AES GENER	\$3.67 MM
SUBTOTAL	\$39.64 MM
BONOS DE TITULIZACIÓN	VALOR DE MERCADO
HUNT OIL COMPANY OF PERÚ	\$17.25 MM
ABENGOA TRANSMISIÓN NORTE (ATN)	\$15.26 MM
Subtotal	\$32.51 MM

- Instrumentos de corto plazo por USD 4.16 millones

INSTRUMENTOS DE CORTO PLAZO	VALOR DE MERCADO
Andino investment	\$4.16 MM

- Papeles comerciales por USD 2.95 millones

PAPELES COMERCIALES	VALOR DE MERCADO
Los Portales	\$2.95 MM

C. CUENTAS POR COBRAR

Ascendente a S/ 5,909.31 millones, constituye el 73.32% del total de los activos. Está compuesto como sigue:
Inversiones

EN MILES DE NUEVOS SOLES	MONTO	%
Otras cuentas por cobrar	5,832,069	99%
Fideicomiso CRC-PBP soles	36,126	1%
Fideicomiso CRC-PBP dólares	41,116	1%
	5,909,311	100%

Fuente: Notas EEFF FMV al 31 de diciembre de 2015
Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

- Otras cuentas por cobrar
Incluye activos recibidos como dación en pago de bancos en liquidación así como otras cuentas por cobrar que no devengan intereses debido a que se encuentran en procesos de liquidación o judiciales. Cualquier recupero se registra sobre la base de lo percibido.

Para la determinación de las provisiones para cuentas por cobrar, el FMV realiza una calificación de acuerdo con la resolución SBS 11356-2008.

13 PRINCIPALES ACTIVOS

La provisión por la clasificación de la cartera se efectúa sobre la base de la revisión que realiza periódicamente el FMV para clasificarla —dependiendo del grado de riesgo de incumplimiento del pago de cada deudor— como dudoso o pérdida. Las garantías recibidas son consideradas por el FMV solo si están inscritas en registros públicos sin observaciones ni anotaciones.

La provisión de clientes clasificados en las categorías de dudoso o pérdida por más de 36 y 24 meses, respectivamente, se determina sin considerar el valor de las garantías. Para este proceso, el FMV recoge la clasificación del prestatario final reportado por la IFI en el RCC.

- Fideicomisos CRC-PBP

Incluye los activos de los fideicomisos CRC y PBP, que corresponden a activos (disponible, inversiones y rendimientos devengados) y pasivos del FMV, pero que de acuerdo con la normativa de la SBS (resolución SBS 980-2006, Reglamento del FMV) se deben registrar como un saldo neto en el rubro «Otras cuentas por cobrar netas», ya que el FMV actúa como fiduciario y fideicomitente.

Asimismo, el superávit (déficit) de dichos fideicomisos se presenta en el rubro «Ingresos financieros» del Estado de Resultados como «Atribución de rentas por fideicomiso».

Los fideicomisos CRC-PBP fueron creados en 2007. Su propósito es permitir la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de las obligaciones del FMV, emanadas de los otros contratos de servicio CRC y PBP, suscritos con ciertas IFI. Otro objetivo es permitir que dichos recursos sean administrados de la manera más eficiente.

Los rubros del Estado de Situación Financiera de estos fideicomisos mantienen las mismas políticas contables que las del FMV.

A continuación se presenta el detalle de la composición de estas cuentas por cobrar en miles de soles.

FIDEICOMISO CRC Y PBP	DICIEMBRE 2015
Fideicomiso CRC-PBP soles	36,126
Fideicomiso CRC-PBP dólares	41,116
	77,242

Fuente: Notas EEFF FMV al 31 de diciembre de 2015
Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

14 COLABORADORES

DETALLE	2014	2015
Nro. personas inicio de periodo	196	205
Nro. personas fin de periodo	205	199
Ingresos	38	23
Salidas	29	29
Salidas/ Ingresos	0.76	1.26
Turnover ratio %	14%	15%

En el 2015 se tuvo el mismo número de salidas de personal que el año precedente; no obstante, el factor de salidas/ingresos se incrementa por el menor número de ingresos de colaboradores con relación al 2014.

CATEGORÍA	PERMANENTES (CAP)	PLAZO FIJO (NO CAP)	TOTAL
Funcionario	25	-	25
Empleado	128	46	174
Obreros	-	-	-
Total	153	46	199

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

15 INFORMACIÓN RELEVANTE DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

ASPECTOS RELEVANTES DEL 2015

1. En enero de 2015 fueron presentados los resultados de la medición del clima laboral, que estuvo a cargo de la empresa consultora VH Tres Gestión de Empresas. Se alcanzó un resultado global del 78% para el 2014, mientras que en el 2013 se obtuvo el 70%, manteniéndose dentro del rango definido como clima laboral satisfactorio.
2. Asimismo, se aprobaron las modificaciones del producto MiCasa Más, entre las cuales se contempla el incremento del monto máximo del subpréstamo hasta S/ 270,000, así como que el producto brindará la posibilidad de financiar la adquisición de viviendas de segundo uso.
3. El 16 de enero de 2015 el FMV cumplió 17 años al servicio de todos los peruanos.
4. El 27 de febrero de 2015 culminó el vínculo laboral con el FMV del gerente comercial, Carlos Manuel Zapata Paulini, dejando la plaza libre para una nueva convocatoria. En la misma fecha se encargó la Gerencia Comercial a Ricardo Enrique Talledo Llerena, con retención a su cargo, en tanto se culmine con el proceso de selección para la indicada posición.
5. El FMV suscribió, el 3 de marzo de 2015, un contrato de préstamo con la Agencia Francesa de Desarrollo por el monto de EUR 120 millones.
6. Juan Castellano Tataje presentó su renuncia como director del FMV, información que fue recibida tanto por la Gerencia General del FMV como por la Dirección Ejecutiva de Fonafe el 16 de marzo de 2015, cumpliéndose así la formalidad establecida.
7. En la Junta General de Accionistas del 19 de marzo de 2015 fue aprobado, entre otros, el aumento del capital social del FMV, incrementándose en S/ 64.3 millones hasta alcanzar el importe de S/ 3,109.9 millones.
8. Mediante acuerdo de directorio 001-2015/004-FONAFE, publicado el 2 de abril de 2015 en el diario oficial El Peruano, el Directorio de Fonafe designó a Carlos Alberto Herrera Perret como miembro del Directorio del FMV en reemplazo del renunciante Juan Castellano Tataje.
9. El Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo reconoció con una mención honrosa al FMV por sus «Buenas Prácticas Laborales 2014», consolidando con ello una buena imagen y reputación por generar condiciones propicias para sus colaboradores, impulsando el equilibrio personal y desplegando acciones estratégicas desde un enfoque que prioriza el capital humano.
10. El 11 de mayo de 2015 el FMV y la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) firmaron un memorando de entendimiento como complemento del convenio de préstamo por 120 millones de euros que apoyará el acceso a una vivienda digna y verde en el Perú.
11. El 18 de mayo de 2015 el MVCS y el FMV lanzaron la III Edición del Concurso Nacional de Vivienda Social «Construye para Crecer 2015», con la finalidad de reconocer los mejores prototipos de vivienda social desarrollados a nivel de expediente técnico para las tres regiones naturales del Perú y generar así bancos de proyectos de vivienda social en las municipalidades de todo el país, en concordancia con lo dispuesto en la ley 29090.
12. El 26 de mayo de 2015 culminó el vínculo laboral con el FMV del gerente de Riesgos, Gustavo Ernesto Rumiche Romero, dejando la plaza libre para una nueva convocatoria. El 27 de mayo de 2015 se encargó la Gerencia de Riesgos a Volker Dulanto Rojas en tanto se realice el proceso de selección para la indicada posición.
13. El 15 de junio de 2015 fue aprobado el atributo «Bono para Vivienda Sostenible», aplicable a los créditos Mivivienda, el cual busca promover el cuidado del medio ambiente en las construcciones inmobiliarias.
14. El 18 de junio de 2015 el FMV y el MVCS firmaron la segunda adenda al convenio 006-2015-VIVIENDA para



- la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH) en el marco del programa Techo Propio, a fin de habilitar la transferencia al FMV de 300 millones de soles adicionales para el financiamiento del BFH, subsidio directo y gratuito que otorga el Estado a las familias de menores recursos para la adquisición o mejora de sus viviendas, concretando así lo anunciado en el mes de mayo por el ministro de Vivienda, Milton Von Hesse.
15. Mediante acuerdo de directorio 03-14D-2015 del 11 de julio de 2015, el Directorio del FMV designó a Ricardo Sablich Sologuren como gerente comercial a partir del 15 de julio de 2015.
 16. El 18 de julio de 2015 fue publicado el decreto legislativo 1177, que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda en el marco de la facultad que otorgó el Congreso de la República al Poder Ejecutivo para legislar en materia administrativa, económica y financiera, con el fin de, entre otros, establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda y otorgar incentivos fiscales para el arrendamiento de inmuebles con fines de vivienda.
 17. El 20 de julio de 2015 fueron inscritos ante Registros Públicos los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas del FMV respecto de la aprobación del aumento del capital social de la empresa. Cabe señalar que el nuevo monto del capital social debidamente inscrito del FMV asciende a S/ 3,174,248,949.00 (tres mil ciento setenta y cuatro millones doscientos cuarenta y ocho mil novecientos cuarenta y nueve y 00/100 soles) representado por 3,174,248,949 (tres mil ciento setenta y cuatro millones doscientos cuarenta y ocho mil novecientos cuarenta y nueve) acciones con un valor nominal de S/ 1.00 cada una.
 18. Mediante el acuerdo 02-16D-2015 del 17 de agosto de 2015, el Directorio del FMV aprobó la propuesta de la primera modificación del Plan Operativo Institucional y Presupuesto para el año 2015, disponiendo además su remisión a Fonafe de acuerdo con lo establecido en su Directiva de Gestión, a efectos de su aprobación.
 19. El 25 de setiembre de 2015 se firmó el contrato para el desarrollo del proyecto habitacional «Ciudad La Alameda de Ancón», donde se construirán más de 11,000 viviendas a las que se podrá acceder a través de los créditos Mivivienda y mediante el programa Techo Propio.
 20. El Directorio del FMV aprobó, mediante acuerdo 02-20D-2015 del 28 de setiembre de 2015, los proyectos del Plan Operativo Institucional y Presupuesto para el año 2016, disponiendo además su remisión a Fonafe de acuerdo con lo establecido en su Directiva de Gestión, a efectos de su aprobación.
 21. Mediante el acuerdo de directorio 08-21D-2015 del 12 de octubre de 2015, el Directorio del FMV designó como gerente de Riesgos a Laura Rosa Johanson Alvites.
 22. Con el acuerdo 07-21D-2015 del 12 de octubre de 2015, el Directorio del FMV aprobó la creación del producto «Financiamiento para arrendamiento con opción de compra», que cambió su denominación a MiAlquiler Compra a través del acuerdo de directorio 01-25D-2015 del 18 de diciembre de 2015.
 23. El 30 de octubre de 2015 el FMV y el MVCS firmaron la tercera adenda al convenio 006-2015-VIVIENDA, «Convenio para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH) en las modalidades de aplicación: adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda», en el marco del programa Techo Propio, a fin de habilitar la disponibilidad al FMV de hasta S/ 100 millones adicionales para el financiamiento del BFH, subsidio directo y gratuito que otorga el Estado a las familias de menores recursos para la adquisición o mejora de sus viviendas.
 24. El 3 de noviembre de 2015 fue publicado en el diario oficial El Peruano el decreto supremo 017-2015-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del decreto legislativo 1177 —decreto legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento

15

INFORMACIÓN RELEVANTE DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

para vivienda— con el cual se regulan los tres contratos de arrendamiento establecidos en el mencionado decreto legislativo: el arrendamiento, el arrendamiento con opción de compra y el arrendamiento financiero o leasing inmobiliario.

25. El 6 de noviembre de 2015 se premió a los ganadores del III Concurso Nacional de Vivienda Social «Construye para Crecer 2015» reconociendo a los mejores prototipos de vivienda social unifamiliar, la mejor propuesta con materiales tradicionales, así como la mejor propuesta ecoamigable.
26. Del 5 al 8 de noviembre de 2015 se realizó en el Parque de la Exposición la vigésimo séptima edición de la ExpoMivivienda, en la que se ofertaron más de 11,000 viviendas disponibles en 100 proyectos inmobiliarios en Lima y Callao.
27. El 10 de diciembre de 2015 el FMV fue premiado por el Ministerio de Trabajo y Promoción de Empleo en su concurso denominado «Buenas Prácticas Laborales 2015», por obtener el primer puesto en la categoría «Canales de atención al trabajador y su participación en la gestión de la empresa», lo cual resalta el compromiso de la empresa en seguir orientando sus esfuerzos para lograr el desarrollo y bienestar de su capital humano, consolidándose así como la primera empresa del Estado peruano en alcanzar un reconocimiento por segundo año consecutivo.
28. Con el Oficio SIED 480-2015/DE/FONAFE del 16 de diciembre de 2015, Fonafe comunica al FMV que el Presupuesto para el año 2015 del FMV ha sido modificado mediante acuerdo de directorio 001-2015/016-FONAFE, instruyendo además que deberá proceder a aprobar el presupuesto desagregado elaborado a partir de los montos indicados en el referido documento, así como el correspondiente plan operativo, de conformidad con lo establecido en la Directiva de Gestión de Fonafe.
29. Con el Oficio SIED 516-2015/DE/FONAFE del 16 de diciembre de 2015, Fonafe hace conocer al FMV que su Presupuesto para el año 2016 ha sido aprobado mediante el acuerdo de directorio 003-2015/016-FONAFE, indicando que para la aprobación del desagregado del presupuesto se deberá tener en consideración los lineamientos que señale la Junta General de Accionistas y lo establecido en la Directiva de Gestión de Fonafe.
30. El 17 de diciembre de 2015, el FMV y el MVCS firmaron la cuarta adenda al convenio 006-2015-VIVIENDA, «Convenio para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH) en las modalidades de aplicación: adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda», en el marco del programa Techo Propio, a fin de habilitar la disponibilidad al FMV de hasta S/ 200 millones adicionales para el financiamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH), subsidio directo y gratuito que otorga el Estado a las familias de menores recursos para la adquisición o mejora de sus viviendas.
31. El 21 de diciembre de 2015, el FMV y el MVCS firmaron la quinta adenda al convenio 006-2015-VIVIENDA, «Convenio para la ejecución del Bono Familiar Habitacional (BFH) en las modalidades de aplicación: adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda», en el marco del programa Techo Propio, en mérito de lo dispuesto en el decreto legislativo 1226, decreto legislativo que modifica la ley 27829, ley que crea el Bono Familiar Habitacional y que dicta medidas complementarias para el acceso a la vivienda de la población vulnerable.

16 ESTADOS FINANCIEROS



KPMG en Perú
Torre KPMG, Av. Javier Prado Oeste 203
San Isidro, Lima 27, Perú

Teléfono 51 (1) 611 3000
Fax 51 (1) 421 6843
Internet www.kpmg.com.pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y Directores de
Fondo MIVIVIENDA S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante "el Fondo"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, y los estados de resultados, resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas de la Nota 1 al 26 adjuntas a dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros para que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

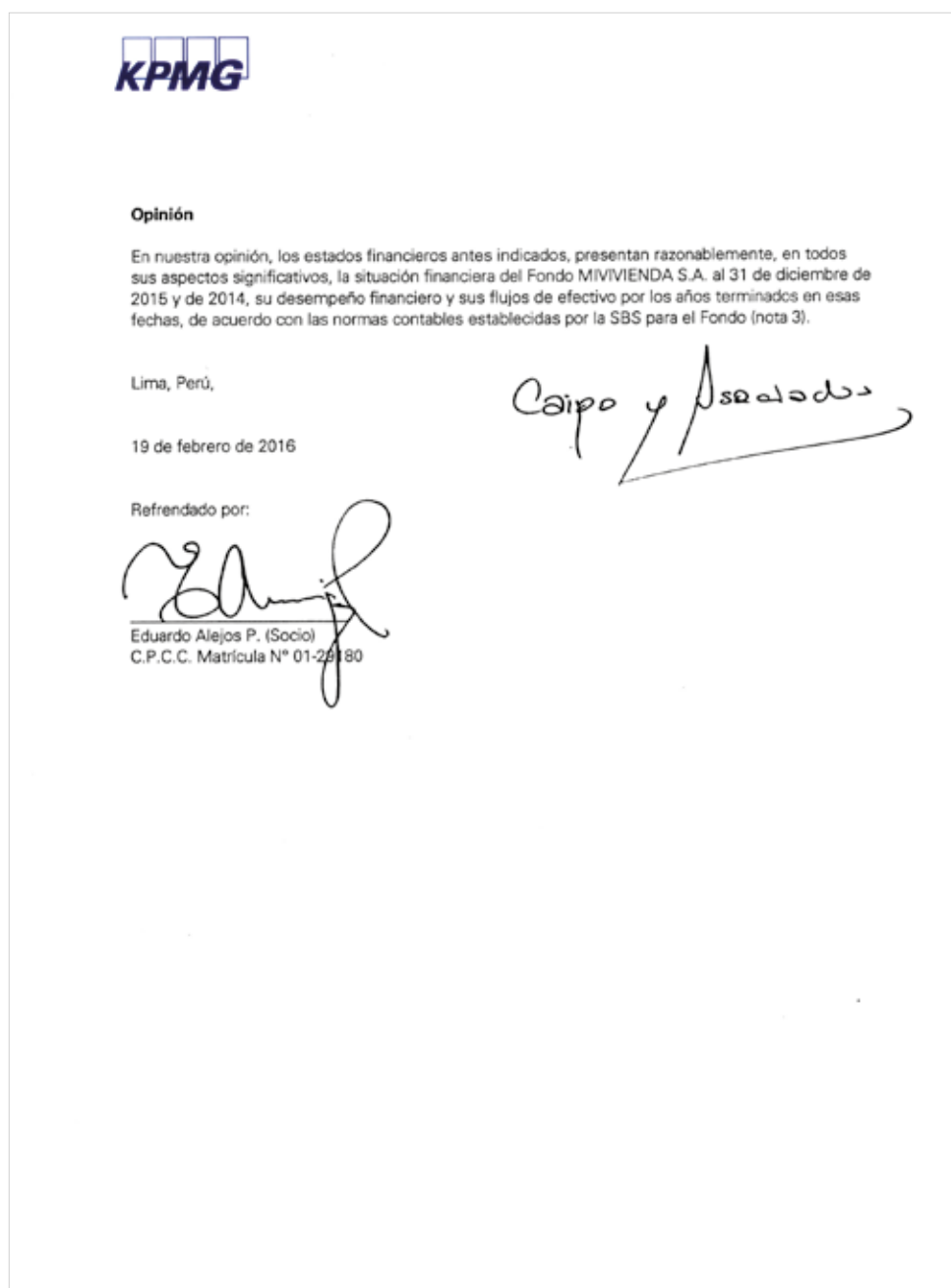
Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno pertinente del Fondo en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

16 ESTADOS FINANCIEROS



— 16 ESTADOS FINANCIEROS

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Estados Financieros
31 de diciembre de 2015 y de 2014

Contenido

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Resultados y Otro Resultado Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

16 ESTADOS FINANCIEROS

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014

EN MILES DE SOLES	NOTA	2015	2014
Activo			
Disponible	6		
Banco Central de Reserva del Perú		448	460
Bancos y otras empresas del Sistema Financiero		1,001,331	1,494,630
Otras disponibilidades		207	226
		1,001,986	1,495,316
Inversiones	7	714,989	336,438
Cuentas por cobrar, neto (Convenio fideicomiso, COFIDE)	8	5,831,217	5,232,527
Cuentas por cobrar de productos financieros			
derivados	9	393,966	98,007
Otras cuentas por cobrar, neto	10	78,094	580,426
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	11	1,044	863
Impuestos corrientes	23	35,402	26,955
Otros activos, neto	13	2,675	2,871
Total activo		8,059,373	7,773,403
Cuentas contingentes y de orden	17		
Contingentes deudoras		2,945,303	3,593,855
Cuentas de orden deudoras		414,486	387,040
Fideicomisos y comisiones de confianza deudoras		182,496	173,367
Contracuenta de cuentas de orden acreedoras		1,491,427	1,067,320
		5,033,712	5,221,582

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

16 ESTADOS FINANCIEROS

	NOTA	2015	2014
Pasivo			
Obligaciones con el público		179	175
Adeudos y obligaciones financieras	14	4,093,665	3,953,060
Cuentas por pagar de productos financieros derivados	9	21,329	23,328
Otras cuentas por pagar	15	588,841	558,650
Impuestos a la renta diferido	12	10,809	5,572
Provisiones y otros pasivos	15	2,395	4,364
Total pasivo		4,717,218	4,545,149
Patrimonio	16		
Capital		3,174,249	3,109,899
Reserva		57,012	49,863
Ajustes al patrimonio		18,853	(3,008)
Resultados acumulados		92,041	71,500
Total patrimonio		3,342,155	3,228,254
Total pasivo y patrimonio		8,059,373	7,773,403
Cuentas contingentes y de orden	17		
Contingentes acreedoras		2,945,303	3,593,855
Cuentas de orden acreedoras		414,486	387,040
Fideicomisos y comisiones de confianza acreedoras		182,496	173,367
Contracuenta de cuentas de orden Acreedoras		1,491,427	1,067,320
		5,033,712	5,221,582

16 ESTADOS FINANCIEROS

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Estado de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

EN MILES DE SOLES	NOTA	2015	2014
Ingresos por intereses	19	366,259	315,755
Gastos por intereses	20	(170,733)	(144,690)
Margen financiero bruto		195,526	171,065
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE), neta de recuperos	8	(2,942)	(2,148)
Margen financiero neto		192,584	168,917
Ingresos por servicios financieros	21	6,355	6,106
Gastos por servicios financieros		(267)	(132)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios		198,672	174,891
Resultados por operaciones financieras (ROF):			
Derivados de negociación		-	(2,259)
Resultados por operaciones de cobertura	5	223,457	(7,716)
Pérdida por diferencia de cambio	5	(255,501)	(948)
Otros		(895)	(10,040)
		(32,939)	(20,963)
Margen operacional		165,733	153,928
Gastos de administración	22	(50,750)	(51,325)
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo		(341)	(396)
Amortización de intangibles		(441)	(301)
Margen operacional neto		114,201	101,906
Valuación de activos y provisiones			
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, neto de reversiones	10(e)	669	1,203
Provisión para litigios y demandas		(998)	(1,172)
Otras provisiones		(169)	(257)
Utilidad de operación		113,703	101,680
Otros ingresos y gastos, neto		6,140	1,136
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		119,843	102,816
Impuesto a la renta	23	(27,802)	(31,316)
Utilidad neta del ejercicio		92,041	71,500

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

16 ESTADOS FINANCIEROS

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Estado de Resultados y Otro Resultado Integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

EN MILES DE SOLES	NOTA	2015	2014
Utilidad neta del ejercicio		92,041	71,500
Otro resultado integral:			
Variación de ganancia (pérdida) no realizada en inversiones disponibles para la venta del Fondo	16(d)	(11,431)	22,860
Variación de ganancia no realizada de operaciones de cobertura de flujos del Fondo	16(d)	45,174	10,028
Variación de ganancia (pérdida) no realizada en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC-PBP	16(d)	(2,527)	1,302
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de Otro Resultado Integral	16(d)	(9,355)	(3,724)
Total otro resultado integral del ejercicio		21,861	30,466
Total resultado integral del ejercicio		113,902	101,966

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

16 ESTADOS FINANCIEROS

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

EN MILES DE SOLES	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIONAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA	TOTAL PATRIMONIO NETO
Saldos al 1 de enero de 2014	3,050,654	34	43,283	65,790	(33,474)	3,126,287
Resultado integral:						
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	71,500	-	71,500
Otros resultados integrales (nota 16(d))	-	-	-	-	30,466	30,466
Total resultado integral	-	-	-	71,500	30,466	101,966
Cambios en el Patrimonio Neto (no incluidos en el resultado integral):						
Incremento de capital (nota 16(b))	59,245	(34)	-	(59,211)	-	-
Constitución de reserva legal (nota 16(c))	-	-	6,579	(6,579)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	3,109,899	-	49,862	71,500	(3,008)	3,228,253
Saldos al 1 de enero de 2015	3,109,899	-	49,862	71,500	(3,008)	3,228,253
Resultado integral:						
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	92,041	-	92,041
Otros resultados integrales (nota 16(d))	-	-	-	-	21,861	21,861
Total resultado integral	-	-	-	92,041	21,861	113,902
Cambios en el Patrimonio Neto (no incluidos en el Resultado Integral):						
Incremento de capital (nota 16(b))	64,350	-	-	(64,350)	-	-
Constitución de reserva legal (nota 16(c))	-	-	7,150	(7,150)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3,174,249	-	57,012	92,041	18,853	3,342,155

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

16 ESTADOS FINANCIEROS

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y de 2014

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	92,041	71,500
Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	782	697
Provisiones	40,999	43,839
Otros ajustes	(367,160)	(185,338)
Variación neta en activos y pasivos:		
Incremento neto (disminución) en activos		
Inversiones disponible para la venta	(367,824)	8,945
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) y otros	(70,225)	(1,364,565)
Incremento neto en pasivos		
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	17,779	319,510
Pasivos financieros, no subordinados	129,725	2,142,085
Efectivo del periodo después de la variación neta en activos, pasivos y ajustes	(523,883)	1,036,673
Impuestos pagados	(40,367)	(34,899)
Flujos de efectivo netos de actividades de operación	(564,250)	1,001,774
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Salidas por compra de intangibles e inmuebles, mobiliario y equipo	(1,320)	(1,651)
Salidas de instrumentos de deuda mantenidos hasta el vencimiento	(21,313)	-
Entrada por instrumentos de deuda mantenidos hasta el vencimiento	-	4,376
Otras salidas relacionadas a actividades de inversión	25,000	(25,000)
Flujos de efectivo netos de actividades de inversión	2,367	(22,275)
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo antes del efecto de las variaciones en el tipo de cambio	(561,883)	979,499
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo	93,553	82,311
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(468,330)	1,061,810
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	1,470,316	408,506
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	1,001,986	1,470,316

Las notas adjuntas de la página 6 a la 61 forman parte de estos estados financieros.

16 ESTADOS FINANCIEROS

1. Antecedentes y Actividad Económica

A. Antecedentes

El Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante el Fondo) es una empresa estatal de derecho privado, que se rige por la Ley N° 28579 y su estatuto. El Fondo se encuentra comprendido bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). La mencionada Ley N° 28579, dispuso la conversión del anterior Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA en una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A. a partir del 1 de enero de 2006.

B. Actividad económica

El Fondo tiene por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales. Todas las actividades del Fondo están reguladas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privada de Fondo de Pensiones (en adelante SBS) mediante la Resolución SBS N° 980-2006 Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo administra los siguientes programas y recursos:

- i Programa MIVIVIENDA.
- ii Programa Techo Propio - Administración del Bono Familiar Habitacional (BFH) por encargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS.
- iii Recursos del Fondo Ley N° 27677, por encargo del Ministerio de Economía y Finanzas - MEF.

Las características de cada programa son las siguientes:

i. Programa MIVIVIENDA

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

El Programa MIVIVIENDA está conformado por los siguientes productos:

- Nuevo crédito MIVIVIENDA
- Crédito MICONSTRUCCIÓN
- Crédito MICASA MÁS
- Crédito MITERRENO
- Crédito MIHOGAR (*)
- Crédito MIVIVIENDA estandarizado (*)

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

- Crédito MIVIVIENDA tradicional (*)
- Crédito complementario Techo Propio (Financiamiento Complementario al bono familiar habitacional)
- Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio y Premio al Buen Pagador (Financiamiento de las instituciones financieras intermediarias, en adelante la IFI) (*)

(*) Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, estos productos se han dejado de otorgar. Los saldos que quedan de los préstamos bajo estos programas corresponden únicamente a saldos por cobrar (nota 8). En el caso del servicio CRC-PBP y Crédito MIVIVIENDA estandarizado, éstos se dejaron de otorgar desde noviembre de 2009, el crédito proyecto MIHOGAR se dejó de otorgar desde el mes de agosto de 2009 y el crédito MIVIVIENDA tradicional desde el mes de mayo de 2006.

ii. Programa Techo Propio - Administración del bono familiar habitacional (BFH)

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

Según lo dispuesto en la tercera disposición transitoria de la Ley N° 28579, una vez culminado el ejercicio 2005, el Fondo recibió del Poder Ejecutivo el encargo de administrar el bono familiar habitacional y los fondos del Programa Techo Propio, mediante la suscripción de un convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El 28 de abril de 2006, el Fondo, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el FONAFE suscribieron el “Convenio de encargo de administración del bono familiar habitacional y los fondos del Programa Techo Propio”, en virtud del cual se encarga al Fondo la administración del BFH y de los fondos del Programa Techo Propio, incluyendo las actividades de promoción, inscripción, registro y verificación de información, calificación de postulantes, asignación del BFH y la transferencia del BFH al promotor, vendedor, constructor o entidad técnica respectiva. En dicho convenio se establece que el FONAFE es la entidad que asignará al Fondo, los recursos que permitirán atender los costos y gastos de la administración del programa.

iii. Fondo Ley N° 27677

En virtud de la Ley N° 27677 del 1 de marzo de 2002, se encargó al Fondo MIVIVIENDA S.A. la administración, recuperación y canalización de los recursos provenientes de la liquidación del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). La Ley N° 29625, que entró en vigencia el 8 de diciembre de 2010, ordena la devolución de los aportes a los trabajadores que contribuyeron al FONAVI. El artículo 4° de la Ley N° 29625, contempla la conformación de un Comité Ad hoc, responsable de conducir y supervisar todos los procedimientos relacionados al reembolso de las contribuciones al FONAVI. Esta conformación del Comité Ad Hoc, fue aprobada el 24 de setiembre de 2012, mediante la Resolución Ministerial N° 609-2012-EF/10.

16 ESTADOS FINANCIEROS

En virtud de estas normas, el Fondo entregaría al Comité Ad Hoc toda la documentación e informes pertinentes para que este se encargue de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI, así como de los pasivos. El 9 de diciembre del 2014 el Fondo realizó la primera transferencia de fondos por miles de S/ 200,000 de acuerdo a un requerimiento recibido de la Comisión Ad Hoc.

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

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

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

C. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por el Directorio el 19 de enero del 2016 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones dentro de los plazos establecidos por ley.

2. Convenio de Fideicomiso - Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE)

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

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

Entre las principales obligaciones de COFIDE se encuentran:

- Cumplimiento de los artículos 241º al 274º de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS – Ley N° 26702 y sus modificatorias.
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones de las IFI de acuerdo con el D.S. 001-99- MTC.
- Celebrar con las IFI que hayan cumplido los requisitos y condiciones para intermediar el convenio de canalización de recursos.
- Supervisar el uso de los recursos de acuerdo con lo establecido en el reglamento del Fondo y el convenio de canalización de recursos.
- Efectuar la cobranza de los préstamos otorgados a las IFI.
- Contratar las auditorías que sean necesarias con cargo del Fondo.
- Remitir periódicamente los informes relativos al desarrollo del Fideicomiso, así como recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI. (*)
- Establecer procedimientos operativos necesarios para la adecuada administración del Fondo.
- Las demás que sean necesarias para asegurar el normal desenvolvimiento de los objetivos y funciones del fideicomiso y del Fondo.

(*) El 18 de mayo 2012, el Fondo firmó Adenda N° 1 al Convenio de Fideicomiso, que anuló la obligación de COFIDE para emitir recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI con el Fondo, ya que el Fondo es una sociedad anónima bajo la supervisión de SBS. Mediante la Resolución SBS N° 3586-2013, el Fondo no está sujeto a los límites establecidos por el artículo N° 204 de la Ley de Bancos N° 26702, debido a que actúa como un banco de segundo piso. Sin embargo, el Fondo ha establecido límites internos para prevenir la concentración de préstamos a las IFI, teniendo en cuenta factores de tamaño de capital regulatorio, la clasificación de riesgo y la relación respecto al capital regulatorio ponderado por riesgo.

Entre las principales obligaciones del Fondo se encuentran:

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

Las facultades de COFIDE son las siguientes:

- Canalizar y supervisar los recursos del Fondo, pudiendo celebrar y suscribir todos los actos y documentos públicos y privados necesarios para tal fin.
- Exigir que las IFI requieran la constitución de garantías por parte de los beneficiarios.
- Ejercer todas las atribuciones contenidas en los artículos 74º y 75º 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

16 ESTADOS FINANCIEROS

y someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso.

- Se deja constancia que COFIDE no se hace responsable por la solvencia de las IFI.

La duración de este Convenio es de 5 años siendo renovado de manera automática si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de resolverlo.

3. Bases de Preparación de los Estados Financieros

A. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en soles a partir de los registros de contabilidad del Fondo y se presentan de acuerdo con las normas legales y principios de contabilidad autorizados por la SBS. De acuerdo con normas de la SBS, la jerarquía para la aplicación de normas contables considera normas específicas y reglamentos emitidos por el regulador local, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) oficializadas en Perú por el Consejo Normativo de Contabilidad (CNC) que incluye las normas e interpretaciones emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF).

Mediante Resolución N° 058-2015-EF/30 del 05 de marzo de 2015 el CNC oficializó las modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar; NIC 34 Información financiera intermedia; NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades, y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, y en Resolución N° 059-2015-EF/30 del 07 de agosto de 2015, el CNC oficializó la versión 2015 de las NIIF. Las normas oficializadas por el CNC al 31 de diciembre de 2014, vigentes en Perú, son las NIC 1 a la 41, las NIIF 1 a la 15, las interpretaciones a las NIIF (CINIIF) de la 1 a la 21 y las interpretaciones a las NIC (SIC) de la 7 a la 32.

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:

- Instrumentos financieros derivados
- Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- Activos financieros disponibles para la venta.

C. Moneda funcional y de presentación

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

D. Estimados y criterios contables críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad requiere que la Gerencia utilice ciertos estimados y criterios contables críticos. Los estimados y criterios se evalúan de manera continua según la experiencia e incluyen supuestos futuros razonables en cada circunstancia. Al ser estimados, los resultados finales

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

podrían diferir, sin embargo, en opinión de la Gerencia, los estimados y supuestos aplicados no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Los estimados más significativos en relación con los estados financieros corresponden a la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar, la valorización de las inversiones, la estimación de la vida útil y el valor recuperable de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles, el estimado del recupero del impuesto a la renta diferido, la provisión del impuesto corriente y la valorización de los instrumentos financieros derivados, cuyos criterios contables se describen en la nota 4.

4. Principios y Prácticas Contables

Los principales principios y prácticas contables utilizados en la preparación de los estados financieros del Fondo, que han sido aplicados de manera uniforme con los del periodo anterior, a menos que se indique lo contrario, son los siguientes:

A. Transacciones en moneda extranjera

De acuerdo con las normas de la SBS, el Fondo tiene como moneda funcional y de presentación el Sol. Los activos y pasivos en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a soles al cierre de cada mes utilizando el tipo de cambio fijado por la SBS (nota 5). Las ganancias o pérdidas que resultan de reexpresar los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a las tasas de cambio vigentes a la fecha del estado de situación financiera se registran en los resultados del ejercicio.

La diferencia en cambio correspondiente a los Fideicomisos CRC-PBP por sus saldos en moneda extranjera se incluye como parte de la subcuenta “Otros ingresos financieros” del rubro “Ingresos financieros” del estado de resultados.

Los activos y pasivos no monetarios adquiridos en moneda extranjera se registran en Soles al tipo de cambio de la fecha de su adquisición.

B. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en activos, pasivos o patrimonio según la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como activo o pasivo, se registran como ingresos o gastos. Los instrumentos financieros se compensan cuando el Fondo tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. Asimismo, ver nota (10(c)) referidas a los criterios para el registro contable de las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC – PBP.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, las cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar, inversiones, las obligaciones con el público, otras cuentas por pagar y otros pasivos en general. Asimismo, se consideran instrumentos financieros todos los productos derivados.

16 ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 la clasificación por categoría de los activos y pasivos financieros del Fondo es como sigue:

2015	DISPONIBLE			
En miles de soles	Préstamos y partidas por cobrar	Para la venta a valor razonable	Mantenido hasta su vencimiento	Derivados de cobertura
Activos financieros:				
Disponibles	1,001,986	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta:				
Instrumentos representativos de deuda	-	691,535	-	-
Inversiones a vencimiento	-	-	23,454	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE)	5,831,216	-	-	-
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	393,966
Otras cuentas por cobrar	852	-	-	-
Otras cuentas por cobrar Fideicomiso CRC-PBP	7,474	61,232	8,536	-
	6,841,528	752,767	31,990	393,966

2015	Al costo por amortizado	Derivados de cobertura
En miles de soles		
Pasivos financieros:		
Obligaciones con el público	179	-
Adecuados y obligaciones financieras	4,093,665	-
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	21,329
Otras cuentas por pagar	588,841	-
	4,682,685	21,329

16 ESTADOS FINANCIEROS

2014	DISPONIBLE			
En miles de soles	Préstamos y partidas por cobrar	Para la venta a valor razonable	Mantenido hasta su vencimiento	Derivados de cobertura
Activos financieros:				
Disponibile	1,495,316	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta:				
Instrumentos representativos de deuda	-	334,367	-	-
Inversiones a vencimiento	-	-	2,071	-
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE)	5,232,527	-	-	-
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	98,007
Otras cuentas por cobrar	507,174	-	-	-
Otras cuentas por cobrar Fideicomiso CRC-PBP	7,764	59,238	6,250	-
	7,242,781	393,605	8,321	98,007

2014	AL COSTO POR AMORTIZADO	DERIVADOS DE COBERTURA
En miles de soles		
Pasivos financieros:		
Obligaciones con el público	175	-
Adecuados y obligaciones financieras	3,953,060	-
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	23,328
Otras cuentas por pagar	558,650	-
	4,511,885	23,328

16 ESTADOS FINANCIEROS

Las políticas contables sobre el reconocimiento y la valuación de estas partidas se describen a continuación en esta nota.

C. Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos y gastos por intereses

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

Ingresos por intereses de cuentas por cobrar (Convenio de Fideicomiso – COFIDE) es reconocido como ingreso o gasto en el período en que se devenga, consistente con las normas de contabilidad para el Fondo de la SBS; los intereses en suspenso no son reconocidos.

Los ingresos por inversiones en instrumento de deuda son registrados como ganancia o pérdida en el estado de resultados.

Los ingresos por intereses y las comisiones por servicios son registrados en los resultados del período a medida que se devengan, en función al tiempo de las operaciones que los generan.

Los intereses generados por otras cuentas por cobrar, bancos en liquidación, vencidos, refinanciados, en cobranza judicial, así como de los créditos clasificados en las categorías de dudoso y pérdida, son reconocidos en el estado de resultados cuando son efectivamente cobrados.

Los otros ingresos y gastos se registran en el período en que se devengan.

Bono y premio al buen pagador

De acuerdo con el tratamiento contable aceptado por la SBS para el Fondo, el bono y premio al buen pagador, incluyendo sus intereses, se reconocen como sigue:

- i. El bono al buen pagador (en adelante “BBP”) fue creado conforme a la Ley N° 29033 de fecha 7 de junio de 2007, como ayuda directa no reembolsable a los beneficiarios finales elegibles, por un monto máximo de S/ 10,000 para valores de vivienda mayores a 14 UITs hasta 25 UITs, el cual se brinda a las personas que hayan cumplido con cancelar oportunamente seis cuotas mensuales consecutivas correspondientes al tramo no concesional del crédito MIVIVIENDA. El premio al buen pagador (PBP) hasta el 20 de abril de 2010 ascendió a S/ 10,000. A partir de dicha fecha el PBP se incrementó a S/ 12,500 para valores de vivienda entre 14 y 50 UITs. Para valores de vivienda entre 50 a 70 UITs el PBP es de S/ 5,000.
Para estos efectos el Fondo divide el importe total desembolsado del Crédito MIVIVIENDA más sus intereses en 2 cronogramas:
 - Un cronograma semestral denominado “tramo concesional”, correspondiente al importe del PBP que incluye el Bono del Buen Pagador (capital e intereses); y
 - Un cronograma mensual denominado “tramo no concesional”, correspondiente al importe del préstamo menos el importe del tramo concesional (capital e intereses).

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

En estos casos, el BBP es recibido del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en la medida que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tenga los fondos disponibles) a solicitud del Fondo y se registra para fines de reporte financiero y de control en el pasivo en la cuenta contable “Bono del buen pagador-recibido” (nota 15).

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

Posteriormente, se remite al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la relación de los beneficiarios del BBP, reclasificándose dicho bono de beneficiarios elegibles de la cuenta pasiva “Bono al Buen Pagador-recibido” a la cuenta pasiva “Bono al Buen pagador-asignado” (nota 15).

- ii. Al hacerse efectivo el bono al buen pagador, cuando el beneficiario final ha cumplido con el pago puntual de seis cuotas mensuales consecutivas, el Fondo acredita las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo al pasivo por el “Bono al Buen Pagador-Asignado”. Los intereses correspondientes a dichas cuotas del tramo concesional son reconocidos como gasto del Fondo y se presentan netos de la cuenta “Ingreso de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)” incluida en el rubro “Ingresos por intereses” del estado de resultados.
- iii. Mediante DU N° 002-2014 publicado el 28 de julio de 2014, artículo 14.2 se expone el marco normativo general para el otorgamiento del bono del buen pagador al Fondo para viviendas cuyo valor sea mayor a 14 UIT y no exceda 50 UIT, se dispone al BBP como una ayuda económica no reembolsable hasta por un monto máximo de S/ 12,500. En estos casos, el Fondo recibe previamente la totalidad de los recursos del BBP para su asignación durante el año 2014 y se registra en el pasivo cuentas por pagar.

Para estos efectos el Fondo MIVIVIENDA tiene dos modalidades de aplicación del BBP.

- BBP otorgado como financiamiento del PBP por el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas correspondiente al tramo no concesional del crédito, se mantiene la modalidad y asignación mencionada líneas arriba.
- BBP como complemento de la cuota inicial, el BBP servirá como complemento del aporte de los subprestatarios para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito, por lo tanto no forma parte del mismo.

Al hacerse efectivo el Bono al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial, se reversa la cuenta por pagar.

16 ESTADOS FINANCIEROS

- iv. Al hacerse efectivo el premio al buen pagador con el cumplimiento de las condiciones por el beneficiario final, el Fondo registra dicho importe como gasto; en consecuencia, se disminuye la cuenta por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo al rubro “Gastos por intereses” del estado de resultados, mientras que los intereses, al igual que en el caso anterior, son reconocidos como gastos y se presentan netos de la cuenta “Ingreso de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)” incluida en el rubro de “Ingresos por intereses” del estado de resultados.
- v. El 28 de julio de 2014 con el D.U. N° 002-2014 se establece para fines del bono del buen pagador, en el marco de la Ley N° 29033, que para viviendas el valor sea mayor a 14 UIT y no exceda 50 UIT, se dispone al BBP como una ayuda económica no reembolsable hasta por un monto máximo de S/ 12,500 que se otorgara a las personas que accedan a un crédito MIVIVIENDA.
- vi. Para tal fin se autorizó al Banco de la Nación a prestar al Fondo MIVIVIENDA S.A. miles de S/ 500,000 con la participación del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) para los fines de cancelación, conforme se establece en el contrato de préstamo.
- vii. Mediante D.S. N° 003-2015-VIVIENDA publicado el 22 de enero de 2015 se aprobó el Reglamento de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, modificada por la Octogésima Cuarta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30281, Ley de Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2015, el cual forma parte del D.S. N° 003-2015-VIVIENDA.

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

D. Cuentas por cobrar y provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar

En esta categoría se incluyen los derechos por cobrar por la prestación de servicios, diferentes a las operaciones de financiamiento. Así también se registran las cuentas por cobrar que se generen a favor del fideicomitente u originador.

Las cuentas por cobrar se reconocerán inicialmente a su valor razonable, que es generalmente igual al costo.

Cabe precisar que las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo no son créditos directos, sin embargo el tratamiento contable aplicado es el que la SBS estipula para los créditos directos y sus provisiones.

• Cuentas por cobrar (Fideicomiso – COFIDE)

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

De acuerdo con el Reglamento del Fondo, promulgado mediante Resolución SBS N° 980-2006 del 14 de agosto 2006, el cálculo de la provisión se realiza tomando como base los criterios establecidos por la SBS en el “Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones”, Resolución SBS N° 11356-2008, de acuerdo con la siguiente metodología:

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

Primer Componente: Provisión Riesgo IFI

- El saldo de capital de cada desembolso se divide en dos: saldo de capital con garantía hipotecaria y saldo de capital sin garantía hipotecaria.
- El cálculo de las provisiones se efectúa considerando la clasificación de la institución financiera intermedia (IFI).
- La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital con garantía hipotecaria, se calcula como el producto del saldo de capital con garantía hipotecaria por la tasa SBS de la tabla 2 de acuerdo a la clasificación IFI.
- La parte de la provisión correspondiente al saldo de capital sin garantía hipotecaria, se calcula como el producto del saldo de capital sin garantía hipotecaria por tasa SBS de la tabla 1 de acuerdo a la clasificación de la IFI.

Segundo Componente: Provisión Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC)

- Al saldo de capital de cada desembolso que cuenta con garantía hipotecaria constituida se le disminuye el valor de la garantía hipotecaria, dando como resultado el saldo insoluto.
- El saldo insoluto de cada desembolso es multiplicado por el factor de cobertura dando como resultado el saldo de capital neto a coberturar.
- La provisión correspondiente al saldo de capital neto a coberturar, se calcula como el producto del saldo de capital neto a coberturar por la tasa SBS de la tabla 1 de acuerdo con la clasificación del subprestatario.

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

El Fondo aplica los siguientes porcentajes para determinar sus provisiones:

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

El Fondo aplica los siguientes porcentajes para determinar sus provisiones:

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

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

Las provisiones para las cuentas por cobrar se presentan deduciendo el saldo de la misma en el activo.

16 ESTADOS FINANCIEROS

- **Cuentas por cobrar relacionadas con los Fideicomisos CRC – PBP**

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

Asimismo, el superávit (déficit) de dichos fideicomisos se registra como “Ingresos (gastos) por intereses” en el estado de resultados.

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

- **Otras cuentas por cobrar, neto**

Incluye cuentas por cobrar por depósitos a plazo, certificados de depósito, entre otros que el Fondo mantiene en bancos en liquidación y otras cuentas por cobrar a terceros, que debido a que se encuentran en procesos de liquidación o judiciales no devengan intereses. Cualquier recupero se registra en base al percibido.

Para determinar la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, el Fondo les asigna una calificación de riesgo de acuerdo con lo que establece la Resolución SBS N° 11356-2008.

La provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar se determina base en la revisión periódica que realiza la Gerencia del Fondo para clasificarlas en las categorías de “normal”, “con problema potencial”, “deficiente”, “dudoso” o “pérdida”, dependiendo del grado de riesgo de incumplimiento de pago de cada deudor. Las garantías recibidas son consideradas por el Fondo sólo si están inscritas en registros públicos sin observaciones ni anotaciones.

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

E. Instrumentos financieros derivados

Todos los instrumentos financieros derivados se clasifican como de negociación, son inicialmente reconocidos en el estado de situación financiera del Fondo a su costo y, posteriormente, son llevados a su valor razonable. Los derivados son registrados como activo cuando el valor razonable es positivo y como pasivo cuando el valor razonable es negativo. El monto de referencia (nominal) de la operación es registrado en cuentas de orden por el monto de referencia en la moneda comprometida (nota 17). Los valores razonables son estimados sobre la base de los tipos de cambio y las tasas de interés de mercado. Las ganancias y pérdidas por los cambios en el valor razonable de los derivados son registradas en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2015 el Fondo tiene contratos de permuta de moneda extranjera para la cobertura

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

de flujos de efectivo de moneda extranjera, los cuales al valorizarse su parte efectiva son afectados al patrimonio, reclasificando el efecto de tipo de cambio al estado de resultados en la medida que se afecte al estado de resultados la diferencia de cambio de la partida cubierta, al momento de liquidar el contrato el saldo pendiente en resultado no realizado se transfiere al estado de resultados; y su parte no eficaz se registra como resultado de derivados de cobertura en el Estado de Resultados. Finalmente, a dichas fechas, el Fondo no presenta derivados implícitos.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la Gerencia considera que para fines de gestión el Fondo tiene derivados de cobertura económica, reconociendo las ganancias y pérdidas por su valorización a valor de mercado en los resultados del ejercicio. Asimismo, a dichas fechas, el Fondo no presenta derivados implícitos.

F. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, las inversiones se valúan de acuerdo con la Resolución SBS N° 7033-2012.

Clasificación

- ***Inversiones disponibles para la venta***

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

El valor estimado de mercado de las inversiones disponibles para la venta es determinado principalmente sobre la base de cotizaciones de mercado o, a falta de éstas, en base a flujos de efectivo descontados utilizando tasas de mercado acordes con la calidad crediticia y el plazo de vencimiento de la inversión.

- ***Inversiones a vencimiento***

Los instrumentos de inversión que sean clasificados dentro de esta categoría deben cumplir los siguientes requisitos:

- Haber sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su fecha de vencimiento, salvo los casos en los que la venta, asignación o reclasificación son permitidos por la SBS.
- Las empresas deberán tener la capacidad financiera y la intención para mantener instrumentos de inversión hasta su vencimiento.
- Deberán contar con clasificaciones de riesgo de acuerdo a lo requerido por la SBS.
- Las empresas, para clasificar sus inversiones en esta categoría, deberán evaluar si tienen la capacidad financiera para mantener instrumentos de inversión hasta su vencimiento cada vez que decidan clasificar un instrumento y al cierre de cada ejercicio anual.

Fecha de registro de la transacción

Las transacciones de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento se registran utilizando la fecha de negociación, esto es la fecha en la que asumen las obligaciones recíprocas que deben consumarse dentro del plazo establecido por las regulaciones y usos del mercado en el que se efectúe la operación.

16 ESTADOS FINANCIEROS

Reconocimiento inicial

El reconocimiento inicial de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento se realiza al valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de dichas inversiones.

Costo amortizado

Cualquier prima o descuento relacionado a estas inversiones se considera al determinar el costo amortizado aplicando la metodología de la tasa de interés efectiva, reconociendo el interés devengado en la cuenta "Intereses por inversiones disponibles para la venta y a vencimiento" del rubro "Ingresos por intereses" del estado de resultados.

Valuación

• **Inversiones disponibles para la venta**

Estas inversiones se registran su valor razonable y las ganancias o pérdidas que generan se reconocen en el patrimonio neto.

Cuando el instrumento se vende o se realizan las ganancias o pérdidas previamente reconocidas como parte del patrimonio, dichas ganancias o pérdidas son transferidas a los resultados del ejercicio. Por otro lado, cuando la Gerencia del Fondo considera que la disminución en el valor de mercado es permanente o por deterioro crediticio, constituye las provisiones respectivas, transfiriendo del patrimonio al resultado del ejercicio la pérdida estimada.

En cualquiera de los casos indicados anteriormente, si la SBS considera que es necesario constituir alguna provisión adicional para cualquier tipo de inversión, dicha provisión será determinada por la SBS en base a cada título individual y comunicado al Fondo para ser registrada en el resultado del ejercicio.

• **Inversiones a vencimiento**

Estas inversiones se registran a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los deterioros se registran por cambios negativos en la capacidad crediticia del emisor de manera individual, análogamente al tratamiento de las colocaciones directas, afectando directamente al resultado del ejercicio.

Cuando estas inversiones son vendidas sin cumplir lo requerido por la SBS, y se vuelve a adquirir instrumentos financieros similares del mismo emisor, éstas no podrán ser registradas en esta categoría a menos que exista autorización expresa de la SBS.

Evaluación de deterioro

La Resolución SBS N° 7033-2012 establece una metodología estándar para la identificación del deterioro de los instrumentos financieros clasificados como inversiones disponibles para la venta e inversiones a vencimiento. Dicha metodología contempla un análisis a dos filtros, según lo descrito a continuación:

Primer filtro:

Trimestralmente se evalúan las siguientes condiciones, para toda la cartera representativa de deuda y representativa de capital:

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Segundo filtro:

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

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

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

G. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los bienes en el rubro inmuebles, mobiliario y equipo se registran a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada.

La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

16 ESTADOS FINANCIEROS

	AÑOS
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	4
Equipos diversos	10
Vehículos	5

Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados; toda renovación y mejora se capitaliza únicamente cuando los desembolsos mejoran la condición del activo y aumentan su vida útil más allá del tiempo originalmente estimado. El costo y la correspondiente depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida generada se incluye en los resultados del ejercicio.

A partir del ejercicio gravable 2015, los edificios y las construcciones se podrán depreciar, para efecto del Impuesto a la Renta, aplicando un porcentaje anual de depreciación del veinte por ciento (20%) hasta su total depreciación, siempre que los bienes sean destinados exclusivamente al desarrollo empresarial y cumplan las siguientes condiciones:

- La construcción, se hubiera iniciado a partir del 1 de enero de 2014. Se entiende como inicio de la construcción el momento en que se obtenga la licencia de edificación u otro documento que establezca el Reglamento. Para determinar el inicio de la construcción, no se considera la licencia de edificaciones ni cualquier otro documento que se ha emitido como consecuencia de un procedimiento de regularización de edificaciones.
- Si hasta el 31 de diciembre de 2016 la construcción tuviera como mínimo un avance obra del ochenta por ciento (80%). Tratándose de construcciones que no hayan sido concluidas hasta el 31 de diciembre de 2016, se presume que el avance de obra a dicha fecha es menor al 80 por ciento (80%), salvo que el contribuyente pruebe lo contrario. Se entiende que la construcción ha concluido cuando se haya obtenido de la dependencia municipal correspondiente la conformidad de obra u otro documento que establezca el Reglamento.

H. Intangibles

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el Fondo no mantiene intangibles de vida útil ilimitada.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

I. Desvalorización de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga duración pueda no ser recuperable, la gerencia del Fondo revisa el valor de sus inmueble, mobiliario y equipo e intangibles para verificar que no existe ningún deterioro permanente en su valor. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados para los rubros de inmueble, mobiliario y equipo e intangibles mantenidos al costo. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso.

El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil.

En opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro en el valor de dichos activos al 31 de diciembre de 2015 y de 2014.

J. Bienes recibidos en pago y adjudicados

Los bienes recuperados recibidos en pago y bienes adjudicados están regulados por la Resolución SBS N° 1535-2005 e incluyen principalmente inmuebles obtenidos en pago de créditos de difícil recuperación y son registrados inicialmente al valor de adjudicación judicial, extrajudicial, recupero, valor estimado de mercado o valor insoluto de la deuda, el que resulte menor.

De acuerdo con la norma vigente, el tratamiento para constituir provisiones para estos tipos de bienes es como sigue:

- Los bienes recuperados, recibidos en pago y adjudicados se registran inicialmente al costo en libros reconociéndose a su vez una provisión equivalente al 20% del costo. En caso el valor neto de realización reflejado en el informe de valuación demuestre que el bien se ha desvalorizado en un porcentaje mayor al 20%, la provisión inicial requerida se constituirá por el monto efectivamente desvalorizado.
- Los bienes inmuebles que no hayan sido vendidos o entregados en arrendamiento financiero transcurridos un año desde su recuperación o adjudicación deben ser provisionados, constituyendo una provisión mensual uniforme en un plazo de tres y medio años hasta constituir la provisión al 100% sobre el valor neto en libros obtenido el décimo octavo o décimo segundo mes, dependiendo de si cuenta o no con la prórroga aprobada por la SBS, respectivamente.

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.

16 ESTADOS FINANCIEROS

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

K. Impuesto a la renta

Corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de renta imponible de acuerdo a la legislación tributaria aplicable al Fondo.

Diferido

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del balance sobre la base de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se esperan aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o eliminen. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que el Fondo espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del estado de situación financiera.

El activo y pasivo diferido se reconocen sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se anulan. Los activos diferidos son reconocidos cuando es probable que existan beneficios futuros suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del estado de situación financiera, la Compañía evalúa los activos diferidos no reconocidos, así como el saldo contable de los reconocidos.

L. Beneficios de los trabajadores

Los beneficios de los trabajadores comprenden todos los tipos de retribuciones que el Fondo proporciona a los trabajadores en contraprestación por sus servicios.

- **Participación en las utilidades**

Los colaboradores activos y cesados que han prestado sus servicios dentro del periodo correspondiente reciben participación en las utilidades, por lo cual el Fondo reconoce un pasivo y un gasto de personal, determinada de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

Mediante Oficio SBS N° 4049-2011 de fecha 21 de enero de 2011, la SBS estableció un cambio en el tratamiento de la participación a los trabajadores señalando que ésta debe registrarse de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 19 “Beneficios a los Empleados”. En consecuencia, esta participación se deberá tratar como un gasto de personal y un pasivo relacionado con beneficios para los empleados y dejará de generar activos o pasivos diferidos como resultado de las diferencias temporales entre la base financiera y tributaria.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

- ***Vacaciones y otros beneficios al personal***

Las vacaciones anuales del personal, las ausencias remuneradas, asignación familiar y otros beneficios al personal se reconocen sobre la base del devengado.

- ***Compensación por tiempo de servicios***

La provisión para compensación por tiempo de servicios del personal (CTS) se calcula, de acuerdo con la legislación vigente, por el íntegro de los derechos indemnizatorios de los trabajadores y debe ser cancelada mediante depósitos en las entidades financieras autorizadas, elegidas por ellos. El cálculo se hace por el monto que correspondería pagarse a la fecha del estado de situación financiera y se incluye en la cuenta provisión para beneficios sociales.

M. **Provisiones**

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

N. **Contingencias**

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

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

O. **Ingresos diferidos**

Los ingresos diferidos se originan principalmente por la diferencia entre valor en libros y el valor de mercado de los instrumentos financieros cedidos para la constitución de los Fideicomisos CRC-PBP en soles y dólares americanos en el momento de su transferencia (2007).

De acuerdo con lo establecido por la Resolución SBS N° 0084-2000 y las Normas para el Tratamiento Contable del Fideicomiso y de las Comisiones de Confianza, en caso los derechos generados a favor del fideicomitente en virtud del fideicomiso sean mayores a los bienes transferidos al fideicomiso, se reconocerá una ganancia diferida, la misma que se devenga en función a la amortización, realización y/o vencimiento de los referidos derechos.

P. **Otro resultado integral**

En el otro resultado integral se presenta la pérdida no realizada de las inversiones disponibles para la venta, neto del importe del impuesto a las ganancias diferido relacionado.

16 ESTADOS FINANCIEROS

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 se presenta los resultados no realizados de la parte eficaz de la valorización de los instrumentos financieros derivados contratados del tipo flujo de efectivo, mientras que se afecta a resultados la parte no eficaz, y el importe de la valorización que corresponde a la diferencia de cambio a medida que se afecte la diferencia de cambio de la partida cubierta. Estos saldos se presentan neto del importe del impuesto a las ganancias diferido relacionado.

Q. Estado de cambios en el patrimonio

Los ajustes en resultados acumulados corresponden a la fluctuación en el valor de las inversiones disponibles para la venta que forman parte del otro resultado integral.

R. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo presentado en el estado de flujos de efectivo está conformado por el saldo de disponible con vencimiento original menor o igual a 91 días, excluyendo el disponible incluido en los fideicomisos (nota 10(c)).

S. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera del Fondo a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

T. Nuevos pronunciamientos que no han sido adoptados de manera anticipada

Las siguientes normas y enmiendas han sido publicadas con aplicación para períodos que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros.

NUEVAS NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16, Arrendamientos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

ENMIENDAS A NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo, y NIC 38, Activos Intangibles: Clarificación de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 1, Presentación de Estados Financieros: Iniciativa de revelación.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.

Como se indica en la nota 2(A), estas normas y enmiendas sólo serán aplicables al Banco en forma supletoria a las normas establecidas por la SBS, cuando se presenten situaciones no previstas en el Manual de Contabilidad para Empresas del Sistema Financiero. La Gerencia del Banco no ha determinado el efecto en la preparación de sus estados financieros si dichas normas fueran aplicables y/o adoptadas por la SBS.

5. 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 2015 y de 2014, fue de US\$ 1 = S/ 3.411 y US\$ 1 = S/ 2.986, 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 (BCRP), se canalizan a través del Mercado Libre Bancario. Al 31 de diciembre de 2015, los tipos de cambio compra y venta utilizados fueron US\$ 1 = S/ 3.407 y US\$ 1 = S/ 3.410, respectivamente (US\$ 1 = S/ 2.981 compra y US\$ 1 = S/ 2.989 venta, al 31 de diciembre de 2014).

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

16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES	2015	2014
Activo		
Disponible	140,087	425,961
Inversiones	168,140	82,617
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	101,398	122,275
Otras cuentas por cobrar	70	22
Otros activos	26	38
	409,721	630,913
Pasivo		
Adeudos y obligaciones financieras	(803,013)	(801,754)
Cuentas por pagar de productos financieros derivados	(2,354)	(2,497)
Otras cuentas por pagar	(671)	(1,137)
Otros pasivos	(115)	(335)
	(806,153)	(805,723)
	(396,432)	(174,810)
Instrumentos financieros derivados	481,521	332,319
Posición activa neta en miles de dólares estadounidenses	85,089	157,509

EN MILES DE EUROS	2015	2014
Activo		
Disponible	20,651	-
Inversiones	19,246	-
	39,897	-
Pasivo		
Adeudos y obligaciones financieras	(39,716)	-
Cuentas por pagar	(22)	-
	(39,738)	-
Posición activa neta en miles de euros	159	-

EN MILES DE FRANCOS SUIZOS	2015	2014
Pasivo		
Adeudos y obligaciones financieras	(250,958)	(250,647)
Instrumentos financieros derivados del Fondo	240,000	228,890
Posición pasiva neta en miles de francos suizos	(10,958)	(21,757)

16 ESTADOS FINANCIEROS

En 2015 y 2014, el Fondo presenta en el rubro “Resultado por operaciones financieras” del estado de resultados una pérdida neta por diferencia en cambio por miles de S/ 255,501 y miles de S/ 948, respectivamente.

En 2015, los resultados por operaciones de cobertura por miles de S/ 223,457, incluyen una ganancia neta por diferencia en cambio de miles de S/ 278,635 generada por instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo (“swaps”). La ganancia neta por diferencia en cambio generada por la partida cubierta relacionada con los mencionados instrumentos financieros derivados se presenta en el rubro “Pérdida por diferencia de cambio” del estado de resultados.

6. Disponible

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Banco Central de Reserva del Perú (a)	448	460
Cuentas corrientes y de ahorro (b)	781,813	1,279,163
Depósitos a plazo (c)	219,518	190,467
Otras disponibilidades restringidas	207	226
Total efectivo y equivalentes de efectivo	1,001,986	1,470,316
Depósito a plazo mayores a 90 días (d)	-	25,000
	1,001,986	1,495,316

- (a) Los fondos en soles y dólares estadounidenses mantenidos en el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) son utilizados principalmente en las operaciones que realiza el Fondo con COFIDE, en virtud del Convenio de Fideicomiso suscrito.
- (b) Corresponden a depósitos en bancos y otras empresas del Sistema Financiero del país, en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad y que generan intereses a tasas de mercado.
- (c) Corresponden a depósitos a plazo en moneda nacional y moneda extranjera mantenidos en bancos y otras empresas del Sistema Financiero del país, que tienen vencimiento menor a 90 días, que generan intereses a tasas efectivas anuales entre 5.75% y 6.43% en soles y entre 0.65% y 0.80% en dólares estadounidenses (entre 4.26% y 4.46% en soles y entre 0.02% y 0.70% en dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2014).
- (d) En 2014, corresponden a depósitos a plazo en moneda nacional mantenidos en bancos y otras empresas del Sistema Financiero del país, que tienen vencimiento mayor a 90 días, y generan intereses a tasas efectivas anuales de 4.80%.

16 ESTADOS FINANCIEROS

7. Inversiones

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

En miles de soles	2015			
	Costo amortizado	Resultado no realizado		Valor en libros (*)
		Ganancia	Pérdida	
Inversiones disponibles para la venta:				
Bonos soberanos (a)	80,922	-	(15,379)	65,543
Bonos globales (b)	70,960	71	-	71,031
Bonos corporativos (c)	547,552	1,832	(6,584)	542,800
Instrumentos de corto plazo (e)	3,660	-	-	3,660
Más:				
Rendimientos devengados		-	-	8,501
		1,903	(21,963)	691,535
Inversiones a vencimiento:				
Instrumentos corto plazo (e)	13,103	-	-	13,103
Papeles comerciales (f)	9,920	-	-	9,920
Más:				
Rendimientos devengados				431
		-	-	23,454
				714,989

En miles de soles	2014			
	Costo amortizado	Resultado no realizado		Valor en libros (*)
		Ganancia	Pérdida	
Inversiones disponibles para la venta:				
Bonos soberanos (a)	84,897	-	(9,731)	75,166
Bonos globales (b)	239,033	4,453	(1,696)	241,790
Bonos corporativos (c)	12,874	-	(262)	12,612
Instrumentos de corto plazo (e)	967	-	-	967
Más:				
Rendimientos devengados		-	-	3,832
		4,453	(11,689)	334,367
Inversiones a vencimiento:				
Instrumentos corto plazo (e)	2,067	-	-	2,067
Papeles comerciales (f)				
Más:		-	-	4
Rendimientos devengados		-	-	2,071
				336,438

(*) Corresponde al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y al costo amortizado de las inversiones al vencimiento.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

- (a) Corresponde a bonos soberanos de la República del Perú emitidos, en soles, por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 estos bonos devengan intereses a tasas nominales anuales que fluctúan entre 5.20% y 8.20%, y tienen vencimientos entre agosto de 2020 y febrero de 2042.
- (b) Corresponde a bonos globales de la República del Perú emitidos en euros por el MEF. Al 31 de diciembre de 2015, estos bonos devengan intereses a tasas nominales anuales de 2.75% y tienen vencimiento en enero de 2026.
- (c) Corresponden a valores y títulos adquiridos a empresas corporativas y del Sistema Financiero de primer nivel del país y del exterior. Al 31 de diciembre de 2015, comprende: i) Bonos de arrendamiento financiero en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.84% y 6.06%, y tienen vencimientos entre agosto de 2016 y mayo de 2020; ii) Bonos subordinados en dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa efectiva anual de 6.53%, y vencen en octubre de 2028; iii) Bonos ordinarios en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 2.25% y 6.5%, y tienen vencimientos entre marzo de 2016 y mayo de 2023; y iv) Bonos de titulización en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.19% y 6.16%, y tienen vencimientos entre junio de 2018 y diciembre de 2028. Al 31 de diciembre de 2014, comprende: i) Bonos de arrendamiento financiero en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.85% y 6.06%, y tienen vencimientos entre agosto de 2016 y mayo de 2018; ii) Bonos subordinados en dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa efectiva anual de 6.53%, y vencen en octubre de 2028; iii) Bonos ordinarios en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 3.34% y 4.63%, y tienen vencimientos entre julio de 2019 y mayo de 2023; y iv) Bonos de titulización en dólares estadounidenses, que devengan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.44% y 6.16%, y tienen vencimientos entre junio de 2018 y setiembre de 2028.
- (d) Corresponde a un certificado de depósito en soles que se mantuvo durante el 2014, emitido por un banco del Sistema Financiero del país, que devengó intereses a una tasa anual de 4.61%, y venció en julio de 2015.
- (e) Corresponden a instrumentos de corto plazo emitidos en soles y dólares estadounidenses por Banco Agropecuario y Andino Investment Holding S.A.A., respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 estos instrumentos de corto plazo devengan intereses a tasas efectivas anuales entre 2.75% y 6.25%, y tienen vencimiento entre enero y agosto de 2016.
- (f) Corresponde a papeles comerciales en dólares estadounidenses emitidos por los Portales S.A., que devengan intereses a tasas efectivas anuales entre 2.93% y 3.46%, y tienen vencimiento entre abril y agosto de 2016.

En 2015, los rendimientos devengados de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento ascendieron a miles de S/ 20,055 y miles de S/ 466, respectivamente, y se incluyen en el rubro “Ingresos por intereses” del estado de resultados (miles de S/ 18,33 y miles de S/ 107, respectivamente al 31 de diciembre 2014) (nota 19).

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

16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Hasta 1 año	40,293	15,942
De 1 a 5 años	315,740	109,859
De 5 a 10 años	168,334	99,256
Más de 10 años	190,622	111,381
	714,989	336,438

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el valor de mercado de las inversiones disponibles para la venta ha sido estimado por la Gerencia sobre la base de cotizaciones disponibles en el mercado de valores, o, de no existir, descontando los flujos de efectivo esperados a una tasa de interés que refleje la clasificación de riesgo del título.

8. Cuentas por Cobrar, Neto (Convenio Fideicomiso – COFIDE)

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	5,181,332	4,546,486
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	367,534	394,515
Crédito Complementario Techo Propio	124,627	133,006
Crédito MIHOGAR	121,142	133,029
Crédito MICONSTRUCCION	66,403	56,156
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	12,016	13,728
Crédito MICASA MAS	4,993	1,347
Crédito MITERRENO	243	20
	5,878,290	5,278,287
Más (menos):		
Rendimientos devengados de cuentas por cobrar	16,849	14,842
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	(63,922)	(60,602)
	5,831,217	5,232,527

Mensualmente, el Fondo desembolsa recursos al Fideicomiso - COFIDE para que este los canalice a los beneficiarios finales a través de las IFI.

Asimismo, mensualmente el Fideicomiso - COFIDE transfiere al Fondo las recuperaciones, prepagos o cancelaciones de cuentas por cobrar efectuados por las IFI.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el número de beneficiarios finales (deudores finales) es de 88,126 y 83,323, respectivamente. No existe concentración de riesgo de crédito significativa, debido al tipo de operaciones crediticias que mantiene el Fondo.

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

La composición de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) de acuerdo con las características de los créditos promocionados por el Fondo, es como sigue:

En miles de soles	2015			2014		
	Con cobertura de riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total	Con cobertura de riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	16,336	5,164,997	5,181,333	2,442	4,544,044	4,546,486
Crédito MIVIVIENDA tradicional	2,335	365,199	367,534	3,598	390,917	394,515
Crédito MIHOGAR	1,695	119,447	121,142	783	132,246	133,029
Crédito Complementario Techo Propio	876	123,750	124,626	480	132,526	133,006
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	-	12,016	12,016	-	13,728	13,728
Crédito MICONSTRUCCIÓN	-	66,403	66,403	-	56,156	56,156
Crédito MICASA MAS	-	4,993	4,993	-	1,347	1,347
Crédito MITERRENO	-	243	243	-	20	20
	21,242	5,857,048	5,878,290	7,303	5,270,984	5,278,287

Las tasas de interés anual es para los productos que ofrece el Fondo son tasas de interés fijas, establecidas con la finalidad de promover el otorgamiento de créditos. Al 31 de diciembre, son como sigue:

%	2015	2014
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	6.60	6.60
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	7.75	7.75
Crédito MIHOGAR	7.60	7.60
Crédito Complementario Techo Propio	8.00	8.00
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	6.90 y 7.30	6.90 y 7.30
Crédito MICONSTRUCCIÓN	8.00	8.00
Crédito MICASA MAS	6.50	6.50
Crédito MITERRENO	9.00	9.00

16 ESTADOS FINANCIEROS

Las tasas de interés del producto crédito MICONSTRUCCIÓN fueron modificadas de 7.50% y 8.00%, sin Cobertura de Riesgo Crediticio y con Cobertura de Riesgo Crediticio, respectivamente, a la tasa única de 8.00%, mediante acuerdo de Directorio N° 06-18D-2014 del 18 de julio de 2014.

La tasa de interés del producto Crédito complementario Techo Propio fue modificada de 6.00% a 8.00%, mediante acuerdo de Directorio N° 02-25D-2014 del 28 de octubre de 2014.

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) tienen los siguientes plazos de vencimiento:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Hasta 1 mes	42,771	24,730
De 1 a 3 meses	92,898	79,009
De 3 meses a 1 año	374,966	239,289
De 1 a 3 años	1,331,629	1,047,133
Más de 3 años	4,036,026	3,888,126
	5,878,290	5,278,287

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

EN SOLES	Al 31.12.2015		Al 31.12.2014	
	TOTAL	%	TOTAL	%
Categoría de riesgo				
Normal	5,550,178	94.42	5,064,891	95.96
Con problema potencial	130,514	2.22	31	0.00
	5,680,692	96.64	5,064,922	95.96
CMAC Metropolitana (*)	54,314	0.92	58,941	1.11
CRAC Señor de Luren (liquidación) (*)	143,284	2.44	154,424	2.93
Total	5,878,290	100	5,278,287	100

(*) Al 31 de diciembre de 2015, la Caja Municipal de Ahorro y Crédito (CMAC) Metropolitana y la Caja Rural de Ahorro y Crédito (CRAC) Señor de Luren no presentan categoría de riesgo. Al 31 de diciembre de 2014 la CMAC Metropolitana mantenía una categoría de riesgo Normal y la CRAC Señor de Luren, una categoría de riesgo CPP.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presenta la clasificación de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) por categoría de riesgo de los beneficiarios finales, determinada sobre la base del reporte consolidado crediticio (RCC).

	2015		2014	
	En miles de S/	%	En miles de S/	%
Categoría de riesgo				
Normal	5,440,260	92.55	4,957,041	93.90
Con problema potencial (CPP)	108,073	1.84	76,305	1.45
Deficiente	95,841	1.63	68,051	1.29
Dudoso	111,888	1.90	86,263	1.63
Pérdida	122,228	2.08	90,627	1.73
	5,878,290	100.00	5,278,287	100.00

El movimiento de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) se muestra a continuación:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	60.602	52,845
Adiciones debitadas a resultados	22,097	27,181
Recupero de provisiones	(19,156)	(25,033)
Reclasificación de provisiones	-	5,319
Diferencia en cambio	379	290
Saldo al final del ejercicio	63,922	60,602

Las adiciones debitadas a resultado incluyen al 31 diciembre de 2015, provisiones voluntarias por miles de S/ 647 (miles de S/ 16,676 al 31 de diciembre de 2014), las cuales fueron aprobadas mediante acuerdo de Directorio N° 03-27D-2014 del 24 de noviembre de 2014. De esta forma el Fondo busca cubrir su riesgo ante posibles variaciones en el cambio de clasificación de algunas IFI monitoreadas.

El Fondo registra las posibles pérdidas en cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) de acuerdo con la política descrita en la nota 4(d).

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas (Convenio Fideicomiso – COFIDE) registrada al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, ha sido determinada de acuerdo con las normas establecidas por la SBS, vigentes a esas fechas.

9. Cuentas por Cobrar y por Pagar de Productos Financieros Derivados

El Fondo tiene compromisos de compra y venta de dólares estadounidenses y francos suizos a futuro, cuyo cambio en el valor razonable ha generado cuentas por cobrar y por pagar, tal como se indica a continuación:

16 ESTADOS FINANCIEROS

	2015			2014		
En miles de soles	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Monto de referencia	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Monto de referencia
Forwards - compra	-	(1,723)	191,073	2,487	(2,496)	307,747
Forwards - venta	-	(641)	63,033	131	(3,600)	541,441
	-	(2,364)	254,106	2,618	(6,096)	849,188
Swaps - compra	393,966	(18,965)	2,333,312	95,389	(17,232)	1,913,521
	393,966	(18,965)	2,333,312	95,389	(17,232)	1,913,521
	393,966	(21,329)	(2,587,418)	98,007	(23,328)	2,762,709

Los instrumentos financieros derivados que generan estas cuentas por cobrar y por pagar son mantenidos con fines de cobertura ante el riesgo cambiario y tienen vencimientos desde enero de 2016 hasta enero de 2023.

10. Otras cuentas por cobrar, neto

Comprende lo siguiente:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Cuentas por cobrar a bancos en liquidación (a)	102,500	102,528
Cuentas por cobrar Fideicomisos CRC-PBP (b)	77,242	73,252
Cuentas por cobrar cartera ex-CONEMINSA (c)	13,629	14,008
Reclamo al MVCS D.U. N° 002-2014 (d)	-	506,148
Otras cuentas por cobrar	1,200	781
	194,571	696,717
Menos: Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar (e)		
Bancos en liquidación (a)	(102,500)	(102,528)
Cartera ex-CONEMINSA (c)	(13,069)	(13,086)
Otras cuentas por cobrar	(908)	(677)
	78,094	580,426

- (a) Corresponde a cuentas por cobrar por depósitos a plazo, certificados de depósito, entre otros, que el Fondo antes de ser empresa financiera supervisada por la SBS (antes del 1 de enero de 2006) mantenía en ciertas instituciones financieras que entraron en proceso de liquidación.

Al 31 de diciembre el saldo de estas cuentas por cobrar comprende lo siguiente:

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Capital:		
Banco Nuevo Mundo en liquidación	55,398	56,161
Banco República en liquidación	42,369	42,216
Banco Banex en liquidación	4,733	4,151
	102,500	102,528
Menos: Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar		
Banco Nuevo Mundo en liquidación	(55,398)	(56,161)
Banco República en liquidación	(42,369)	(42,216)
Banco Banex en liquidación	(4,733)	(4,151)
	(102,500)	(102,528)

El Fondo ha recibido bienes muebles, inmuebles y cobranza de créditos como parte de pago por estas acreencias.

El 100% de las cuentas por cobrar a bancos en liquidación están provisionadas. El Fondo reconoce los recuperos de estas cuentas por cobrar cada vez que se realizan. Durante 2015, el Fondo recibió en efectivo del Banco Nuevo Mundo en liquidación miles de S/ 763 (miles de S/ 791 durante el 2014).

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar a bancos en liquidación constituida al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad relacionado.

- (b) Corresponde al saldo de los activos netos (activos totales menos pasivos totales) de los fideicomisos administrados por el Fondo que aseguran el pago de la cobertura de riesgo crediticio (CRC) a las IFI y el premio al buen pagador (PBP) a quienes accedan a este beneficio como parte de los programas de crédito que ofrece el Fondo.

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Fideicomiso CRC-PBP soles	36,126	35,259
Fideicomiso CRC-PBP dólares americanos	41,116	37,993
	77,242	73,252

Mediante actos constitutivos suscritos por el Fondo en junio de 2007, 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 la Resolución SBS N° 980-2006 "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", es decir, en una sola cuenta del estado de situación financiera (nota 4 (d)). La contabilidad de los fideicomisos se mantiene separada para fines de control y muestra los siguientes saldos al 31 de diciembre:

16 ESTADOS FINANCIEROS

Fideicomiso CRC-PBP Nuevos Soles

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponible	1,791	1,969
Inversiones disponibles para la venta	31,359	31,775
Inversiones a vencimiento	2,976	1,515
Total activo	36,126	35,259
Patrimonio y excedente neto		
Excedente de cobranzas, neto	2,274	2,100
Ajustes al patrimonio	(1,350)	(493)
Resultados acumulados	35,202	33,652
Total patrimonio y excedente neto	36,126	35,259

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Estado de resultados		
Ingresos por intereses:		
Disponible	83	59
Inversiones disponibles para la venta	2,061	1,954
Inversiones a vencimiento	127	102
Margen financiero bruto	2,271	2,115
Margen financiero neto	2,271	2,116
Gastos por servicios financieros	(221)	(207)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios	2,050	1,908
Resultado por operaciones financieras (ROF):	(499)	-
Inversiones disponible para la venta	(499)	-
Margen operacional	1,551	1,908
Gastos de administración	(1)	(1)
Margen operacional neto	1,550	1,907
Otros ingresos y gastos	-	6
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	1,550	1,913
Utilidad neta del ejercicio	1,550	1,913

16 ESTADOS FINANCIEROS

Fideicomiso CRC-PBP Dólares Americanos

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponible	5,683	5,795
Inversiones disponibles para la venta	29,873	27,463
Inversiones a vencimiento	5,560	4,735
Total activo	41,116	37,993
Patrimonio y excedente neto		
Patrimonio inicial	21,013	21,013
Excedente de cobranzas, neto	7,641	7,055
Resultados no realizados por inversiones	(1,860)	(1,583)
Resultados acumulados	14,322	11,508
Total patrimonio y excedente neto	41,116	37,993

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Estado de resultados		
Ingresos por intereses:		
Disponible	96	90
Inversiones disponibles para la venta	1,576	1,316
Inversiones a vencimiento	323	326
Margen financiero bruto	1,995	1,732
Margen financiero neto	1,995	1,732
Gastos por servicios financieros	(245)	(219)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios	1,750	1,513
Resultado por operaciones financieras (ROF):		
Inversiones disponible para la venta	(894)	-
Derivados de negociación	-	6
Resultados por operaciones de cobertura	-	(33)
Utilidad por diferencia en cambio	1,959	841
Otros	-	(300)
	1,065	514
Margen operacional	2,815	2,027
Gastos de administración	(1)	(1)
Margen operacional neto	2,814	2,026
Utilidad de operación	2,814	2,026
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	2,814	2,026
Utilidad neta del ejercicio	2,814	2,026

16 ESTADOS FINANCIEROS

- (c) Corresponde a las cuentas por cobrar de la cartera de créditos hipotecarios otorgados por la Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias S.A. (CONEMINSA), la cual fue transferida al Fondo en virtud del Contrato de Dación en Pago suscrito el 30 de diciembre de 2003, para su administración y recuperación.
- (d) Corresponde a la cuenta por cobrar al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para la cancelación del préstamo recibido del Banco de la Nación por miles de S/. 500,000, según Decreto de Urgencia N° 002-2014 (nota 14(a)). Dicho préstamo fue cobrado al MVCS en el periodo 2015 y pagado al Banco de la Nación (Capital e intereses).
- (e) El movimiento de la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, se muestra a continuación:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	116,291	121,450
Adiciones debitadas a resultados	384	151
Recupero de provisiones	(1,053)	(1,354)
Castigo de provisiones	-	(4,334)
Diferencia en cambio	855	378
Saldo al final del ejercicio	116,477	116,291

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar registrada al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, está de acuerdo con las normas establecidas por la SBS vigentes a esas fechas.

11. Inmuebles, Mobiliario y Equipo, Neto

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

16 ESTADOS FINANCIEROS

2015 EN MILES DE SOLES	SALDO AL 31.12.14	ADICIONES	RETIROS Y OTROS AJUSTES	SALDOS AL 31.12.15
Costo:				
Terrenos	103	-	-	103
Edificios	36	-	-	36
Instalaciones	62	-	-	62
Muebles y enseres	616	16	(25)	607
Equipos de cómputo	2,014	216	(14)	2,216
Equipos diversos	981	90	(26)	1,045
Vehículos	647	161	(76)	732
Obras en curso (mejora local alquilado)	-	51	-	51
	4,459	534	(141)	4,852
Depreciación acumulada:				
Edificios	9	2	-	11
Instalaciones	53	5	-	58
Muebles y enseres	537	17	(24)	530
Equipos de cómputo	1,759	165	(14)	1,910
Equipos diversos	650	74	(15)	709
Vehículos	588	78	(76)	590
	3,596	341	(129)	3,808
	863	193	(12)	1,044

2014 EN MILES DE SOLES	SALDO AL 31.12.14	ADICIONES	RETIROS Y OTROS AJUSTES	SALDOS AL 31.12.15
Costo:				
Terrenos	103	-	-	103
Edificios	36	-	-	36
Instalaciones	62	-	-	62
Muebles y enseres	661	4	(49)	616
Equipos de cómputo	2,061	91	(138)	2,014
Equipos diversos	967	58	(44)	981
Vehículos	647	-	-	647
	4,537	153	(231)	4,459
Depreciación acumulada:				
Edificios	7	2	-	9
Instalaciones	47	6	-	53
Muebles y enseres	561	21	(45)	537
Equipos de cómputo	1,735	160	(136)	1,759
Equipos diversos	600	84	(34)	650
Vehículos	465	123	-	588
	3,415	396	(215)	3,596
Costo neto	1,122			863

16 ESTADOS FINANCIEROS

Las entidades financieras en Perú no pueden otorgar en garantía los bienes que conforman sus inmuebles, mobiliario y equipo.

El Fondo mantiene seguros sobre sus principales activos de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia; en este sentido, al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el Fondo ha contratado una póliza de seguros contra todo riesgo que cubre el valor de los inmuebles, mobiliario y equipo. En opinión de la Gerencia, las políticas de seguros del Fondo son consistentes con la práctica de la industria.

En opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro de los inmuebles, mobiliario y equipo mantenidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2015 y de 2014.

Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo mantiene activos totalmente depreciados por miles de S/ 2,941 (miles de S/ 2,288 al 31 de diciembre de 2014).

12. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido ha sido calculado sobre la base de las diferencias entre las bases contable y tributaria de los activos y pasivos. A continuación se presenta la composición según las partidas que lo originaron:

EN MILES DE SOLES	SALDO AL 31.12.2014	ADICIONES (DEDUCCIONES)		SALDO AL 31.12.2015
		RESULTADOS	PATRIMONIO	
Activo				
Provisión genérica por cuentas por cobrar	9,859	3,717	-	13,576
Inversiones disponibles para la venta	-	-	1,518	1,518
Ingresos diferidos por adelanto de flujos del BCP	462	(462)	-	-
Otros	1,349	5	-	1,354
Pasivo				
Productos financieros derivados con fines de cobertura	(2,889)	-	(11,708)	(14,597)
Inversiones disponibles para la venta	(835)	-	835	-
Nivelación de activos y pasivos	(13,370)	848	-	(12,522)
Otros	(148)	10	-	(138)
	(5,572)	4,118	(9,355)	(10,809)

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

13. Otros Activos, Neto

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Intangibles, neto de amortización por miles de S/ 4,893 (miles de S/ 4,098 en 2014)	2,376	2,023
Bienes adjudicados, neto	10	178
Otros	289	669
	2,675	2,870

Mediante Resolución de la Dirección Ejecutiva N° 046-2009/DE-FONAFE, se aprobó el “Plan de la gestión corporativa de tecnologías de información y comunicaciones (TIC) para las empresas bajo el ámbito del FONAFE”, en el que se define la implementación del centro de servicios compartidos de TIC de FONAFE. Al 31 de diciembre de 2015, el pago adelantado por este servicio asciende a miles de S/ 43 (miles de S/ 348 al 31 de diciembre de 2014) y se incluye en el rubro otros.

14. Adeudos y Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Adeudos con instituciones financieras del país (a)	351,091	806,148
Adeudos y obligaciones con empresas del exterior y organismos financieros internacionales (b)	147,220	-
Valores y títulos (c)	3,595,354	3,146,912
	4,093,665	3,953,060

(a) Al 31 de diciembre, el Fondo mantiene adeudados con instituciones financieras del país como sigue:

En miles de soles	2015					
	Fecha	Tasa de interés anual	Principal	Intereses	Ajuste costo amortizado	Total
Banco de la Nación	31.12.14	4.43%	200,000	145	-	200,145
Banco de la Nación	10.09.15	3.85%	50,000	596	-	50,596
Banco de la Nación	11.12.15	6.17%	100,000	350	-	100,350
			350,000	1,091	-	351,091

16 ESTADOS FINANCIEROS

2014						
En miles de soles	Fecha	Tasa de interés anual	Principal	Intereses	Ajuste costo amortizado	Total
Banco de la Nación	09.09.14	3.97%	500,000	6,148	-	506,148
Banco de la Nación	31.12.14	4.43%	300,000	-	-	300,000
			800,000	6,148	-	806,148

- (b) Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo mantiene obligaciones con empresas del exterior y organismos financieros internacionales como sigue:

2015						
En miles de soles	Fecha	Tasa de interés anual	Principal	Intereses	Ajuste costo amortizado	Total
Asociación Francesa de Desarrollo (AFD)	04.09.15	1.30%	148,272	578	(2,120)	146,730
Comisión por no uso de línea			490	-	-	490
			148,762	578	(2,120)	147,220

- (c) En mayo de 2014, el Fondo emitió bonos en el mercado de capitales Suizo. La emisión fue por un monto nominal de miles de CHF 250,000, cuyo plazo de vencimiento es de 4 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.83%, a una tasa cupón de 1.25%, con pago de interés anual y amortización al vencimiento. Los recursos captados son destinados de manera exclusiva al financiamiento de operaciones crediticias.

En marzo de 2014, el Fondo negoció bonos bajo la Regla 144 o Regulación S de la Ley de Valores en el mercado internacional. La emisión fue por un monto nominal de miles de US\$ 300,000, cuyo plazo de vencimiento es de 5 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.76%, a una tasa cupón de 3.38%, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento. Los recursos captados son destinados de manera exclusiva al financiamiento de operaciones crediticias.

Durante 2015, los gastos por intereses provenientes de valores en circulación emitidos por el Fondo ascienden a miles de S/. 103,319 (miles de S/. 79,247 durante 2014) (nota 20).

15. Otras cuentas por Pagar, Provisiones y Otros Pasivos

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Otras cuentas por pagar:		
Aportes del FONAVI (a)	161,370	158,671
Bono del buen pagador (capital) asignado a COFIDE (b)	69,911	74,942
Ahorro del grupo familiar elegible por transferir a entidades técnicas (c)	16,440	13,755
Bono familiar habitacional por transferir a entidades técnicas (d)	187,416	102,132
Bono al buen pagador (capital) recibido del MVCS (e)	141,892	197,275
Proveedores por pagar	2,133	4,853
Participación de los trabajadores	6,000	3,794
Recursos por transferir por cartas fianzas ejecutadas	1,275	1,116
Vacaciones y liquidación de beneficios sociales	1,068	1,011
Otros	1,336	1,101
	588,841	558,650

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Provisiones y otros pasivos:		
Provisiones para litigios, demandas y otros contingentes (f)	1,660	2,005
Otros ingresos diferidos	336	371
Ingresos diferidos por adelanto de flujos (g)	-	1,650
Provisión para CRC de adelanto de flujos	392	285
Operaciones en trámite	6	53
	2,394	4,364

(a) Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Recaudación del FONAVI	94,979	95,192
Aportes al FONAVI pendientes de transferir al MEF	65,795	63,145
Devolución del FONAVI pendiente de cobro	596	334
	161,370	158,671

16 ESTADOS FINANCIEROS

La recaudación del FONAVI corresponde a los saldos asignados al Fondo producto de la recaudación efectuada por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) de aportes al FONAVI que realizan los contribuyentes, en virtud de la Ley N° 26969.

A continuación se presenta el movimiento de este rubro:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	95,192	112,943
Recaudación del ejercicio	3,641	7,373
Reclasificación de aportes pendientes de transferir al MEF	(2,650)	(24,998)
Devolución de aportes al FONAVI	(1,204)	(126)
Saldo al final del ejercicio	94,979	95,192

Los aportes al FONAVI pendientes de transferir al MEF corresponden a las recaudaciones efectuadas por la SUNAT de aportes al FONAVI que realizan los contribuyentes que tienen estabilidad tributaria en virtud de la Ley N° 27071.

La devolución de aportes al FONAVI pendiente de cobro corresponde a cheques girados desde el año 1999 al 2015 pendientes de cobro por parte de los beneficiarios. Estos cheques se emitieron por concepto de devolución de aportes FONAVI de acuerdo con comunicaciones de la SUNAT, encargada de la recaudación de estos recursos.

- (b) Corresponde a los fondos recibidos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que fueron asignados a los créditos autorizados a las IFI (crédito Proyecto MIHOGAR y nuevo crédito MIVIVIENDA), previa revisión del cumplimiento de los requisitos establecidos en los reglamentos respectivos. A continuación se presenta el movimiento del rubro:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	74,942	79,872
Aplicación de BBP a cuotas del crédito MI HOGAR	(1,462)	(1,413)
Aplicación de BBP a cuotas del nuevo crédito MIVIVIENDA	(3,569)	(3,517)
Saldo al final del ejercicio	69,911	74,942

- (c) Corresponde al saldo por pagar a las entidades técnicas por cuenta de los grupos familiares elegibles que accedieron al Programa Techo Propio. Este saldo comprende el ahorro depositado por los grupos familiares en las cuentas del Fondo y el ahorro del Fondo de Vivienda Policial (FOVIPOL).
- (d) Corresponde al saldo por pagar a las entidades técnicas (constructores) para el financiamiento del bono familiar habitacional (BFH) de los grupos familiares que accedieron al Programa Techo Propio.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

- (e) Corresponde a los fondos dinerarios recibidos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, pendientes de asignación a los beneficiarios que solicitan los productos crediticios que ofrece el Fondo. La asignación de estos recursos se realiza a través de COFIDE, cuando se autorizan los desembolsos a las IFI por los créditos aprobados.

Durante 2014, de acuerdo con lo establecido en el Decreto de Urgencia N° 002-2014, el Fondo recibió del MVCS miles de S/ 200,000 para asumir el BBP para viviendas cuyo valor sea mayor a 14 unidades impositivas tributarias (UIT) y que no exceda 50 UIT.

A continuación se presenta el movimiento del rubro:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Saldo al inicio de ejercicio	197,275	8
Transferencias	145,085	-
Extornos	1,117	-
Recursos recibidos en el ejercicio	-	200,000
Aplicación del PBP	(3,174)	-
Desembolso del BBP a COFIDE para asignación a créditos	(198,411)	(2,733)
Saldo al final del ejercicio	141,892	197,275

- (f) Corresponde a provisiones para litigios y demandas de carácter judicial y laboral. En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, la provisión registrada al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 es suficiente para cubrir el riesgo de pérdida por litigios y demandas del Fondo.
- (g) De acuerdo con lo establecido por la SBS, la operación de adelanto de flujos de 36 cuotas por parte de una IFI, fue registrada como un ingreso diferido por miles de S/ 8,488 en agosto de 2012 en el rubro "Otros pasivos", la cual sería devengada sobre una base lineal durante 36 meses. En el mes de julio de 2015 se devengó la totalidad del ingreso diferido.

16. Patrimonio

A. Patrimonio efectivo

Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio efectivo del Fondo determinado según las normas aplicables, asciende a miles de S/ 3,206,356 (miles de S/ 3,145,891 al 31 de diciembre de 2014). Esta cifra se utiliza para calcular ciertos límites y restricciones legales de acuerdo con la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS, Ley N° 26702 (en adelante Ley General), aplicable al Fondo, y se determinó de la siguiente manera:

16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Patrimonio efectivo nivel 1:		
Capital social pagado	3,174,249	3,109,899
Más		
Reserva legal	57,012	49,863
Menos:		
Pérdida acumulada	2,943	2,256
Pérdidas no realizadas por inversiones disponibles para la venta	21,962	11,615
Total patrimonio efectivo	3,206,356	3,145,891

Al 31 de diciembre de 2015, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito determinado por el Fondo, según la legislación aplicable a instituciones financieras, asciende a miles de S/ 3,152,947 (miles de S/ 3,099,341, al 31 de diciembre de 2014), mientras que los requerimientos de patrimonio efectivo por riesgo de mercado y operacional ascienden a miles de S/ 30,296 y miles de S/ 23,113, respectivamente (miles de S/ 23,505 y miles de S/ 23,043, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014).

Según la Ley General, el patrimonio efectivo debe ser igual o mayor al 10% del total de activos y créditos contingentes ponderados por riesgo, que incluye: i) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por 10, ii) el patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por 10 y iii) los activos contingentes ponderados por riesgo de créditos. Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio efectivo del Fondo representa el 87.47% de los requerimientos mínimos de capital por riesgo de mercado, operativo y de crédito (45.60 % al 31 de diciembre de 2014).

Con fecha 2 de abril de 2009, mediante Resolución SBS N° 2115-2009 se aprobó el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, que tiene vigencia a partir del 1 de julio de 2009. Al respecto debemos indicar que a la fecha del presente informe, el Fondo aplica el método del indicador básico para el cálculo de patrimonio efectivo por riesgo operacional.

Mediante Resolución SBS N° 8425-2011 del 20 de julio de 2011, la SBS aprobó el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo Adicional, el cual establece que este patrimonio será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes: i) ciclo económico, ii) riesgo por concentración, iii) riesgo por concentración de mercado, iv) riesgo por tasa de interés en el libro bancario y v) otros riesgos. A partir de la entrada en vigencia de esta norma, las entidades financieras tendrán un plazo de cinco años para adecuar el total de su patrimonio efectivo al nivel solicitado en dicha resolución. Dicho requerimiento adicional entró en vigencia de manera progresiva a partir de julio 2012. Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 el superávit global de patrimonio efectivo es como sigue:

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Requerimiento de patrimonio efectivo mínimo:		
Por riesgo de crédito, mercado y operacional	366,556	689,818
Patrimonio efectivo adicional	54,793	87,211
Total requerimiento mínimo	421,349	777,029
Total patrimonio efectivo calculado	3,206,356	3,145,891
Superávit global de patrimonio efectivo	2,785,007	2,368,862

B. Capital

Al 31 de diciembre de 2015, el capital comprende 3,174,249 acciones comunes, suscritas y pagadas (3,109,899,030 acciones comunes al 31 de diciembre de 2014). Todas las acciones tienen derecho a voto y un valor nominal de S/ 1 cada una.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el único accionista del Fondo es FONAFE.

En Junta General de Accionistas del 19 de marzo de 2015, se aprobó la capitalización de la utilidad del ejercicio económico 2014, ascendente a miles de S/ 64,350, incrementándose el capital de miles de S/ 3,109,899 a miles de S/ 3,174,249.

En Junta General de Accionistas del 25 de marzo de 2014, se aprobó la capitalización de la utilidad del ejercicio económico 2013, ascendente a miles de S/ 59,211, y la capitalización del capital adicional, ascendente a miles de S/ 34, incrementándose el capital de miles de S/ 3,050,654 a miles de S/ 3,109,899.

C. Reserva

La Ley General requiere que el Fondo cuente con una reserva legal no menor al equivalente del 35% de su capital. La reserva debe constituirse trasladando anualmente no menos del 10% de las utilidades después de impuestos, y es sustitutoria de aquella a que se refiere la Ley General de Sociedades. De otro lado, de acuerdo con la Ley General el monto de la reserva legal puede ser incrementado con aportes que los accionistas efectúen con ese fin.

En Junta General de Accionistas del 19 de marzo de 2015, se aprobó el incremento de la reserva legal a miles de S/ 57,013 con cargo a los resultados obtenidos durante el ejercicio económico 2014.

D. Ajustes al patrimonio

Los ajustes al patrimonio corresponden a la ganancia (pérdida) no realizada generada por la valorización de las inversiones disponibles para la venta del Fondo y de los Fideicomisos CRC-PBP, y la ganancia (pérdida) no realizada generada por los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos ("forwards y swaps") que están dentro del rango de eficacia. El movimiento, neto de impuestos, es como sigue:

16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Saldo inicial	(3,008)	(33,474)
(Pérdida) ganancia no realizada de inversiones disponibles para la venta del Fondo	(13,086)	11,097
(Pérdida) ganancia no realizada de inversiones disponibles para la venta de los Fideicomisos CRC –PBP	(2,527)	1,302
Ganancia no realizada de operaciones de cobertura de flujos del Fondo	45,174	10,028
Transferencia de la pérdida realizada de inversiones disponibles para la venta a resultados, neta de la ganancia realizada	1,655	11,763
Impuesto a la renta diferido	(9,355)	(3,724)
	18,853	(3,008)

17. Cuentas Contingentes y de Orden

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Contingentes:		
Swaps (a)	2,333,312	1,913,521
Forwards (b)	254,106	849,188
Otros contingentes	357,885	831,146
	2,945,303	3,593,855
Cuentas de orden:		
Cartas fianzas y pólizas de caución recibidas en garantía (c)	672,701	704,470
Patrimonio autónomo Fondo Ley 27677 (d)	540,166	496,266
Línea de crédito concedida y no utilizada - AFD	296,544	-
Fondos recibidos del MVCS – BFH (e)	186,433	101,872
Avance en cuenta a favor del Fondo	50,000	-
Fideicomisos CRC-PBP (f)	77,242	73,252
Cuentas incobrables castigadas (g)	36,197	36,174
Adeudos aporte patronal (h)	18,222	18,222
Contratos vigentes suscritos con proveedores	12,558	8,620
Rendimientos en suspenso de cartera Ex-CONEMINSA y otras cuentas por cobrar (i)	6,298	6,391
Títulos y valores en custodia	6,160	6,107
Garantías hipotecarias recibidas (j)	2,942	2,575
Otros	450	411
	1,905,913	1,454,360
Fideicomisos y patrimonio autónomo en administración:		
Fideicomiso CRC-PBP (k)	158,408	149,441
Fideicomiso Las Garzas	24,088	23,926
	182,496	173,367
	5,033,712	5,221,582

- (a) Corresponde al compromiso que tiene el Fondo por las operaciones “swaps” compra de dólares estadounidenses y francos suizos contraídos para cobertura de sus cuentas por pagar en dicha moneda por miles de US\$ 500,000 y miles de CHF 184,000 al 31 de diciembre de 2015 (miles de US\$ 500,000 y miles de CHF 140,000 al 31 de diciembre de 2014).

16 ESTADOS FINANCIEROS

- (b) Corresponde al compromiso que tiene el Fondo por las operaciones “forward” compra y venta de dólares estadounidenses y francos suizos contraídos para cobertura de sus cuentas por cobrar en dichas monedas por miles de US\$ 18,479 y miles de CHF 56,000 al 31 de diciembre de 2015 (miles de US\$ 95,605 y miles de CHF 88,890 al 31 de diciembre de 2014).
- (c) Corresponde a las cartas fianzas recibidas de las entidades técnicas como garantía de cumplimiento de los contratos firmados por el programa Techo Propio, por el BFH y el ahorro familiar, asimismo incluye cartas fianzas en garantía recibidas de proveedores por el cumplimiento de contratos de adquisición de bienes y servicios.
- (d) Corresponde al total de las cuentas del activo, pasivo, ingresos, gastos y patrimonio del “Patrimonio Autónomo Fondo Ley” que fue constituido mediante escritura pública del 13 de febrero de 2002, con los recursos transferidos al Fondo provenientes de la liquidación del FONAVI, para su administración, recuperación y canalización a través de las IFI.
- (e) Corresponde a los recursos transferidos por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para asumir el financiamiento del bono familiar habitacional (BFH) de los grupos familiares que accedieron al Programa Techo Propio.
- (f) Corresponde al reconocimiento del derecho contraído por el Fondo por la constitución de los Fideicomisos CRC y PBP Nuevos Soles y Dólares Americanos por miles de S/ 36,126 y miles de S/ 41,116, respectivamente (miles de S/ 35,259 y miles de S/ 37,993 al 31 de diciembre de 2014).
- (g) Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014 corresponde a los castigos de saldos por cobrar (capital e interés). Dichos castigos son aprobados por el Directorio del Fondo.
- (h) Corresponde al reclamo efectuado por el Fondo al MEF relacionado con las contribuciones al FONAVI–Aporte patronal, según lo establecido en la Ley N° 26969, Ley de Liquidación del FONAVI, que debió ser entregado al Fondo.
- (i) Corresponde a los intereses devengados de la cartera vencida de ex-CONEMINSA y de otras cuentas por cobrar.
- (j) Corresponde a las garantías hipotecarias recibidas de dos entidades financieras en liquidación, por la cartera de créditos que mantenían con el Fondo.
- (k) Corresponde al total de las cuentas del activo, pasivo ingresos, gastos y patrimonio de los Fideicomisos CRC y PBP Nuevos Soles y Dólares Americanos.

18. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo mantiene los siguientes procesos:

- (a) Demandas judiciales de carácter laboral por concepto de pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales. Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo registra una provisión de miles de S/ 1,577 por este concepto (miles de S/ 1,196 al 31 de diciembre de 2014).

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

- (b) Procesos constitucionales diversos (acciones de amparo) relacionados con la restitución de derechos laborales a ex-trabajadores del Fondo y con la cancelación de registro a entidades técnicas por infracciones cometidas.
- (c) Proceso contencioso administrativo con el Consorcio DHMONT & CG & M S.A.C. (demandante) por impugnación de resolución administrativa. El demandante solicita declarar la nulidad de la carta en la que el Fondo deniega la devolución de la carta fianza que le fue otorgada en garantía, requisito para que dicha empresa presente recurso de apelación en el concurso público (Collique) convocado por el Fondo. El importe demandado asciende a miles de S/ 4,870, el juez ordenó la devolución de miles de US\$ 250, que fueron consignados a favor del demandante el 31 de mayo de 2015.
- (d) Proceso de arbitraje con Veritas Edificaciones S.A.C. y CG & M Proyectos y Construcciones S.A.C. El importe es por un monto ascendente a miles de US\$ 7,327.
El 14 de julio de 2015 se notificó el laudo Arbitral liberándose de toda responsabilidad civil y económica al Fondo.

En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, estos procesos no resultarán en pasivos significativos adicionales a los registrados en los estados financieros adjuntos.

19. Ingresos por Intereses

Comprende lo siguiente:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Disponible	11,388	8,357
Inversiones disponibles para la venta (nota 7)	20,055	18,333
Inversiones a vencimiento (nota 7)	466	107
Cuentas por cobrar	333,126	287,711
Otros ingresos financieros	1,224	1,247
	366,259	315,755

Los ingresos por intereses de cuentas por cobrar corresponden a los intereses generados por las cuentas por cobrar a las IFI que son colocados a través del Fideicomiso COFIDE, asimismo corresponde a la atribución a resultados de los Fideicomisos CRC – PBP.

20. Gastos por Intereses

Comprende lo siguiente:

16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Adeudos y obligaciones del sistema financiero del país	13,141	19,309
Adeudos y obligaciones con instituciones financieras del exterior	754	-
Valores, títulos y obligaciones en circulación (nota 14 (b))	103,319	79,247
Comisiones y otros cargos por adeudos y obligaciones financieras	1,043	1
Otros gastos financieros	52,476	46,133
	170,733	144,690

Los gastos por intereses de valores, títulos y obligaciones en circulación corresponden a los intereses devengados de las tres emisiones internacionales. Los otros gastos financieros corresponden principalmente al premio del buen pagador otorgado a través del Fideicomiso COFIDE.

21. Ingresos por Servicios Financieros

Comprende lo siguiente:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Ingresos por fideicomisos y comisiones de confianza	561	521
Ingresos diversos	5,794	5,585
	6,355	6,106

Los ingresos por servicios financieros corresponden principalmente a las comisiones relacionadas con la administración de los Fideicomisos CRC-PBP Nuevos Soles y Dólares Americanos, por los cuales el Fondo percibe una comisión mensual equivalente al 0.05% del patrimonio de los fideicomisos; y a las comisiones relacionadas con los servicios de cobertura de riesgo crediticio (CRC) y premio del buen pagador (PBP) que presta a las IFI.

22. Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Gastos de personal y directorio (a)	24,704	21,429
Servicios recibidos de terceros (b)	25,726	29,498
Impuestos y contribuciones	320	398
	50,750	51,325

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

- (a) Los gastos de personal y directorio incluyen los siguientes conceptos:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Remuneraciones	11,282	11,117
Participación de los trabajadores	6,000	3,794
Gratificaciones	1,843	1,824
Compensación por tiempo de servicios	1,083	1,070
Seguridad y previsión social	1,040	1,028
Vacaciones	932	907
Capacitación	320	202
Otros	2,204	1,487
	24,704	21,429

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, el Fondo distribuye el 5% de la renta neta imponible como participación de los trabajadores en las utilidades.

Retribuciones al Directorio

El importe pagado durante los años 2015 y 2014 por concepto de dietas al Directorio asciende a miles de S/ 347, y miles de S/ 220, respectivamente.

Retribuciones a la plana gerencial

Las retribuciones por concepto de sueldos y otros beneficios al personal percibidas durante 2015 y 2014 por los gerentes y jefes de oficina del Fondo con responsabilidad ejecutiva, ascendieron a miles de S/ 4,724 y miles de S/ 2,729, respectivamente.

- (b) Los servicios recibidos de terceros incluyen los siguientes conceptos:

16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Publicidad	12,633	15,260
Servicios de asesoría	2,076	3,955
Alquiler de bienes e inmuebles	2,227	1,843
Gastos proyecto TIC – FONAFE	1,311	1,001
Comunicaciones	1,143	899
Reparación y mantenimiento	1,566	885
Servicios de telemarketing	904	236
Gastos de viaje	471	1,014
Movilidad	470	675
Seguros	329	301
Mensajería	216	211
Servicios públicos	188	209
Vigilancia y protección	171	457
Servicios de limpieza	17	156
Útiles de oficina	98	93
Otros gastos	1,906	2,303
	25,726	29,498

23. Situación Tributaria

- A. El Fondo ha determinado una provisión por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre del 2015 de miles de S/ 31,920 (miles de S/ 21,626 al 31 de diciembre de 2014).

Por el proceso de fiscalización del impuesto a la renta 2014 está pendiente, de parte de la autoridad tributaria, la emisión de la Resolución de Determinación. Cualquier mayor gasto para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que queden determinadas. En opinión de la Gerencia, como resultado de dicha revisión, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2015.

- B. A partir del año 2005, se ha establecido un Impuesto Temporal a los Activos Netos (ITAN), 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, a partir del año 2009, es de 0.4%, aplicable al monto de los activos 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. El Fondo ha calculado el ITAN al 31 de diciembre de 2015 en miles de S/ 31,246 (miles de S/ 20,848 al 31 de diciembre de 2014).

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

- C. De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a la renta de las personas jurídicas se calcula para los años 2015 y de 2014 con una tasa de 28% y 30%, respectivamente, sobre la renta neta imponible.

En atención a la Ley N° 30296, publicada el 31 de diciembre de 2014 y vigente a partir del 1 de enero de 2015, la tasa del impuesto a la renta aplicable sobre la renta neta imponible será la siguiente: 28% para los años 2015 y 2016, 27% para los años 2017 y 2018 y 26% para los años 2019 en adelante.

Las personas jurídicas no domiciliadas en Perú y las personas naturales están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos. Al respecto, en atención a la Ley N° 30296, el impuesto adicional a los dividendos será de 4.1% por las utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2014, y se incrementará a 6.8% para los años 2015 y 2016, 8.0% para los años 2017 y 2018 y 9.3% para los años 2019 en adelante.

- D. Asimismo, se ha establecido en 15% la tasa de retención de Impuesto a la Renta aplicable a la asistencia técnica prestada por entidades no domiciliadas en el país, independientemente del lugar donde se lleve a cabo el servicio siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta.
- E. Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financieras ha sido fijada en 0.005% y se aplica sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del sistema financiero, salvo que la misma se encuentre exonerada
- F. La conciliación de la tasa efectiva del Impuesto a la Renta es como sigue:

	2015		2014	
	S/ (000)	%	S/ (000)	%
Utilidad antes de impuesto a la renta	125,844	100.00	102,816	100.00
Impuesto a la renta calculado según tasa vigente	35,236	28.00	30,845	30.00
Efecto tributario sobre adiciones y deducciones:				
Diferencias permanentes – Adiciones	1,273	1.01	5,535	5.38
Diferencias permanentes - Deducciones	(8,707)	(6.92)	(5,064)	(4.92)
Impuesto a la renta corriente y diferido registrado según tasa efectiva	27,802	22.09	31,316	30.46

- G. El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados comprende:

EN MILES DE SOLES	2015	2014
Corriente	(31,920)	(21,626)
Diferido	4,118	(9,690)
	(27,802)	(31,316)

16 ESTADOS FINANCIEROS

24. Administración de Riesgos Financieros

Las actividades del Fondo en su calidad de banco de segundo piso lo exponen a una variedad de riesgos financieros, que incluyen los efectos de las variaciones en los tipos de cambio, en las tasas de interés, el riesgo de liquidez y el riesgo crediticio. El programa de administración de riesgos del Fondo trata de minimizar los potenciales efectos adversos de estos riesgos en su desempeño financiero.

La Gerencia de Riesgos tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. Dicha Gerencia identifica, mide, monitorea y controla los riesgos financieros a los que está expuesto el Fondo, en coordinación estrecha con sus unidades operativas. El Directorio establece los principios para la administración integral de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros y la inversión de excedentes de liquidez.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de pérdida de valor de los portafolios del Fondo producto de las fluctuaciones en las tasas de interés y en el tipo de cambio, entre otros. El Fondo asume riesgos de mercado tanto en sus actividades de colocación de recursos a través de las IFI como en sus actividades de financiamiento e inversión.

El objetivo de la gestión de riesgos es establecer las políticas, procesos y controles para lograr un equilibrio entre la búsqueda de rentabilidad y la volatilidad en las variables de mercado, es decir, dentro de un nivel de riesgo apropiado. El monitoreo de dichos riesgos adquiere especial relevancia dentro de un contexto de crisis financiera internacional y mayor volatilidad en los mercados. En ese sentido, las políticas de gestión de riesgos desempeñan un rol importante en el Fondo, aplicando prácticas acordes con las de mercado en lo que corresponde a la gestión de estos riesgos.

De esta forma, las actividades de colocación de recursos y la gestión financiera están acotadas por diversos límites establecidos por el Directorio, los cuales son revisados en forma periódica, de modo que incorporen las necesidades y estrategias planteadas por la Gerencia, así como por variaciones en las condiciones de mercado.

Las actividades de colocación de recursos son administradas de acuerdo con límites internos por IFI, que comprenden: la clasificación de riesgo, el ratio de capital global, el tamaño de patrimonio efectivo, entre otros.

La gestión financiera, como parte del proceso de gestión de activos y pasivos del Fondo, permite identificar, administrar y controlar el riesgo de liquidez y de tasa de interés que surge de las actividades de financiamiento e inversión del Fondo. Dichas actividades son administradas de acuerdo con los siguientes límites aprobados: límites de concentración por moneda, límites de concentración por emisor, límites de concentración por tipo de inversión, límites "Value at Risk" (VaR), límites de tolerancia de pérdida máxima esperada ("Stop Loss"), límite interno del ratio de liquidez, límites internos del riesgo estructural de tasa de interés, entre otros.

El riesgo de tasa de interés al que está expuesto el Fondo es controlado a través de los siguientes indicadores de carácter regulatorio: Ganancias en riesgo y valor patrimonial en riesgo, los cuáles son determinados de acuerdo con supuestos internos y en base a la metodología establecida por la SBS. Estos indicadores son informados en forma periódica al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos, y sobre esta base se determinan los planes de acción para mitigar cualquier exposición del Fondo al riesgo de tasa de interés.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la exposición del Fondo al riesgo de tasa de interés considerando las fechas de reprecio de los instrumentos es como sigue:

Riesgo de tasas de interés	2015							Total
	Hasta 1 mes	Más de 1 mes hasta 2 meses	Más de 2 meses hasta 3 meses	Más de 3 meses hasta 6 meses	Más de 6 meses hasta 12 meses	Más de 12 meses	No devengan intereses	
En miles de soles								
Activos								
Disponible	896,263	65,176	40,547	-	-	-	-	1,001,986
Inversiones	6,673	3,147	4,309	26,528	26,689	647,641	-	714,989
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	33,107	31,223	31,303	96,407	200,634	5,438,544	-	5,831,217
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	393,966	393,966
Total activo	936,043	99,546	76,159	122,935	227,323	6,086,185	393,966	7,942,158
Pasivos								
Adeudos y obligaciones financieras	25,657	-	48,153	86,529	102,637	3,830,688	-	4,093,665
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	21,329	21,329
Total pasivo	25,657	-	48,153	86,529	102,637	3,830,688	21,329	4,114,994
Cuentas fuera del estado de situación financiera								
Instrumentos derivados activos	-	-	-	-	-	-	2,524,386	2,524,386
Instrumentos derivados pasivos	-	-	-	-	-	-	63,033	63,033
Brecha marginal	910,386	99,546	28,006	36,406	124,686	2,255,497	2,833,990	6,288,516
Brecha acumulada	910,386	1,009,932	1,037,938	1,074,344	1,199,030	3,454,527	6,288,517	

(*) Este cuadro no considera las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC – PBP, de acuerdo con norma regulatoria.

16 ESTADOS FINANCIEROS

Riesgo de tasas de interés En miles de soles	2014							Total
	Hasta 1 mes	Más de 1 mes hasta 2 meses	Más de 2 meses hasta 3 meses	Más de 3 meses hasta 6 meses	Más de 6 meses hasta 12 meses	Más de 12 meses	No devengan intereses	
Activos								
Disponible	1,469,740	-	-	-	25,576	-	-	1,495,316
Inversiones	1,078	2,431	954	4,815	18,896	308,264	-	336,438
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	34,757	33,500	33,394	100,481	222,142	4,808,253	-	5,232,527
Cuentas por cobrar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	98,007	98,007
Total activo	1,505,575	35,931	34,348	105,296	266,614	5,116,517	98,007	7,162,288
Pasivos								
Adeudos y obligaciones financieras	21,882	-	-	569,798	88,029	3,273,351	-	3,953,060
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	23,328	23,328
Total pasivo	21,882	-	-	569,798	88,029	3,273,351	23,328	3,976,388
Cuentas fuera del estado de situación financiera								
Instrumentos derivados activos	-	-	-	-	-	-	2,221,268	2,221,268
Instrumentos derivados pasivos	-	-	-	-	-	-	(541,441)	(541,441)
Brecha marginal	1,483,693	35,931	34,348	(464,502)	178,585	1,843,166	1,754,506	4,865,727
Brecha acumulada	1,483,693	1,519,624	1,553,972	1,089,470	1,268,055	3,111,221	4,865,727	

(*) Este cuadro no considera las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC – PBP, de acuerdo con norma regulatoria.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

EFECTO EN RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS				
	2015		2014	
<i>En miles</i>	S/	US\$	S/	US\$
Cambios en la tasa de interés				
-2.00%	(13,684)	(10,240)	(77)	(20,541)
-1.50%	(10,263)	(7,680)	(58)	(15,406)
-1.00%	(6,842)	(5,120)	(38)	(10,270)
-0.50%	(3,421)	(2,560)	(19)	(5,135)
0%	-	-	-	-
0.50%	3,421	2,560	19	5,135
1.00%	6,842	5,120	38	10,270
1.50%	10,263	7,680	58	15,406
2.00%	13,684	10,240	77	20,541

EFECTO EN PATRIMONIO ANTES DE IMPUESTOS				
	2015		2014	
<i>En miles</i>	S/	US\$	S/	US\$
Cambios en la tasa de interés				
-2.00%	(75,239)	(1,296)	(89,131)	(8,184)
-1.50%	(56,429)	(972)	(66,848)	(6,138)
-1.00%	(37,619)	(648)	(44,565)	(4,092)
-0.50%	(18,810)	(324)	(22,283)	(2,046)
0%	-	-	-	-
0.50%	18,810	324	22,283	2,046
1.00%	37,619	648	44,565	4,092
1.50%	56,429	972	66,848	6,138
2.00%	75,239	1,296	89,131	8,184

(*) Este cuadro no considera las cuentas por cobrar a los Fideicomisos CRC – PBP, de acuerdo con norma regulatoria.

El riesgo de tasa de interés de las inversiones en bonos del gobierno, en certificados de depósito del BCRP y en instrumentos de renta fija se gestiona empleando el modelo de valor en riesgo.

El riesgo de tipo de cambio al que está expuesto el Fondo es controlado de acuerdo con los siguientes límites aprobados: Límites de cobertura de la posición de cambio contable y el límite del valor en riesgo ante movimientos adversos del tipo de cambio, este último indicador es calculado según el modelo interno del Fondo.

16 ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la exposición del Fondo al riesgo de tipo de cambio es como sigue:

	2015				2014			
<i>En miles de soles</i>	Dólar americano	Otras monedas	Sol	Total	Dólar americano	Otras monedas	Sol	Total
Riesgo de tipo de cambio								
Activos monetarios								
Disponible	477,837	76,549	447,600	1,001,986	1,271,919	-	223,397	1,495,316
Inversiones disponibles para la venta	553,005	71,341	67,189	691,535	244,627	-	89,740	334,367
Inversiones a vencimiento	20,522	-	2,932	23,454	2,071	-	-	2,071
Cuenta por cobrar (Convenio fideicomiso COFIDE)	345,868	-	5,485,348	5,831,216	365,112	-	4,867,415	5,232,527
Cuentas por cobrar por derivados d cobertura	-	-	393,966	393,966	-	-	98,007	98,007
Otras cuentas por cobrar	240	-	77,855	78,095	66	-	580,360	580,426
Impuesto corriente	-	-	35,402	35,402	-	-	26,955	26,955
Total activos monetarios	1,397,472	147,890	6,510,292	8,055,654	1,883,795	-	5,885,874	7,769,669
Pasivos monetarios								
Obligaciones con el público	-	-	179	179	-	-	176	176
Adeudos y obligaciones financieras	2,739,078	1,003,496	351,091	4,093,665	2,394,038	752,874	806,148	3,953,060
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	8,030	83	13,216	21,329	7,456	-	15,872	23,328
Otras cuentas por pagar	2,288	-	586,553	588,841	3,394	-	555,256	558,650
Total pasivo monetario	2,749,396	1,003,579	951,039	4,704,014	2,404,888	752,874	1,377,452	4,535,214
Cuentas fuera del estado de situación financiera								
Instrumentos derivados activos	1,705,500	818,885	(2,524,385)	-	1,533,746	687,522	(2,221,268)	-
Instrumentos derivados pasivos	(63,033)	-	63,033	-	(541,441)	-	541,441	-
	1,642,467	818,885	(2,461,352)	-	992,305	687,522	(1,679,827)	-
Posición monetaria neta	290,543	(36,804)	3,097,901	3,351,640	471,212	(65,352)	2,828,595	3,234,455

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

La tabla mostrada líneas abajo refleja los resultados de los “modelos de valor en riesgo” interno y regulatorio (con un nivel de confianza de 99% y con un plazo de liquidación de 10 días) relacionados con el riesgo cambiario:

	2015		2014	
	En miles de S/	%	En miles de S/	%
Modelos				
Regulatorio	5,699	0.18%	2,787	0.09%
Interno	6,360	0.20%	2,896	0.09%
Posición global	253,437	7.89%	(199,117)	6.33%
	Sobrecompra	Sobrecompra	Sobreventa	Sobreventa

El Artículo 6° del Reglamento para la Administración del Riesgo Cambiario, aprobado por Resolución SBS N° 1455-2003, y modificatorias, requiere que la posición global de sobreventa de las entidades financieras no puede ser mayor al diez por ciento (10%) de su patrimonio efectivo. El Reglamento además señala que la posición global de sobrecompra de las entidades financieras no puede ser mayor al cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio efectivo.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está asociado al incumplimiento de las obligaciones financieras a su vencimiento, siendo este riesgo gestionado por la Gerencia de Finanzas. Las obligaciones financieras incluyen préstamos, obligaciones en circulación y obligaciones relacionadas con instrumentos financieros derivados.

La gestión financiera está enmarcada dentro de las políticas aprobadas por el Directorio para la gestión del riesgo de liquidez. Estas políticas establecen límites y lineamientos sobre la duración de los recursos, sobre el ratio interno de liquidez y sobre los activos líquidos.

Respecto de los límites y lineamientos sobre los activos líquidos, se tienen los siguientes límites: exposición por tipo de instrumento, riesgo máximo permitido y límite máximo de pérdida. Asimismo, se tienen políticas para mantener la cobertura de los pasivos en moneda extranjera mediante instrumentos financieros derivados, los cuales cubren el riesgo cambiario.

El Fondo mantiene una disponibilidad de recursos que le permite tener una holgada capacidad para cubrir sus obligaciones y las necesidades de financiamiento de las IFI.

16 ESTADOS FINANCIEROS

En miles de soles	2015				
	Hasta 1 mes	Más de 1 Hasta 3 meses	Más de 3 Hasta 12 meses	Más de 1 año	Total
Exposición de riesgo de liquidez					
Riesgo de estado de situación financiera					
Pasivo					
Obligaciones con el público	-	-	179	-	179
Adeudos y obligaciones financieras	-	50,156	120,374	3,923,135	4,093,665
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	2,351	13	-	18,965	21,329
Otras cuentas por pagar	190,004	175	6,788	391,874	588,841
Otros pasivos	-	-	-	343	343
Total	192,355	50,344	127,341	4,334,317	4,704,357

En miles de soles	2014				
	Hasta 1 mes	Más de 1 Hasta 3 meses	Más de 3 Hasta 12 meses	Más de 1 año	Total
Exposición de riesgo de liquidez					
Riesgo de estado de situación financiera					
Pasivo					
Obligaciones con el público	-	-	176	-	176
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	610,218	3,342,842	3,953,060
Cuentas por pagar por derivados de cobertura	5,656	440	-	17,232	23,328
Otras cuentas por pagar	107,443	164	4,532	446,511	558,650
Otros pasivos	-	-	-	2,074	2,074
Total	113,099	604	614,926	3,808,659	4,537,288

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el análisis de vencimientos contractuales. El principal componente del activo del Fondo son las cuentas por cobrar (Fideicomiso – COFIDE), en estas se registran los préstamos desembolsados a las IFI. Los plazos son determinados en función del vencimiento mensual de los préstamos. Otro componente del activo son las inversiones, que se distribuyen según plazo contractual.

La gestión del riesgo de liquidez se centra en el desarrollo de un portafolio de activos y pasivos, cuyo objetivo es calzar sus plazos de vencimiento.

Los indicadores internos de control del riesgo de liquidez son: el ratio de liquidez interno y el análisis de duración de recursos. Dichos indicadores son preparados de acuerdo con metodologías internas y regulatorias (contenidas en el Manual de Políticas y Gestión de Riesgo de Liquidez y en las normas de la SBS, respectivamente). Ante cualquier evento que pudiera originar un riesgo de liquidez, el Fondo posee un plan de contingencia de liquidez que considera la liquidación de ciertos activos, emisiones de deuda o adeudos.

Riesgo de crédito

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

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

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

Los créditos financiados por el Fondo, se colocan en moneda local. Es importante señalar que el Fondo aún mantiene saldos de préstamos en dólares estadounidenses, que corresponden a los primeros productos que desembolsó (5.88% de la cartera total al 31 de diciembre de 2015).

Al 31 de diciembre de 2015, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito del Fondo es de miles de S/ 5,878,290, que corresponde al saldo de las cuentas por cobrar (Fideicomiso - COFIDE).

De acuerdo con el Convenio de Canalización de Recursos suscrito entre el Fondo y las IFI, la IFI tiene 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 firmados con las IFI, que aseguran la masa de créditos hipotecarios colocados por el Fondo, por los cuales la IFI debe responder.

La evaluación y propuesta de línea de crédito es efectuada por la Gerencia Comercial. La Gerencia de Riesgos revisa la evaluación y analiza los riesgos. La propuesta se remite al Comité de Riesgos para su aprobación o denegación.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la exposición del Fondo al riesgo crediticio tomando como base la clasificación de riesgo del beneficiario final del crédito y la clasificación de riesgo por IFI son como sigue:

16 ESTADOS FINANCIEROS

Riesgo por beneficiario final

En miles de soles	2015		2014	
	Saldo de cartera	%	Saldo de cartera	%
Cartera no vencidos ni deteriorados:				
Normal	5,440,260	92.6	4,957,041	93.9
Con problemas potenciales	108,073	1.8	76,305	1.5
		94.4	5,033,346	95.4
Cartera deteriorada:				
Deficiente	95,841	1.6	68,051	1.3
Dudoso	111,888	1.9	86,263	1.6
Pérdida	122,229	2.1	90,627	1.7
	329,958	5.6	244,941	4.6
Cartera bruta	5,878,290	100	5,278,287	100.0

Riesgo por IFI

En miles de soles	2015		2014	
	Saldo de cartera	%	Saldo de cartera	%
Cartera no vencidos ni deteriorados:				
Normal	5,550,178	94.4	5,064,891	96
Con problemas potenciales	130,514	2.2	31	-
Ex cartera CMAC Metropolitana	54,314	0.9	58,941(*)	1.1(*)
Ex cartera CRAC Señor de Luren	143,284	2.4	154,424(*)	2.9(*)
Cartera bruta	5,878,290	100	5,278,287	100

(*) Al 31 de diciembre de 2015, la CMAC Metropolitana y CRAC Señor de Luren no presentan categoría de riesgo (al 31 de diciembre de 2014 la CMAC Metropolitana mantenía una clasificación de riesgo crediticio Normal y la CRAC Señor de Lurén, CPP).

Debido a la activación requerida para el Fondo de la cláusula 13 del Convenio de Canalización de Recursos suscrito con CRAC Señor de Lurén (setiembre de 2014) y a la declaración de sometimiento al régimen de intervención dada por la SBS a dicha IFI mediante Resolución SBS N° 347-2015 del 18 de junio de 2015, el riesgo de la cartera MIVIVIENDA de CRAC Señor de Luren (en liquidación) se considera según el riesgo del beneficiario final.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

Asimismo, en virtud de la activación requerida por el Fondo de la Cláusula 13 del Convenio de Canalización de Recursos suscrito con la CMAC Metropolitana, a partir de octubre de 2015 se considera el riesgo de la cartera de la CMAC Metropolitana según el riesgo del beneficiario final.

Se precisa que en ambos casos, la administración de la cartera de los créditos MIVIVIENDA, que incluye la gestión de cobranza y la remisión de información sobre la clasificación de riesgo de crédito del subprestatario a la SBS es efectuada por las IFI (CRAC Señor de Lurén y CMAC Metropolitana), mientras no se lleve a cabo la transferencia de la cartera.

25. Valor Razonable

El valor razonable o estimado de mercado, es el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo acordado, entre partes conocedoras y dispuestas a ello, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

El valor razonable se asocia al valor observado en las transacciones de mercado bajo situaciones “normales” y de independencia mutua. Cabe señalar que el valor razonable tomará en cuenta la calidad crediticia del instrumento.

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el valor razonable de los instrumentos financieros que tiene el Fondo son los siguientes:

	2015		2014	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<i>En miles de soles</i>				
Activo				
Disponibles	1,001,986	1,001,986	1,495,316	1,495,316
Instrumentos representativos de deuda	691,535	691,535	334,367	334,367
Inversiones a vencimiento	23,454	23,454	2,071	2,071
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE)	5,831,217	5,831,217	5,232,527	5,232,527
Cuentas por cobrar por derivados financieros	393,966	393,966	98,007	98,007
Otras cuentas por cobrar	78,094	78,094	580,426	580,426
	8,020,252	8,020,252	7,742,714	7,742,714
Pasivo				
Obligaciones con el público	179	179	176	176
Adeudos y obligaciones financieras	4,093,665	3,978,841	3,953,060	3,882,321
Cuentas por pagar por derivados financieros	21,329	17,277	23,328	23,328
Otras cuentas por pagar	588,841	638,916	558,650	558,650
	4,704,014	4,635,213	4,535,214	4,464,475

16 ESTADOS FINANCIEROS

Una porción significativa de los activos y pasivos del Fondo corresponden a instrumentos financieros de corto plazo, con vencimientos a plazos menores a un año. Se considera que los valores razonables de tales instrumentos financieros son equivalentes a su correspondiente valor en libros al cierre del ejercicio.

La metodología y supuestos utilizados dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros, tal como se muestra a continuación:

- (a) El disponible representa efectivo o depósitos a corto plazo que no presentan riesgo crediticio significativo para el Fondo.
- (b) Las inversiones disponibles para la venta por lo general tienen cotización bursátil o un valor de mercado mediante flujos futuros descontados.
- (c) El valor de mercado de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) es su valor en libros, neto de su correspondiente provisión para incobrabilidad, de acuerdo con lo indicado por el Oficio Múltiple SBS N° 1575-2014-SBS.
- (d) Las deudas con bancos y corresponsales generan intereses a tasas fijas y variables, y tienen vencimientos de corto y largo plazo. El valor razonable de estos instrumentos financieros es calculado utilizando flujos descontados a tasas vigentes para pasivos con similares características. Como resultado del cálculo, el valor de mercado estimado no difiere de manera significativa del valor en libros.

Los valores, títulos y obligaciones en circulación generan intereses a tasas fijas. El valor razonable de estos instrumentos financieros fue calculado utilizando flujos descontados a tasas vigentes para pasivos con similares características. Como resultado del cálculo, el valor de mercado estimado no difiere de manera significativa del valor en libros.

- (e) Los compromisos de compra y venta de moneda extranjera a futuro son registrados en libros a sus valores estimados de mercado por lo que no existen diferencias con sus valores razonables respectivos.

A continuación se presentan los instrumentos financieros registrados por el Fondo a valor razonable según los siguientes niveles:

- Nivel 1: Instrumentos cotizados en mercados activos.
- Nivel 2: Instrumentos cotizados en mercados no activos.
- Nivel 3: Instrumentos no cotizados.

— 16 ESTADOS FINANCIEROS

	2015			2014		
<i>En miles de soles</i>	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activo						
Inversiones disponible para la venta						
Instrumentos representativos de deuda	431,842	255,939	27,184	76,861	257,506	-
Cuentas por cobrar por derivados financieros	-	-	393,966	-	-	98,007
Otras cuentas por cobrar	61,232	-	-	21,703	37,534	-
	493,074	255,939	421,150	98,564	295,040	98,007
Pasivo						
Adeudados y obligaciones financieras	3,480,529	-	498,311	3,076,173	-	806,148
Cuentas por pagar por derivados financieros	-	-	17,277	-	-	23,328
	3,480,529	-	515,588	3,076,173	-	829,476

26. Hechos Posteriores

En Sesión de Directorio N° 001-2016 del 18 de enero de 2016 se acordó transferir la cartera de créditos MIVIVIENDA de la CMAC Metropolitana a favor del BBVA Banco Continental (Acuerdo N° 05-001-01D-2016).

En Sesión de Directorio N° 003-2016 del 15 de febrero de 2016 se acordó transferir la cartera de créditos MIVIVIENDA de la CRAC Señor de Luren (en liquidación) según se detalla a continuación (Acuerdo N° 05-03D-2016):

- La cartera ubicada en el departamento de Lima, se transferirá al Banco GNB.
- La cartera ubicada en el departamento de Ica, se transferirá a la CMAC Ica.
- La cartera restante, permanecerá de manera temporal en la CRAC Señor de Lurén, (en liquidación)

17 PERSPECTIVAS

Estrategias del Fondo Mivivienda S.A. en el mediano y largo plazo

En el marco del Plan Estratégico Institucional del FMV se recoge que su contribución fundamental a la sociedad peruana consiste en hacer posible que las familias con déficit habitacional cuenten con una solución habitacional adecuada que mejore su calidad de vida.

Dentro de este contexto resulta fundamental captar recursos financieros que permitan la sostenibilidad del FMV. Por un lado, se trabaja en la promoción de la demanda de vivienda única para acceder al financiamiento de la misma y a subsidios administrados por el FMV, mediante productos hipotecarios; y, por otro lado, se hacen las gestiones para la promoción de la oferta inmobiliaria de vivienda social. Todo ello mediante una gestión institucional eficiente y eficaz, soportada en la capacidad profesional de su talento humano, en su potencial para innovar y en su compromiso por el desarrollo de la institución y del país.

Con relación a lo anterior, son cinco las grandes directrices generales que guiarán el devenir del FMV en el próximo quinquenio.

1. Mantener la sostenibilidad financiera de la institución, generando valor a través de una gestión financiera eficiente.
2. Promover y contribuir con el desarrollo descentralizado del mercado inmobiliario e hipotecario, a través del financiamiento crediticio y la administración de subsidios, satisfaciendo las necesidades de vivienda de la población con déficit habitacional.
3. Promover la oferta inmobiliaria a través de una gestión integrada con el sector financiero e inmobiliario de acuerdo al déficit habitacional.
4. Optimizar la eficiencia operativa a través del desarrollo de una gestión basada en procesos.

5. Fortalecer el crecimiento y aprendizaje empresarial de la institución asegurando un capital humano altamente motivado, competente e identificado con la institución.

A través del cuidadoso manejo y gestión de estos lineamientos se espera conseguir que: 1) más familias sean propietarias de una vivienda, mejorando la calidad de vida de su comunidad y logrando una mayor inclusión y bienestar social; 2) se dinamice, potencie y desarrolle el mercado inmobiliario de vivienda social en el ámbito nacional; 3) se incremente la formalización y bancarización para obtener una mayor inclusión financiera y económica de las familias peruanas.

La estrategia que el FMV se ha propuesto implementar para alcanzar los objetivos planteados en su Plan Estratégico Institucional es fiel reflejo de la naturaleza de su rol en las políticas de vivienda adoptadas por el Estado: 1) la búsqueda de la sostenibilidad financiera con miras a su permanencia en el tiempo a fin de cumplir su rol promotor en el mercado de viviendas de manera rentable y 2) la necesidad cada vez mayor de generar soluciones de vivienda para los niveles socioeconómicos de menores recursos, promoviendo la política de inclusión social y descentralización.

En relación con la sostenibilidad financiera es particularmente relevante el trabajo continuo en la obtención de recursos que garanticen la liquidez necesaria para la colocación de créditos. Esta adecuada liquidez está determinada por el manejo del portafolio y alternativas de fondeo sin descuidar los descálces que puedan existir en los flujos asociados al giro de la empresa y sus procesos operativos.

Entre las alternativas de financiamiento a implementarse figuran las siguientes:

- Emisión de bonos corporativos en los mercados internacionales
- Emisión de bonos corporativos en el mercado local



- Financiamiento con organismos multilaterales
- Préstamos bancarios, entre otros instrumentos.

Con relación al financiamiento, en enero de 2013 el FMV realizó su primera emisión de bonos corporativos en el mercado norteamericano por USD 500 millones y, en abril de 2014, su segunda emisión por USD 300 millones. Asimismo, en junio de 2014 efectuó la primera emisión de bonos corporativos en el mercado suizo por CHF 250 millones. En el 2015, el FMV obtuvo dos líneas de crédito: la primera, de la Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) hasta por EUR 120 millones y, la segunda, del Banco de la Nación por S/ 400 millones.

En cuanto a la necesidad de generar soluciones de vivienda, de acuerdo con las políticas de inclusión social delineadas tanto a nivel estatal como sectorial, se espera que el área de influencia del FMV se consolide a escala nacional, con especial énfasis en los sectores socioeconómicos de

menores recursos, atendiendo las necesidades de vivienda tanto de naturaleza cuantitativa como cualitativa.

Asimismo, se espera alcanzar nuevos hitos no solo a través del Nuevo Crédito Mivivienda y el programa Techo Propio sino también por intermedio de productos tales como el crédito MiConstrucción y otros que por su naturaleza están destinados a satisfacer necesidades de vivienda de tipo cualitativo. Del mismo modo, los nuevos productos MiProyecto y MiAlquiler Compra desempeñan un rol catalizador del mercado inmobiliario. El primero está destinado a ampliar los canales de financiamiento para la adquisición de terrenos o la finalización de proyectos inmobiliarios, mientras que el segundo se orienta a facilitar capital de trabajo a aquellos promotores o desarrolladores inmobiliarios que decidan alquilar viviendas con opción de compra en el marco del régimen de promoción del arrendamiento para vivienda.

18 ANEXOS

Gestión de riesgos

La gestión integral de riesgos del FMV es un proceso que engloba a toda la institución, con la participación activa del Directorio, Gerencia General, gerencias y todo el personal de colaboradores; se aplica a todos los procesos, habiéndose diseñado para identificar, medir, controlar, monitorear y reportar potenciales eventos que puedan afectar su marcha. Dicha gestión se realiza de acuerdo con niveles establecidos de apetito y tolerancia al riesgo, que nos permita tener una seguridad razonable del logro de nuestros objetivos y metas.

La gestión integral de riesgos se inició en el 2008 y se afina de manera permanente. Al cierre del ejercicio 2015 hemos obtenido resultados favorables bajo una gestión prudente de los riesgos en forma alineada con la política definida por nuestro Directorio y en cumplimiento de la normativa de la SBS.

El FMV fue catalogado por fortaleza financiera de manera positiva, según la última evaluación con información financiera al 30 de junio de 2015:

- «A+» perspectiva estable, otorgada por Class & Asociados S.A.
- «A+» perspectiva estable, otorgada por PCR Pacific Credit Ratings.

En el ámbito internacional nuestra institución obtuvo para la emisión de senior notes las calificaciones de grado de inversión similares al Estado peruano:

- «BBB+» outlook stable, otorgado por Standard & Poor's.
- «BBB+» outlook stable, otorgado por Fitch Ratings.

Resulta importante destacar que todas las entidades clasificadoras de riesgos, tanto nacionales como internacionales, han resaltado, entre otros fundamentos, la adecuada y prudente gestión de riesgos efectuada por el FMV.

El FMV gestiona los riesgos considerando su clasificación según categorías: riesgo de crédito, riesgo operacional, seguridad de la información, continuidad del negocio, revisión y seguimiento de cartera crediticia a entidades financieras, riesgo de mercado, riesgo de liquidez y riesgo país.

El FMV cuenta con un Comité de Riesgos conformado por un director, el gerente general y el gerente de Riesgos. Por tratarse de un comité de gestión integral de riesgos, se toman acuerdos asociados con decisiones que atañen a los riesgos significativos a los que está expuesta la empresa. Dispone de un reglamento actualizado y se reúne por lo menos una vez al mes.

El FMV también cuenta con una Gerencia de Riesgos, que está conformada por el gerente de Riesgos y nueve colaboradores, y dividida en dos departamentos especializados: el Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera y el Departamento de Riesgo de Mercado, Liquidez y Operacional.

Riesgo de crédito

La gestión del riesgo de crédito está orientada a analizar la probabilidad de incumplimiento de las obligaciones contractuales de las entidades financieras nacionales por insolvencia o incapacidad de pago, desencadenando una potencial pérdida financiera para el FMV.

En el proceso de identificación y gestión de los riesgos crediticios, el FMV evalúa, aprueba y da seguimiento al otorgamiento y uso de líneas de crédito y de inversión para las entidades financieras.

El Comité de Riesgos constituye la instancia encargada de la aprobación del otorgamiento o modificación de las líneas de crédito a las instituciones financieras.

Por ser una entidad financiera supervisada, el FMV cumple rigurosamente con la normativa de la SBS que le es aplicable. Especialmente, en el aspecto crediticio,



resaltan la resolución SBS 11356-2008, referida a la evaluación crediticia, la clasificación de clientes y la constitución de provisiones crediticias; la resolución SBS 14354-2009, concerniente al reglamento para el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito; la resolución SBS 8425-2011, referida al reglamento para el requerimiento de patrimonio efectivo adicional, y la resolución SBS 3780-2011, concerniente al reglamento de gestión de riesgo de crédito.

Revisión y seguimiento de cartera crediticia a entidades financieras

La revisión y seguimiento de cartera tiene dos funciones principales: 1) evaluación de la *originación* de los créditos y 2) verificación de cumplimiento de la normativa. Los objetivos consisten en calificar la calidad de la cartera Mivivienda y comprobar el uso adecuado de los recursos que otorga el FMV.

La evaluación de la originación de los créditos se efectúa mediante la revisión de las evaluaciones crediticias realizadas por las entidades que canalizan los recursos del FMV, de acuerdo con un cronograma anual.

Para el ejercicio 2015 se completó la visita a trece entidades financieras (nueve en Lima y cuatro en provincias). Adicionalmente, se realizan visitas de seguimiento y levantamiento de observaciones de las entidades visitadas. El proceso incluye la revisión de los expedientes de crédito de cada IFI con el fin de asegurar una adecuada evaluación crediticia que mitigue el riesgo de incumplimiento.

Las principales actividades de revisión y seguimiento de cartera son:

- Revisión de expedientes de crédito finalistas o de los subprestatarios
- Revisión del cumplimiento de normativa interna y del FMV aplicable a nuestros productos
- Revisión de los procesos y procedimientos hipotecarios

- Revisión de situación de garantías y seguros
- Verificación de la capacitación y entrenamiento del personal
- Conciliación de bases de datos sobre los clientes y los créditos otorgados
- Revisión de las funcionalidades de la plataforma tecnológica para el soporte de los productos del FMV
- Visita a beneficiarios de los productos del FMV

Las actividades mencionadas se realizan en el marco de la normativa interna y sobre la base del Convenio de Canalización de Recursos del FMV suscrito por las IFI con el fiduciario, que faculta al FMV a revisar la cartera crediticia de los créditos otorgados con sus recursos.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el proceso de identificación, análisis, evaluación, tratamiento, mitigación, monitoreo y reporte de los riesgos que se pueden presentar en la entidad debido a procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información o eventos externos. Este concepto incluye el riesgo legal pero excluye el riesgo estratégico y de reputación.

La organización gestiona los riesgos operacionales mediante una metodología desarrollada internamente para la identificación de procesos críticos, el registro y control de los eventos por riesgo operacional, la aprobación de nuevos productos o cambios importantes en el ambiente de negocios, operativo e informático, la determinación y evaluación de subcontratación significativa, la definición e implantación de medidas de control, mitigación y monitoreo continuo.

Se ha desarrollado una base de datos de eventos de pérdida, en la cual se registran aquellos eventos que han originado alguna pérdida a la entidad, los cuales son conciliados con los registros contables.

18 ANEXOS

Los riesgos operacionales se reportan mensualmente en el Comité de Riesgos.

Seguridad de la información

El FMV establece, implementa, opera, mantiene y mejora continuamente la eficacia del Sistema de Gestión de Seguridad de la Información, el cual se encuentra alineado a estándares internacionales como ISO/IEC 27001 y a las normas de la SBS.

Con la implementación del sistema de gestión se creó un marco referencial para gestionar de manera apropiada la seguridad de la información del FMV. Se especifican las medidas de seguridad de la información que se deben adoptar para protegernos apropiadamente contra amenazas que podrían afectar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información.

En el 2015 se instaló la Comisión de Seguridad de la Información: sus miembros reportan al Comité de Riesgos y son los responsables del cumplimiento de los objetivos y estrategias de seguridad del Sistema de Gestión de Seguridad de Información en el FMV.

Cabe señalar que anualmente el FMV realiza pruebas de intrusión controlada a sus sistemas informáticos, a fin de reforzar su perímetro de seguridad e identificar vulnerabilidades internas. Con este propósito se contrata a una empresa especializada para que realice diversos protocolos de pruebas. Luego se informa de los resultados a la Oficina de Tecnologías de la Información, a la Comisión de Seguridad de la Información y al Comité de Riesgos para definir las acciones de control y seguimiento pertinentes que aseguren la mejora continua.

Continuidad del negocio

El FMV tiene ya implementada la gestión de continuidad del negocio. Las estrategias determinadas sirven como apoyo

para la toma de decisiones rápida y eficaz ante una situación de contingencia, con el fin de implementar una respuesta adecuada ante la ocurrencia de eventos que puedan crear una interrupción o inestabilidad en las operaciones de la empresa.

De acuerdo con el giro de negocio del FMV, su estructura organizacional y operativa, el resultado de los riesgos a los que está expuesto y el análisis de impacto del negocio (BIA, por sus siglas en inglés) se define la estrategia a seguir, como la disposición del Centro de Computo Alterno (CCA), la organización de los grupos de trabajo del Plan de Continuidad del Negocio (PCN), el tiempo objetivo de recuperación y el punto objetivo de recuperación en el cual el FMV retornará a realizar operaciones y servicios.

El PCN es probado periódicamente para asegurar su actualización y eficacia. Los resultados y lecciones aprendidas son informados a las gerencias y al Comité de Riesgos, a fin de asegurar la mejora continua.

Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado que se gestionan en el FMV son los siguientes.

- Riesgo cambiario: relacionado con movimientos adversos del tipo de cambio que pueden generar pérdidas financieras.

Para la mitigación de los riesgos de tipo de cambio se realizan operaciones de cobertura mediante derivados: forwards (en la modalidades Non Delivery Forward y Full Delivery) y swaps de monedas. El FMV dispone de un límite interno de cobertura que mitiga el riesgo.

- Riesgo de tasa de interés: que surge como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. Se controlan y monitorean los riesgos estructurales de tasa de interés del balance, mediante límites y alertas internas; asimismo, los controles de límites aplican a los portafolios de inversión.

— 18 ANEXOS

- Riesgo de inversión: la Gerencia de Riesgos realiza evaluaciones de instrumentos de inversión propuestos por la Gerencia de Finanzas. El resultado de estas evaluaciones culmina en una opinión favorable o desfavorable.

Adicionalmente, se efectúan evaluaciones de líneas de inversión para instituciones financieras propuestas por la Gerencia de Finanzas. Como política de gestión del riesgo existe una clasificación de riesgo mínima que tienen que cumplir las instituciones financieras para ser sujetas a evaluación, entre otras variables de análisis.

El FMV analiza, evalúa y realiza seguimiento a las posiciones sujetas a riesgo de mercado de sus distintos portafolios de inversión a través de metodologías internas que miden las pérdidas potenciales asociadas a movimientos de las tasas de interés o del tipo de cambio.

Los riesgos de mercado se informan al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos. El Comité de Gestión de Activos y Pasivos está conformado por el gerente general, el gerente de Finanzas, el gerente comercial y el gerente de Riesgos, y sesiona por lo menos una vez al mes.

Para la gestión de los riesgos de mercado y liquidez, el FMV cuenta con sistemas de información financiera que permiten disponer de información para analizar las principales variables económicas y financieras, así como los acontecimientos mundiales y locales en tiempo real.

Cabe mencionar que se cuenta también con personal certificado internacionalmente (CFA).

Riesgo de liquidez

La gestión del riesgo de liquidez tiene como objetivo asegurar que la empresa cuente con suficientes recursos para enfrentar un conjunto de eventos inesperados que afecten su liquidez, como puede ser la pérdida o disminución de fuentes de financiamiento.

Para mitigar el mencionado riesgo, el FMV tiene un Plan de Contingencia de Liquidez, el cual establece indicadores de alertas cuantitativos y cualitativos de potenciales riesgos de liquidez. Adicionalmente, en el Plan se determinan las estrategias de fondeo ante potenciales riesgos de liquidez.

Los riesgos de liquidez se informan al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos.

Riesgo país

El riesgo país se vincula con la posibilidad de ocurrencia de acontecimientos económicos, sociales y políticos en un país extranjero, que puedan afectar adversamente los intereses de una empresa del sistema financiero peruano. El riesgo país, más allá del riesgo de crédito de cualquier operación de financiamiento, incluye, entre otros, el riesgo soberano, de transferencia y de expropiación o nacionalización de activos. Actualmente, el FMV tiene inversiones y exposiciones en derivados con contrapartes domiciliadas en el extranjero (Reino Unido, Estados Unidos de América, Alemania, Colombia y Chile).

Traducción al inglés

(Translation into English)

01 LETTER TO THE CHAIRMAN OF THE BOARD

Despite the economic slowdown deepened in the last two years, our management as a company showed an important change for the real state's vision.

Part of this change consisted on the promotion and dissemination strategy to communicate in a didactical and benefit way the benefits and attributes of the mortgage products and the housing subsidy of the Techo Propio project.

At the same time, and the market already been consolidated, ExpoMivivienda strengthened as the most important state fair of the country, concentrating the home's-most variable supply and demand of the market at one place. We must add to this, the corporative fairs and institutional events as key handover, first stones, technical inspections that reflected this new business communication dynamic.

This year, for example, an important milestone has been marked for the institution with the legal decree 1177, that establish the Lease Promotion Scheme for homes, whose aim is to facilitate home access to people with low economic resources and segments through leasing, buy-option leasing & capital lease of real state destined to homes, as well as reactive the construction market by means of real estate investment promotion destined to the housing leasing.

In accordance to it, Fondo MiVivienda S.A (FMV) created an electronic recording called Leasing Administrative Recording in which parties' data enter (lessee and lessor) in standardized-certified documents and forms by a notary.

Press conference have also been highlighted in Lima and provinces, in which we strengthen the communication to get to know our institutional management and become the most important reference of the nation property market.

These meeting have now become into interesting working tables in which promoters and property developers

incorporated as well as technical, financing and regional/ local representatives. We have subscribed almost thousands of trades that allow us to give, by means of authorized call centers, too many useful information for families.

In that line, in conjunction with the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MHCS), the National Contest of Social Housing Prototypes "Construye para Crecer" was celebrated once again. We have already celebrated three editions of the contest in which 342 projects were presented.

Since its creation, the FMV's concern was to implement improves to their products according to the necessities of the property market and the housing interest demand in Peru. Our institution now has a portfolio of seven products that allow the access to a new house: Crédito Mivivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio, MiConstrucción, MiCasa Más, MiTerreno, MisMateriales and the most recent, MiProyecto y MiAlquiler Compra. MiProyecto is destined to finance the land acquisition or the termination of building projects while MiAlquiler Compra is oriented to facilitate work capital to those promoters or property developers that decide in renting homes with buying option into the leasing promotion regime for housing solutions.

It is fair to precise that out portfolio of products has the following attributes: Good Payer Bonus (GPB), Credit Risk Coverage (CRC) and Bono MiVivienda Sostenible (BMS) created with the aim of boosting the housing demand in declared projects and certificates.

In relation to the BBP, an app has been established as complement or increasing to the down payment in function to the home value. It must be reminded that the BBP is a non-reimbursable economical help that is given to beneficiary destined to finance the construction, improvement or acquisition of homes according to the established by the FMV by means of the intermediate financing institutions.

01 LETTER TO THE CHAIRMAN OF THE BOARD

In terms of numbers, the FMV intervention (by means of the Mivivienda credits and the technical program Techo Propio) has propitiated that in the period 2011-2015 round of 200.000 Peruvian families are benefited with a home. Part of this accomplishment files in the change of the property business management model with a concerted intervention of the central, regional & local government and private company. Clear examples of that are the "Boardwalk City of Ancon" in Lima, the project "Municipal Urbanization", in Pucallpa and "Inkaq Saman an", in the Yanamayo peasant community, in Cusco.

Another reason of institutional importance was a financial sustainability strategy. The first corporative bonus is for USD 500 million (to 10 years) in 2013, USD 300 million were added and, later on, 250 million of Swiss franc marked a company's before and after. Credit lines were also achieved as the obtained from the Development French Agency (DFA) for 120 million of euros for vivienda verde, besides the line of S/. 400 million of the National Bank.

Similarly, we cannot seal off the financial strength of the FMV. In the local level we show:

- "A+" Outlook Stable given by Class & Asociados S.A.

- "A+" Outlook Stable given by Pacific Credit Ratings (PCR). In international level, we got, for senior notes emission, the similar investment-grade qualifications to the Peruvian state:

- "BBB+" Outlook Stable given by Standard & Poor's
- "BBB+" Outlook Stable given by Fitch Ratings

It is important to highlight that all international and national risking-qualifying entities have highlighted, between other bases, the appropriate and cautious risk management done by the FMV.

Finally, but less important, a better organizational culture was forced focused on the management of human talent. At this point, I want to express my recognition due to the management of the technical tables and the improvement of the working environment that has been recognized in the contest award "Buenas Prácticas Laborales" of the Ministry of Labor and Promotion of Employment where got the first place for the second consecutive year consolidating a good image and institutional reputation.

Finally, we will continue improving our management. One side, accompanying the private company with our products; by other side, satisfying the population necessities and their quality of life.

02 DIRECTORY AND MAIN OFFICERS WITH A SHORT RESUME OF THEIR CVS.



**LUIS ÁNGEL
PIAZZON GALLO**

undertakes in this company as the president of our directory since September 27th, 2011. With 36 years of experience (independent director)

Mr. Piazzon Gallo is the principal professor of Finance at the ESAN University, president of the Technology Committee and chief of the Accounting, Finance and Economics Academic Area of the aforementioned university. Member of the Peruvian Scientific Network directory, he has undertaken as an ESAN dean and director of many state-owned enterprise like Electroperu, Etecen, Etesur, and EsSalud, besides to have participated in many privatization committees like Petroperu, Cementos Norte Pacasmayo, Modasa and the Jorge Chavez Airport. He received a license in Civil Engineering at the National Engineering University (NEU), degree in Business Administration for the ESAN University and Ph.D. with mention in Business Administration of the Pennsylvania State University in the United States of America.



**GINA CAROLINA
SCERPELLA CEVALLOS DE VALCÁRCEL**

undertakes as a director since November 22nd, 2013. With 32 years of experience (independent director)

Mrs. Scerpella Cevallos de Valcarcel was the general director of Programs and Projects in Housing and Urbanism at the Ministry of Housing, Construction and Sanitation. She previously undertook as a national director of Housing and as an advisor of the Individual Formalization Management and of the Operation and Planning Management at Cofopri. Got a degree in Architecture and Urbanism at the Ricardo Palma University, studied courses in real estate projects and in property market at the ESAN University, between others.

DIRECTORY AND MAIN OFFICERS WITH A SHORT RESUME OF THEIR CVS.



**HERNANDO WILSON
JARA FACUNDO**

undertakes as a director since December 12th, 2011. With 31 years of experience (Independent director)

Mr. Jara Facundo undertakes as a general manager at the E.B Pareja Lecaros S.A Company since September 2013 out to the date. He previously was a Management Consultant of private companies. He undertook as a corporative management in Administration & Finance of the Scharff Group since 2003 to 2011 (international and national logistics operator that the exclusive representation of FedEx in Peru & Bolivia). Since 1995 to 2001, he was an Administration and Finance manager in ARAMSA Contratistas Generales. Since 1992 to 1995, an Administration and Finance manager in Manufacturas Record S.A and since 1985 to 1991, Operations & Finance manager at the Savings Bank in Lima. He has a Master's degree in Business Administration at the San Ignacio de Loyola University and a Bachelor's degree in Industrial Engineering at the National Engineering University. However, he has specializations in Financing Strategic Direction and International Corporate Law at the Pacifico University and Financial & Public Management and Administration and Organization at the ESAN University.



**CARLOS ALBERTO
HERRERA PERRET**

undertakes as a director since April 2nd, 2015. With 40 years of experience (independent director)

Mr. Herrera Perret undertakes as an executive manager at the Private Investment Promotion Agency (Proinversion) since January 2015 up to the date. He was previously an executive director (and) Services for Investors director, Investment Promotion Director and other charges in Proinversion. Since 1976 to 2002, he undertook as a general secretary at the Committee. He was also in charge of the executive secretary, subdirector of the Technical Advice Office, between other charges at the Ministry of Economics and Financing. Mr. Herrera got the Bachelor's degree in Economics at the San Martin de Porres University and has specializations in business and arbitration at the Harvard University, and in short-term economic policies at the Pacifico University.

DIRECTORY AND MAIN OFFICERS WITH A SHORT RESUME OF THEIR CVS.



**GERARDO
FREIBERG PUENTE**

GENERAL MANAGER

*is our general manager since February 28th, 2012.
With 29 years of experience.*

Mr. Freiberg Puente previously undertook as a general manager of the Diferencial Transaccional Vision SAC, since February 2010, and as a general manager at Mihell y CIA S.A between November 2007 and January 2010. He was previously a manager in Agricultural Administration and Finance Las Llamozas S.A. He has a license in Industrial Engineering at the University of Lima and a degree in Business Administration with mention in Finance at ESAN University.



**GUICELA
MELGAREJO FERNÁNDEZ**

MANAGER IN FINANCE

*is our manager in Finance since February 13th,
2013. With 21 years of experience.*

Mrs. Melgarejo Fernandez undertook as a vice-president and chief of the PCR analysis team Risk Classification, Tariff Regulation and Fiscalization supervisor at Sunass, and independent consultant and manager of Investment Banking of the BNB Valores Peru Solfin. Received a license in Economics at the Pacifico University (PU) and a degree in Finance by the PU School Graduate.

DIRECTORY AND MAIN OFFICERS WITH A SHORT RESUME OF THEIR CVS.



**GUSTAVO ERNESTO
RUMICHE ROMERO**

RISK MANAGER

was our Risk Manager since September 15th, 2014 to May 26th, 2015. With 30 years of experience.

Mr. Rumiche Romero undertook as a Risk Manager at ICBC Peru Bank (Industrial and Comercial Bank of China) and CMAC Trujillo, Credit & Collection manager at the Monge Group (Peru), Risk manager and Asset Laundering officer at the Finance Company Proempresa. Similarly, he was a Financial Risk sub-manager at the Financial Bank of Peru. He received a license in Economics at the Pontifical Catholic University of Peru. He completed a Degree program in Finance at the Catholic University of Peru and got many specialization certificates at the College of Economics, Pontifical Catholic University of Peru, ESAN and TEC in Monterrey.

VOLKER DULANTO ROJAS

undertook as a Risk manager since May 27th, 2015 to November 3rd, 2015. With 12 years of experience.



**LAURA ROSA
JOHANSON ALVITES**

RISK MANAGER

is our Risk manager since November 4th, 2015. With 14 years of experience.

Ms. Johanson Alvites previously undertook as the primary supervisor of Operational Risk II at the National Superintendence of Bank and Insurance AFP. She was a Risk sub-manager at BNP Paribas Cardif S.A. Insurance and Reinsurance Company, Risks Chief at Edpyme GMG Servicios Peru, Senior Advisory Supervisor at Grand Thornton Peru, Operation Risk Analyzer in Caja Trujillo. Received a license in Economics at the National University of Trujillo, got a certificate as Chartered Risk Analyst at the American Academy of Financial Management (AAFM) and got a degree in Risk Management in the Finance sector at the Marco de Basilea II by the Technological University of Monterrey. She has a degree in Strategic Business Management at Centrum Catolica.

DIRECTORY AND MAIN OFFICERS WITH A SHORT RESUME OF THEIR CVS.



**CARLOS
ZAPATA PAULINI**

COMMERCIAL MANAGER

was our commercial manager since September 15th, 2014 to February 19th, 2015. With 33 years of experience.

Mr. Zapata Paulini undertook in many charges in the banking sector, particularly in special projects, business engineering areas, risk control and normalization of credits in BanBif, Trade Bank, Financing and Continental Bank. Received a license in Industrial Engineering by the National University of San Marcos and a degree in Business Administration by the ESAN University.

RICARDO ENRIQUE TALLEDO LLERENA

undertook as our commercial manager since February 20th, 2015 to July 14th, 2015. With 33 years of experience.



**LUIS RICARDO
SABLICH SOLOGUREN**

COMMERCIAL MANAGER

undertakes as our commercial manager since July 15th, 2015. With 14 years of experience.

Mr. Sablich Sologuren undertook as a senior consultant in Consulting. He was also a commercial manager at the Financing Company TFC, Interbank Sales and Joint Venture sub-manager, Business Development Executive in Solution INC, Business Development Consultant at the Petroleum National Company and Administrator in Audiovisual Production of J. Walter Thompson. Received a license in Administration by the Ricardo Palma University, the MBA in Marketing Concentration by Hult International Business School (Boston, United States of America) and a bachelor's degree in Administration at the UPC Post-graduate School.

DIRECTORY AND MAIN OFFICERS WITH A SHORT RESUME OF THEIR CVS.



**CECILIA DEL CARMEN
SOBRINO AMPUERO**

ADMINISTRATION MANAGER

is our Administration manager since September 18th, 2012. With 20 years of experience.

Mrs. Sobrino Ampuero is our Administration manager. She has been in charge since September 18th, 2012 and validated in this charge since June 17th, 2013. She previously undertook as a Logistics Chief in Fondo Mivivienda. She was in different charges in EsSalud since 1998 and in the Fondo Mivivienda since 2004. Received a license in Business Administration by the Pacifico University.



**RODOLFO RAFAEL
SANTA MARÍA RAZZETO**

SOCIAL & PROPERTY PROJECT MANAGER.

NO ESTA EN EL WORD

Razzeto is our Social & Property Project manager. He was in charge since December 19th, 2011 and verified in this charge since June 18th, 2012. He undertook in different positions in the Fondo Mivivienda since 2007. Similarly, he was a professor at the Antenor Orrego University and 15 years of experience in the public sector: Between the years of 1999 and 2007, he worked at the local government in Trujillo & Chimbote (Peru). Received a license in Architecture by the Antenor Orrego University, completed a MBA program in Urban and Environmental Planning and got many specialization certificates in the Housing Study Institute and Urban Development at the Erasmus de Rotterdam University, the Blekinge Technology Institute, the Lincoln Institute of Territorial Policy, ESAN, University of Piura and the Dresden Technology University. He is now studying Master's degree in Business Management at the University of Piura.

DIRECTORY AND MAIN OFFICERS WITH A SHORT RESUME OF THEIR CVS.



**VÍCTOR EDUARDO
MENDOZA ARANA**

OPERATIONS MANAGER

*is our Operations manager since October 2009.
With 45 years of experience.*

Mr. Mendoza Arana entered to the Fondo Mivivienda in January 2004. Before assuming his actual charge, was chief of the Administration Department of the Portfolio and Recoveries of the Operations Management (since 2007). He has work experience in the public sector because he was in uninterrupted charges of accountability, finance and supervision since 1970 for EMADI Peru (ENACE), since 1976 for the Housing Peruvian Bank, since 1993 for the Specialized Technical Unit of the Social Housing Fund. Since 1999 to 2003 for the FONAVI-MEF Liquidation Committee. He received the bachelor's degree in Accountability Science at the USMP y has studied post-grade courses in Accountability and Finance at the Pacifico University and, then PADE in Accountability and Finance in ESAN (nowadays ESAN University)



**MAURICIO MIGUEL
GUSTIN DE OLARTE**

LEGAL MANAGER

*is our legal manager since August 21st, 2012.
With 22 years of experience.*

Mr. Gustin De Olarte previously undertook as a EsSalud Judicial Affairs Manager (2011-2012), legal advisor of the General Office of Legal Consulting of the Council of Ministers (2008-2011), legal supervisor of the Energy & Mining Investment Organism Supervisor, Osinergmin (2007-2008), legal consultant of the Programa Juntos (2006-2007), chief of the Legal Department and Human Resources of Mapfre Peru, Insurance and Reinsurance Company (1999 – 2001), between other charges. He's a degreed lawyer at the Pontifical Catholic University of Peru (PUCP) and contestant to be a bachelor in Rights with mention in International Economic Law for the same study house. He has undertaken as a professor of the Insurance Right and International Private Right courses in PUCP and at the San Martin de Porres University (USMP).

3. ENTITY GENERAL DATA

- a) Name: Fondo Mivivienda S.A
- b) Address: 3121 Paseo de la Republica Av, San Isidro, province and department of Lima.
- c) Telephone number: (511) 211-7373
- d) Registered in the electronic record 11039276 of the Register of Legal Persons of the National Superintendence of Public Registries (Sunarp), Registry zone IX, Lima
- e) Financing Company which belongs to the Fonafe Corporation (National Fund for the Financing of the Public Sector Companies). It is also attached to the Ministry of Housing, Construction and Sanitation and its corporate purpose is to dedicate itself to the promotion and financing of the acquisition, improvement and construction of houses especially the social interest ones, the development of activities related to the encouragement of capital flow towards the housing financing market to participate in the primary and secondary real estate market, as well as contributing with the development of capital markets.
- f) According to the last increasing of approved capital through the Annual Meeting of Stockholders on March 19th, 2015, the social capital of the Fondo Mivivienda S.A ascends to the sum of S/. 3,174,248,949.00 (Three thousand one hundred seventy four millions two hundred forty eight nine hundred forty nine and 00/100 soles)
- g) Non-classes of shares
- h) 3,174,248,949 shares with a nominal value of S/. 1.00 (one and 00/100 soles) each one, integrally subscribed and totally paid.
- i) the shares' owner of the Fondo Mivivienda S.A is the Peruvian State and its ownership is developed by Fonafe.

4. PROPOSAL, MISSION, VISION AND AIMS

Proposal

Make possible that Peruvian families with housing deficit have an appropriate housing solution that improves their quality of life.

Mission:

"To facilitate access to adequate single-dwelling homes, particularly for low income families, through collaboration between the state and property and finance sectors, boosting their development".

Vision:

"To play a central role in solving housing needs and reducing the housing deficit, thereby generating wellbeing."

Strategic aims:

General Strategic Aims 1. Maintain the financial sustainability of the institution, generating value through efficient financial management.

General Strategic Aims 2. Promote and contribute to the decentralized development of the property and mortgage market, through debt financing and the administration of subsidies, satisfying the housing needs of the population affected by a housing deficit.

General Strategic Aims 3. Promote the property market through an integrated management of the financial and property sector designed to address the housing deficit.

General Strategic Aims 4. Optimize operational efficiency through the development of process-based management.

General Strategic Aims 5. Strengthen the growth and business acumen of the institution, ensuring highly motivated and competent human capital, fully identified with the institution.

5. COMPANY PURPOSE

The Fondo Mivivienda S.A is a state-owned enterprise with private law that is governed by the act 28579 (Housing Promotion Mortgage Funding Conversion Law-Fondo Mivivienda to Fondo Mivivienda S.A) and its charters. It is comprised under the Financing National Fund of the State Business Activity (Fonafe) and attached to the Ministry of Housing, Construction and Sanitation.

According to the aforementioned act in the foregoing paragraph, the enterprise's aim is to:

- Promote and finance the acquisition, improvement and construction of homes especially of social interest.
- Develop activities related to the encouragement of capital flow towards housing financing markets.
- Participate in the primary and secondary mortgage loan market.
- Contribute with the market flow development.

In the framework of the Legislative Decree 1037 (2008), it has been established that in exercise of its social object and for the purpose of increasing the social-interest housing offer, the Fondo Mivivienda S.A can:

- Promote the financing offer for urban housing investments.

6. EVOLUTION OF OPERATIONS

The Housing Promotion Mortgage Funding (Fondo Mivivienda) was created in 1998 through the act 26912 – Promotion Law for the Population Access to the Private Property Housing and encouragement of savings through financing mechanisms with the participation of the public sector with aim of facilitating home acquisition especially on social interest. Basically, the entity would have had private-law legal identity and would be subscribed to the Ministry of Economy and Finance.

In 2002, The Fondo Mivivienda was subscribed to the then newly create Ministry of Housing, Construction and Sanitation (act 27792) in the framework of organizational modifications and functions developed in a way of ministries during the same period. In the same year, the project Techo Propio was created (ministerial resolution 054-2002-VIVIENDA) and the Family Housing Benefit (act 27829). Both regulations modified the operation of the Fondo Mivivienda because in the first act, it has been established that the Fondo Mivivienda would be in charge of the Funding Administration program Techo Propio (Article 3) and, in the second act, it has been explicitly added to the institution functions, administration and the granting of the Benefit (Article 6).

On January 1st, 2006 the entity started its operations as public limited company by virtue of the conversion of the Promotion Mortgage Funding (Fondo Mivivienda) in Fondo Mivivienda S.A, stipulated by the act 28579, approved in July 2005 and complemented by the Supreme Decree 024-2005-VIVIENDA. According to the referred law, the Fondo Mivivienda S.A is a law-private state enterprise covered under the Financing National Fund of the State Business Activity (Fonafe) and attached to the Ministry of Housing, Construction and Sanitation.

Similarly, pursuant to the provisions in the third transitional provision of the act 28579, the Fondo Mivivienda S.A received the assignment of the Executive Power to administrate the Family Housing Benefit and the program funds of Techo Propio through the subscription of an agreement (April 28th, 2006) with the MVCS and Fonafe. In such agreement, Fonafe will be the entity that will assign the Fondo Mivivienda S.A the resources that will meet the costs and expenditures of the assignment.

In addition, the Fondo Mivivienda S.A has the responsibility to administrate the Act Fund 27677. This act establishes the resources that will be used to finance social-interest home construction, redesign, and loans for the amplification of the sole home and that the administration, recovery and canalization of such resources will be in charge of the Fondo Mivivienda S.A.

In 2008, in the framework of the Legislative Decree 1037, two important modification were introduced in the functions of the Fondo Mivivienda S.A. In first place, it was established that the organism, in the exercise of its social object and for the purpose of increasing the social interest-housing offer, could promote the financing offer for investments and the same time be financed with the same subjection to the existing regulations on the subject. Secondly, it was empowered to administrate the Family Housing Benefit with charge to its own resources.

According to the directory 01-17D-2009 it was intended to incorporate the mortgage system the Nuevo Credito Mivivienda whose characteristics were modified according to the 02-16D-2012 as far as the maximum value of the home to be financed, the prize to the good payer and the maximum amount of the down payment; and through the directory agreement 03-14D-2013, in which the regulation of this product was modified to allow the second use- housing finance and continue benefiting to more families, especially that low-resources families.

On this line, four new credit products have been created (MiConstruccion, MisMateriales, MiCasa Más & MiTerreno) destined to home which desire to acquire or improve their homes with the view of reducing the quantitative and qualitative deficit. Such products try to attend market niches, which they were not previously satisfied in line with the Fondo Mivivienda's aim to facilitate a primary housing solution to low-income families. Therefore, MiConstruccion and MisMateriales ha a principal aim to attend those families who require to build or improve their homes; MiCasa Más originated thinking about the families who desire to move to a home according their family growth & asset and MiTerreno tries to facilitate the acquisition of a land who desire to build their homes according to the income growth.

On the other hand, in order to promote the home offer nationally, the Fondo Mivivienda S.A has created two products destined to property companies. The second one, well-known as MiAlquiler Compra guides to facilitate the work flow to those property companies that decide to rent homes with a buying option in the Leasing Promotion Scheme framework.

Regarding the Techo Propio project, the modality operative laws of In-Site Construction and Improvement of Individual Housing is the ministerial resolution 102-2012-VIVIENDA and their amending.

On the other hand, through an Emergency Decree 002-2014, the National Bank was authorized to give loans of S/. 500 million to the Fondo Mivivienda S.A, with the participation of the MCVS for cancellation purposes. This measure was issued for the purpose of reactivating the Peruvian economy that entered into deceleration process in 2014.

At the end of 2014, the eighty-fourth act additional provision 30281 was modified, Budget Law of the Public Sector for the fiscal year 2015. This modification established the values for the assignment of the Good Payer Bonus in the act framework 29033, such bonus reaches the maximum value of S/ 17.000 soles according it is detailed in the following chart:

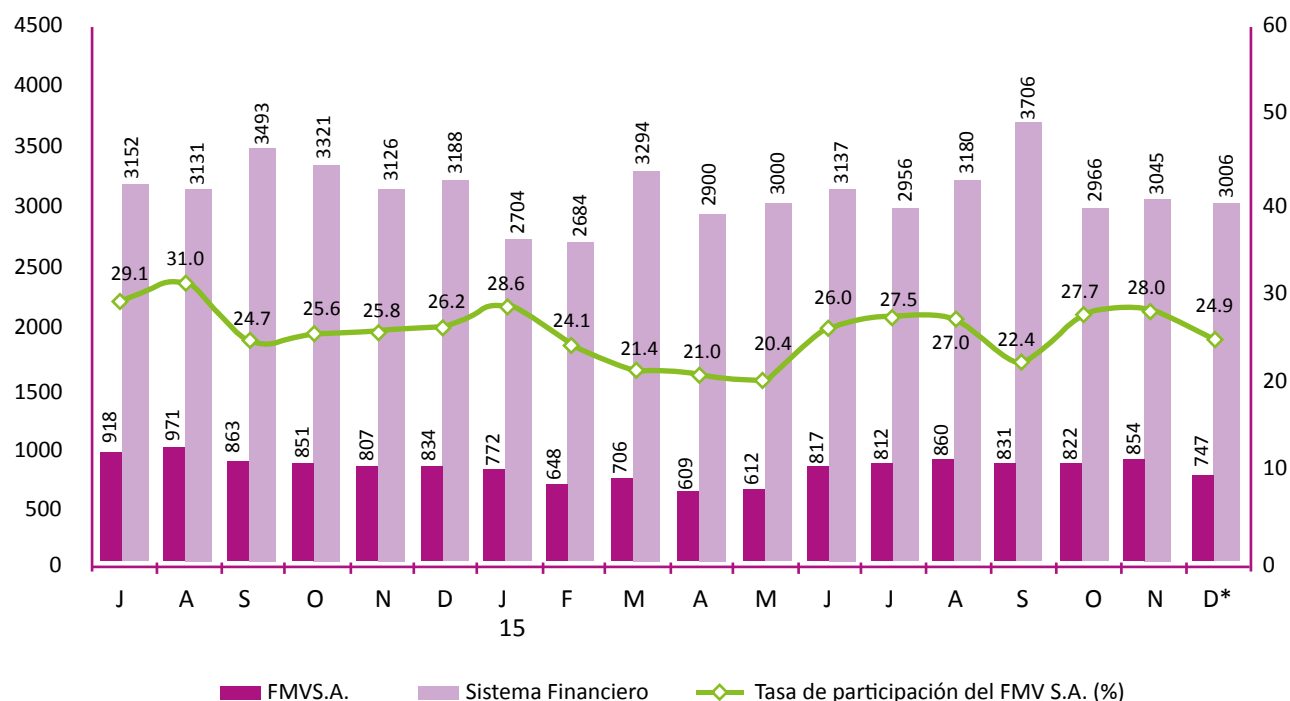
HOME VALUE	BBP VALUE (S/)
Until 17 ITU*	17,000.00
More than 17 ITU to 20 ITU	16,000.00
More than 20 ITU to 35 ITU	14,000.00
More than 35 ITU to 50 ITU	12,500.00
*ITU.Taxation Unit equivalent to S/ 3,850 during 2015	

Finally, in 2015, the legislative decree 1177 was promulgated. It established the Leasing Promotion Scheme whose aim is to facilitate the home access to low-economic resources & medium-segment people through leasing, leasing with buying option as well as reactivating the construction market through Housing Promotion Investment destined to the home leasing.

7. SECTOR WHERE THE FONDO MIVIVIENDA S.A BELONGS

According to the Technical Report of National Production on November 2015, (National Statistics & Informatics Institute), the construction sector contracted 6.9% due to the marked descent in 21% and the internal consumption reduction of cement in 2.2%, although such behavior was lightly attenuated by the increasing of 2.2% of home construction.

On the other hand, according to the official figures in November 2015, it is estimated that the credit participation Mivivienda in the financing system (estimated as the number of Mivivienda credits between the collocations in the financing system) would have been close to the 25% in 2015, reducing 2.6% related to 2014. This descent in the participation came from the less-expansive economy cycle, what affected on the consumers' confidence, about all in low socioeconomically levels.

PARTICIPATION OF THE FMV S.A IN THE HOUSING MORTGAGE LOAN ¹

^{1/} Include all the credits modalities sponsored by the FMV S.A and the total of the participating entities
 ISIsitem Financial credits are calculated as well as the FMV participation
 Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A.

8. FONDO MIVIVIENDA S.A PRODUCT OVERVIEW

Since its operating days, the institution, in compliance of its acquisition, improvement and construction financing & promotion social object especially of social interest, has been worried about implementing improvements on its products, according to the property market necessities of Peruvian housing demand.

On these days, the Fondo Mivivienda S.A (henceforth FMV) offers eight products that allow the home access: Nuevo Crédito Mivivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio, MiConstrucción, MiCasa Mas, MiTerreno, MisMateriales, and MiProyecto & MiAlquiler Compra. Additionally, such products have the following attributes: Good Payer Bonus, Credit Risk Coverage and Sustainable Bonus Mivivienda.

A. Products

Nuevo Crédito Mivivienda

Through the Nuevo Credito Mivivienda, the purchase of ending homes can be financed in first-sale construction or project (once it is transferred) or second-use homes whose value is from 14 UTI (S/ 53,900) to 70 ITU (S/ 269,500). Similarly, the home construction can be financed by own land in charge of a promotor or constructor.

The Nuevo Credito Mivivienda is given in soles with fixed rate and a ten and twenty-year funding term choosing the ones that fit best according to the payer's necessities and possibilities.

The benefits the Nuevo Credito Mivivienda are the Good Payer Bonus (GPB) which offers S/ 17,000 for homes whose value is more than 14 ITU¹ (S/ 53,900) to 50 ITU (S/ 192,500), and the Good Payer Award, which offers S/ 5,000 for a home value more than 50 ITU (S/ 192,500) to 70 ITU (S/ 269,500) as a down payment complement or to be discounted from the Monthly Fee Loan, provided that the subborrower pays his fees no more than a 30-deafult.

Similarly, when the Intermediary Financial Institution (IFI) gives up on the pending fees of the subborrower and the requests are fulfilled, a Credit Risk Coverage, a tribute that the FMV offers to the IFI, will be activated, which consists in assuming a third party of the outstanding balance to the loan.

In the event of home construction or flats, a six months grace period can be requested in conjunction with the funding term does not exceed a 20-year funding term.

SUMMARY TABLE: NUEVO CREDITO MIVIVIENDA

BENEFIT	HOME VALUE	AMOUNT OF BENEFIT	DOWN PAYMENT	TERM	RATE AND CURRENCY
BBP	From 14 ITU (S/ 53,900) to 17 UIT (S/ 65,450)	S/ 17,000	At least 10%. No limit	Between 10 and 20 years	Fixed rate in soles
	More than 17 ITU (S/ 65,450) to 20 UIT (S/ 77,000)	S/ 16,000			
	More than 20 ITU (S/ 77,000) to 35 UIT (S/ 134,750)	S/ 14,000			
	More than 35 ITU (S/ 134,750) to 50 ITU (S/ 192,500)	S/ 12,500			
PBP	More than 50 ITU (S/ 192,500) to 70 ITU (S/ 269,500)	S/ 5,000	At least 10% Utmost 30% Of the home value		

Complementary Financing of Techo Propio

The complementary financing of Techo Propio is a subscribed mortgage loan only if necessary. It is given by a financial institution to cover the differential between the home value to be acquired, built or improved, and the savings families finance together with the subsidy it gives to the State (Family Housing Bonus) through the Techo Propio program, which is managed by the FMV.

The Family Housing Bonus (FHB) is a subsidy the State once gives to the beneficiaries with no reimbursable charge as a savings complement and to the family effort to facilitate the home access to the Techo Propio program in any of its three modalities.

- Home Purchase Acquisition (HPA)**

This modality allows people to be qualified to the BFH, acquire a home with a value between the 5.5ITU and the 20 ITU². Home shall be totally paid through the down payment sum (at least 3% of the home value) and the BFH or subsidy that the State gives (from 4 ITU to 5 ITU, depending on the home value); and, in the event that the familiar group savings sum plus the BFH are less than the chosen home value, a 15-year complementary financing shall be requested in a fixed rate in soles.

¹ ITU value 2015= S/ 3,850

² The maximum home value was modified according to the urgency decree DD2-2014, article 14.

- Construction on Existing Lots (CEL)

The CSP allows people to have an own land to build a social interest home through a technical entity. The head of family must have the property ownership title subscribed on behalf of his name at the Public Register. The venue shall have the electric, drinking water a sewer service or an alternate solution.

The home value to be constructed is the one that results from the construction budget more than the home value. This home value shall have 4.9 ITU and 20ITU, with a BFH value of 4.7 ITU or 3.5 ITU according to the home value, and if so, a complementary credit shall be managed.

- Improvement of Housing (IH)

Through this modality, property home families can mend their homes. The current regulation stipulates a work value from 2.5 ITU with a BFH of 2.3ITU.

Besides, the FMV offers an attribute of Credit Risk Coverage (CRC) through it assumes the 100% of the outstanding balance loan in favor of the IFI, decreasing 10% every 2 years until reaching a 1/3 in the 15th year.

SUMMARY TABLE: COMPLEMENTARY FINANCING TECO PROPIO

AMOUNT OF FUNDING	INTEREST RATE	CREDIT TERM	INCOMES
Difference between the Home Value with no Savings + Family Housing Bonus	Fixed	Until 15 years	Until S/ 2,427

MiConstrucción

MiConstrucción is a mortgage loan that allows the owner to have a venue for building, amplifying, improving or acquiring his home with a financing of S/ 100,000.

It is given in soles with fixed rate and 12-year financing term, the interested party chooses the term he/she best fits according to his/her necessities and possibilities of payment with the option of making non-default prepayment.

The home acquisition modality of this product allow the purchase of constructed, in-construction or in-project homes with a minimum down payment of the 15% home value. BBP can also be accessible, provided that the final beneficiary gives a 10% contribution of the home value.

In the home construction modality in own land, the BBP benefit shall be given through a promoter or constructor, in these events, the requested financing will be 2 more than the corresponding BBP, according to the housing range.

SUMMARY TABLE: MICONSTRUCCIÓN

AMOUNT OF FUNDING	INTEREST RATE	MINIMUM DOWN PAYMENT(HOME ACQUISITION)	INCOMES
Until S/ 100,000	Fixed	15% of home value	The one that the financial entity determine

MiCasa Más

The credit MiCasa Mas allows the purchase of first or second-rent constructed, in-construction or in-project homes, whose loan amount goes from S/ 45, 000 to S/ 270,000 with a down payment of 20%. Similarly, the own land home construction can be financed in charge of a promoter or constructor.

The credit MiCasa Mas is given in soles with fixed rate in a 10 or 20-financing term with a possibility of overtaking partial or total payments. The main product benefit is chronogram sliding-fee before a force majeure or accidental event that temporally suspend the income source. At least, a fee will be slipped and, maximum, five consecutive fees of nine fees.

Another benefit the FMV offers is the Credit Risk Coverage (CRC) through it assumes a third party of the outstanding balance loan in favor of the IFI.

The objective of this product is that the families have a home having the State support. They can put it on sale to acquire a new one that adapts to their necessities if it is only home.

SUMMARY TABLE: MICASA MAS

AMOUNT OF FUNDING	INTEREST RATE	TERM	DOWN PAYMENT (HOME ACQUISITION)	INCOMES
From S/ 45,000 to S/ 270,000	Fixed	From 10 to 20 years	20% of home value	The one that the financial entity determine

Mi Terreno

The credit MiTerreno allows to purchase a public, private or urban land for the purpose of home or workshop-home whose loan amount is S/ 50,000 with a less down payment of 30% of the land value. It is given in soles with fixed rate and 8-year term funding.

SUMMARY TABLE: MITERRENO

AMOUNT OF FUNDING	TERM	LESS DOWN PAYMENT	INCOMES
Until S/ 50,000	Until 8 years	30% of the land value	The one that the financial entity determine

MisMateriales

The credit MisMateriales allows families to purchase material they need for the construction, amplifying or improvement of their home. The purchase shall be made with an authorized supplier's technical advice of the FMV.

SUMMARY TABLE: MISMATERIALES

AMOUNT OF FUNDING	TERM	LESS DOWN PAYMENT	Incomes
From 3 ITU (S/ 11,850) to 10 ITU (S/ 39,500)	Until 5 years	Home value where the work will be performed	The one that the financial entity determine

El producto se encuentra en proceso de implementación.

³ Fortuitous Event: determined by the FMV. The events are:
 Event 1: Involuntary performance for depending workers
 Event 2: Temporary disability by illness or accident for depending and independent workers
 Event 3: Local or own business damage in the event of independent workers

MiProyecto

MiProyecto is a product that gives financing to constructor or house developers through the IFI in order to project up the social home-real estate project construction and enliven the mortgage market.

This product is destined to:

- Financing the home acquisition with an amount of loss of 50% of its commercial value verified by a qualified expert subscribed to the Property Appraiser Register and the execution of a project upon the 30% amount of loss land (the home acquisition will be financed provided that the project execution is also executed)
- Financing the project execution upon a 30% amount of loss land.

The project execution financing shall be predetermined that the 70% of homes are framed inside the FMV products, leaving 30% of free availability.

SUMMARY TABLE: MIPROYECTO

AMOUNT OF FUNDING	TERM	PROMOTER/CONSTRUCTOR CONTRIBUTION	Preventas
- Home financing: Max 50%, value by a qualified expert. - Construction financing: Max 30% of the construction budget	Max 36 months	50% of the home value, 100% of municipal budgets and approvals	Minimum 25% of the home value

MiAlquiler Compra

The product MiAlquiler Compra was created in the legislative decree framework 1177 that establishes the housing promotion scheme for homes in order to promote, facilitate and give legal certainty to the property rent for homes.

This product is for constructors, promoters and estate developer of a well-finished good, which it has to be subscribed in the Housing Administrative Register for Homes (HARH) through the Sole Housing Form with Purchase Option (SHF) indicating the cost for purchase option and premiere premium.

The Amount for Funding is 65% of home value: Maximum S/ 270,000 in a 2 year to 5-year minimum term having the possibility to buy a home for the agreed cost at the HARH.

In the event IFI gives up on the whole surmounted mortgage loan, the Credit Risk Coverage will be activated (CRC) through which the FMV assumes a 1/3 of the loan outstanding balance in favor of the IFI.

B. Attributes

Good Payer Bonus

Through the Supreme Decree 003-2015-VIVIENDA, the Good Payer Bonus (GPB) was established as a complement or increasing for the down payment in function to the home value.

The GPB is a non-reimbursable economic help that is given to a beneficiary who complies with the established requirements by the FMV destined to finance the construction, improvement or acquisition of homes according to for what has been established by the FMV through the IFI.

The GPB complements or increases the down payment and its value in function to the home value

HOME VALUE	GPB VALUE
Until 17 ITU Until S/ 65,450	S/ 17,000
More than 17 ITU to 20 ITU S/ 65,450 – S/ 77,000	S/ 16,000
More than 20 ITU to 35 ITU S/ 77,000 – S/ 134,750	S/ 14,000
More than 35 ITU to 50 ITU S/ 134,750 – S/ 192,500	S/ 12,500

The requirements to access to BBP are:

- Count with the qualification as eligible for credit issued by the IFI that grants Mivivienda credits.
- The applicant for Mivivienda credit and, if so, his/her spouse or cohabitant and minor children must not be owners of another house.
- The value of the property to buy must not exceed 50 UIT.
- Not having received a previous supportive housing from the State: neither the holder nor, if so, his/her spouse or cohabitant.

Sustainable Bonus Mivivienda

Among the attributes that the FMV offers appears the Sustainable Bonus Mivivienda (BMS, for its initials in Spanish), created for the purpose of promoting the demand for housing in sustainable declared projects and at the same time, promoting directly to the promoters and developers for investing in projects with sustainable initiative.

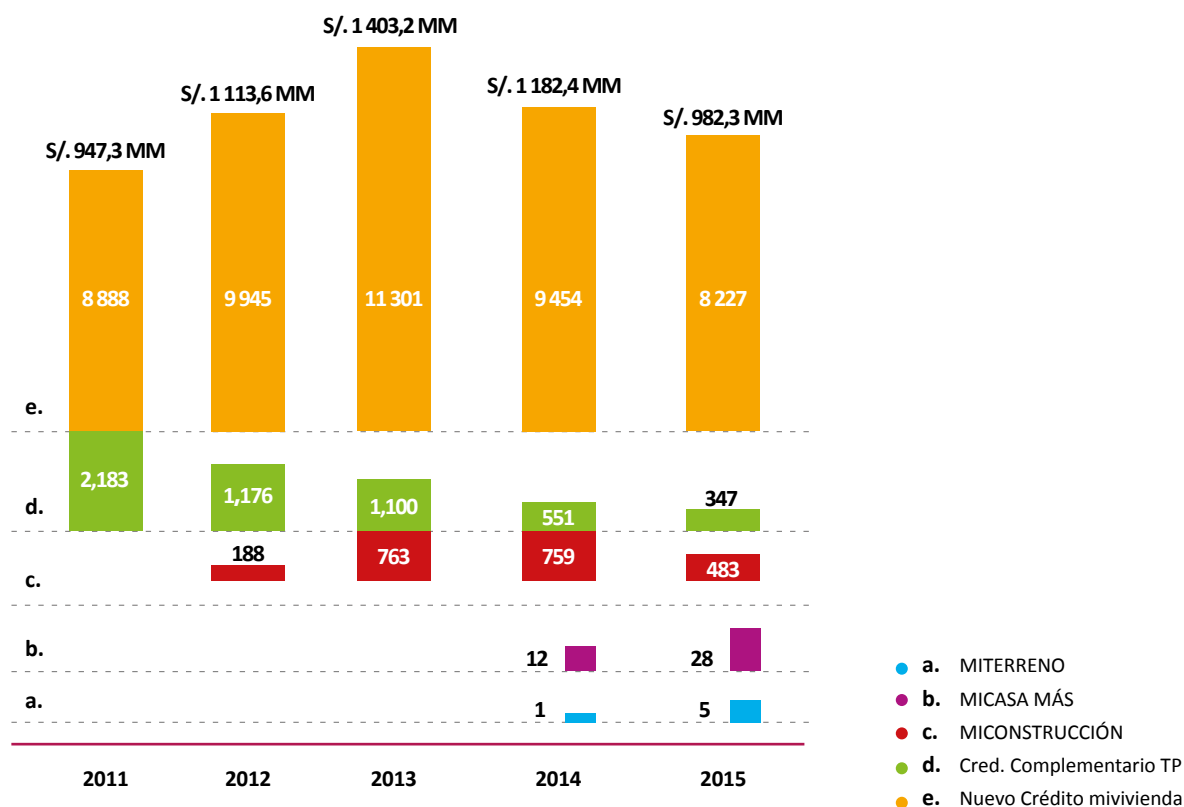
The values of the BMS are in function on two sections and two ranks. For the first section (financing levels of up to S/ 140,000), the bonus represents 4% of the financing value; and for housing values greater than S/ 140,000 up to S/ 270,000 (second section) two ranks were determined: for rank 1 corresponds a bonus of 3% and for rank 2, of 4% from the financing value.

The condition for access to the BMS is that the subborrower chooses to acquire a house, which is formally certificated as sustainable.

9. EVOLUTIONS OF THE PRODUCTS AND SERVICES FROM MIVIVIENDA FUND S.A

With regard to the annual evolution of the FMV's products, during the last five years, it is noted that placements from the New Credit Mivivienda exceed the 8,000 per year, whereas MiConstrucción, during the last three years, exceeds the 450 annual credits. With respect to the complementary financing Techo Propio is seen a downward trend for the fourth consecutive year, due to the fact that its attributes are less favorable compared to the New Credit Mivivienda, in the sections from 14 to 20 UIT. On the contrary, the new products MiTerreno and MiCasa Mas Progress more gradually, positioned 5 or 28 credits, respectively.

In 2015, the FMV disbursed a total of 9,090 credits, in the amount of S/ 982.3 millions, decreasing respectively 15.7% and 16.9% in relation to the last year. Nevertheless, this rate of descent in credits quantity was lower than the observed during 2014 in relation to 2013 (18.1%). The credit crunch was the result of lower levels of placements from the New Credit Mivivienda, main product of the FMV with 90% of participation, complementary financing Techo Propio and MiConstrucción.

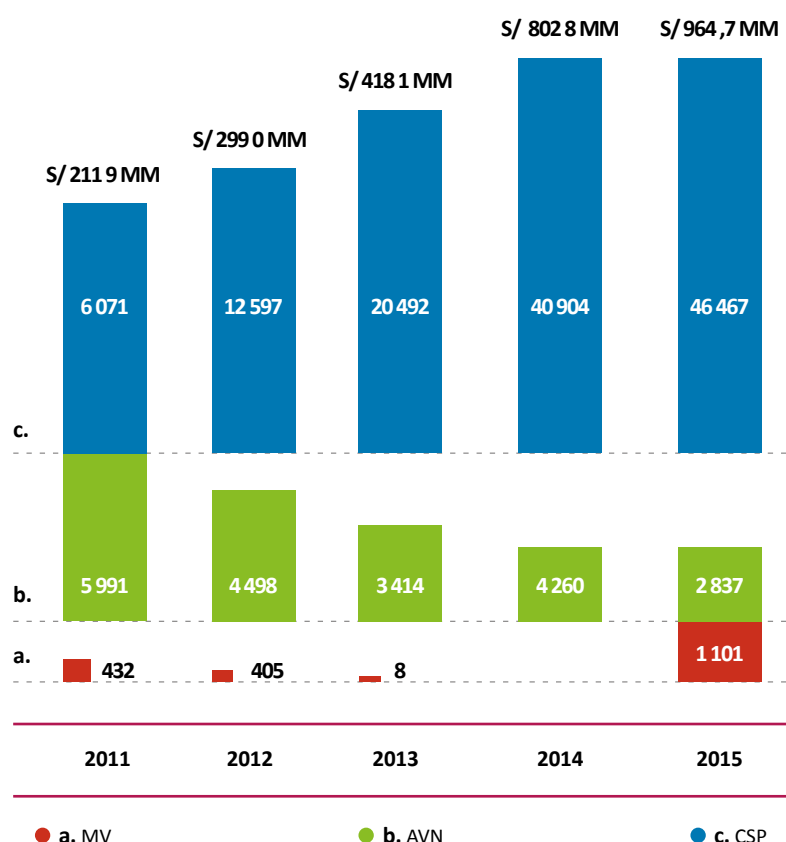
COMPARATIVE EVOLUTION OF THE
MIVIVIENDA PRODUCTS

Source: MIVIVIENDA FUND S.A.

- Grant Administration

During 2015, the BFH added 50,405 units (equivalent to S/ 924.7 millions) expanding around 12% in relation to the quantity of bonus disbursed during 2014 (45, 164) and setting a historical record since its creation (2003). Under procedures, Construction in Own Place –main procedure of the bonus with 92% of participation- granted 46,467 units (equivalent to S/ 861.4 millions), increasing in 14% with respect to 2014; Acquisition of New House delivered 2,837 bonus (equivalent to S/ 53.5 millions), contracting in 33% with respect to the last year; and House Improvement gave 1,101 bonus (equivalents to S/ 9.7 millions) after in 2014 none was disbursed.

COMPARATIVE EVOLUTION OF HOUSING BONUS TECHO PROPIO 2011-2015



Source: MIVIVIENDA FUND S.A.

The most departments most benefited with the BFH were La Libertad, with 9,817 bonus (20% of participation); Ica, with 7,839 (15.6%), and Piura, with 7,673 (15.2%), representing as a whole the half of the disbursements during 2015.

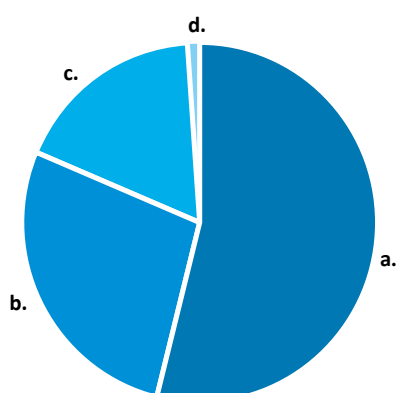
10 PLANS AND INVESTMENT POLICIES OF THE PORTFOLIO

During 2015, FMV portfolio reached levels of PEN 244.65 millions, USD 307.85 millions and EUR 39.89 millions; while in 2014 it added a total of PEN 131.96 millions and USD 474.78 millions.

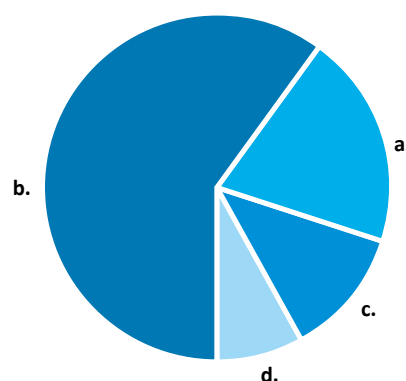
It is appreciated an increase of PEN 112.69 millions and EUR 39.89 millions, and also a decrease of USD 166.93 millions compared to the previous year.

Portfolio FMV Soles

In relation to the composition of the portfolio's structure, in 2015 the local currency funds were mainly placed in term deposits (53.47%), while in 2014 these instruments only represented 19.38% of the total investment portfolio.

Structure of the Investment Portfolio
FMV - SOLES (YEAR 2015)

a. Term Deposits	53.47%
b. Sovereign bonds	27.46%
c. Current Accounts	17.88%
d. Instruments C/P	1.19%
e. CDs	0.00%

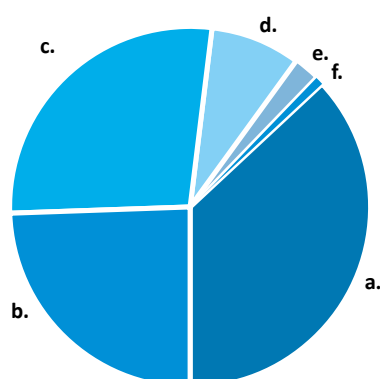
Structure of the Investment Portfolio
FMV - DOLLARS (YEAR 2014)

a. Term Deposits	19.38%
b. Sovereign bonds	58.25%
c. Current Accounts	12.61%
d. CDs	9.76%

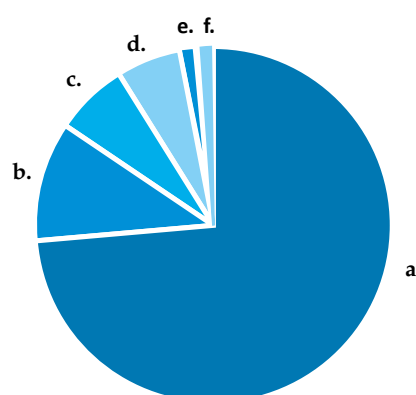
Source: Fondo Mivivienda S.A.
Preparation: Structuring and Investment Department

Portfolio FMV Dollars

Foreign currency funds in USD were mainly placed in current accounts: in 2015 they meant 36.94% of the total dollar portfolio, while in 2014 they represented the 76.28%. It is important to emphasize that the investments were made in corporate bonds in USD: up to December 31st, 2015 they make an amount of USD 161.02 millions, duration of 3.91 years and an average return of 4.28%.

Structure of the Investment Portfolio
FMV - DOLLARS (YEAR 2015)

a. Current Accounts	36.94%
b. Non financial companies bonuses	24.37%
c. Financial companies bonuses	27.93%
d. Term deposits	8.45%
e. Instruments C/P	1.35%
f. Commercial paper	0.96%

Structure of the Investment Portfolio
FMV - DOLLARS (YEAR 2014)

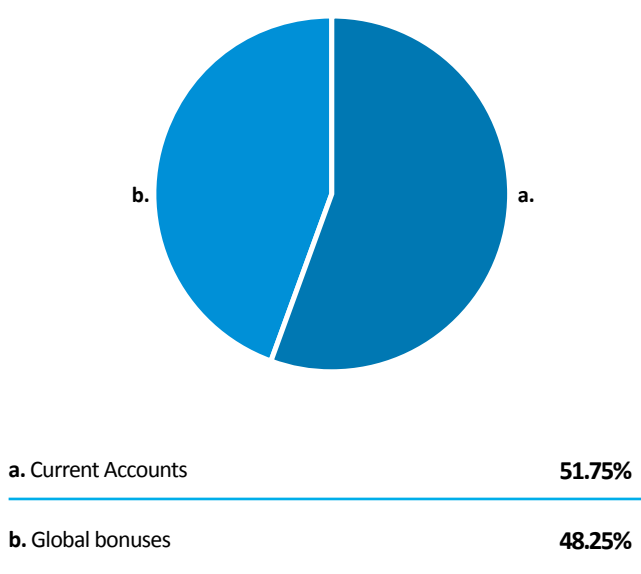
a. Current Accounts	76.28%
b. Non financial companies bonuses	10.86%
c. Financial companies bonuses	6.32%
d. Term deposits	0.07%
e. Instruments C/P	0.15%
f. Commercial paper	0.96%

Source: Fondo Mivivienda S.A.
Preparation: Structuring and Investment Department

Portfolio FMV Euros

Foreign currency funds in euros⁴ were mainly placed in current accounts: in 2015 they meant 51.75% of the total euro portfolio. It is important to point out that the investments were made in global bonds; up to December 31st, 2015 they make an amount of EUR 19.25 millions, with an average return of 2.80%.

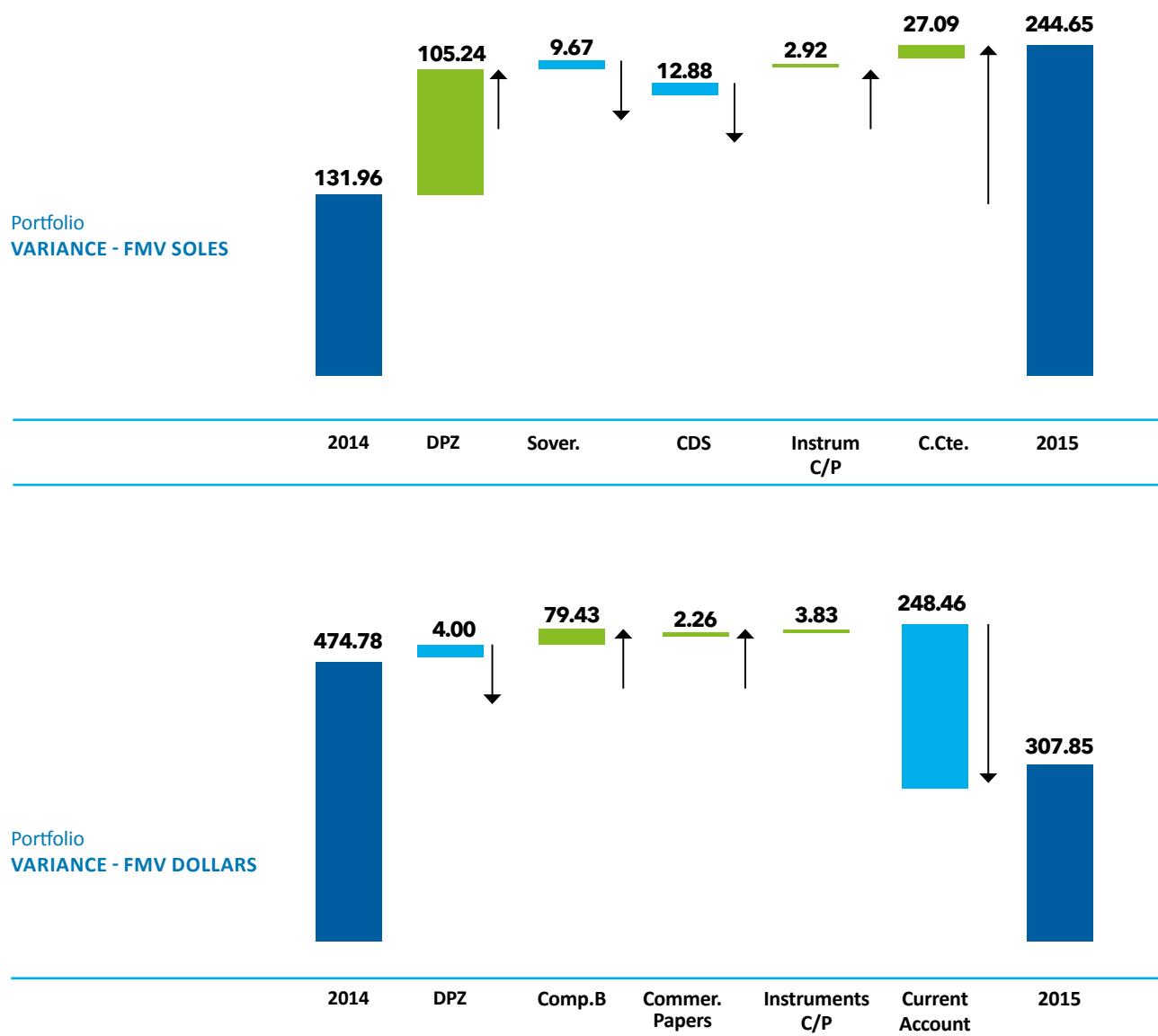
Structure of the Investment Portfolio
FMV - EUROS (YEAR 2015)



Source: Fondo Mivivienda S.A
Preparation: Structuring and Investment Department

⁴ Resources in euros come from the first disbursement from Convenio de Facilidad Financiera with French Development Agency (AFD, for its initials in Spanish). Such disbursement was developed in September 2015).

In the chart below it is noted the behavior of the portfolios FMV Soles and Dollars between December 2014 and December 2015.



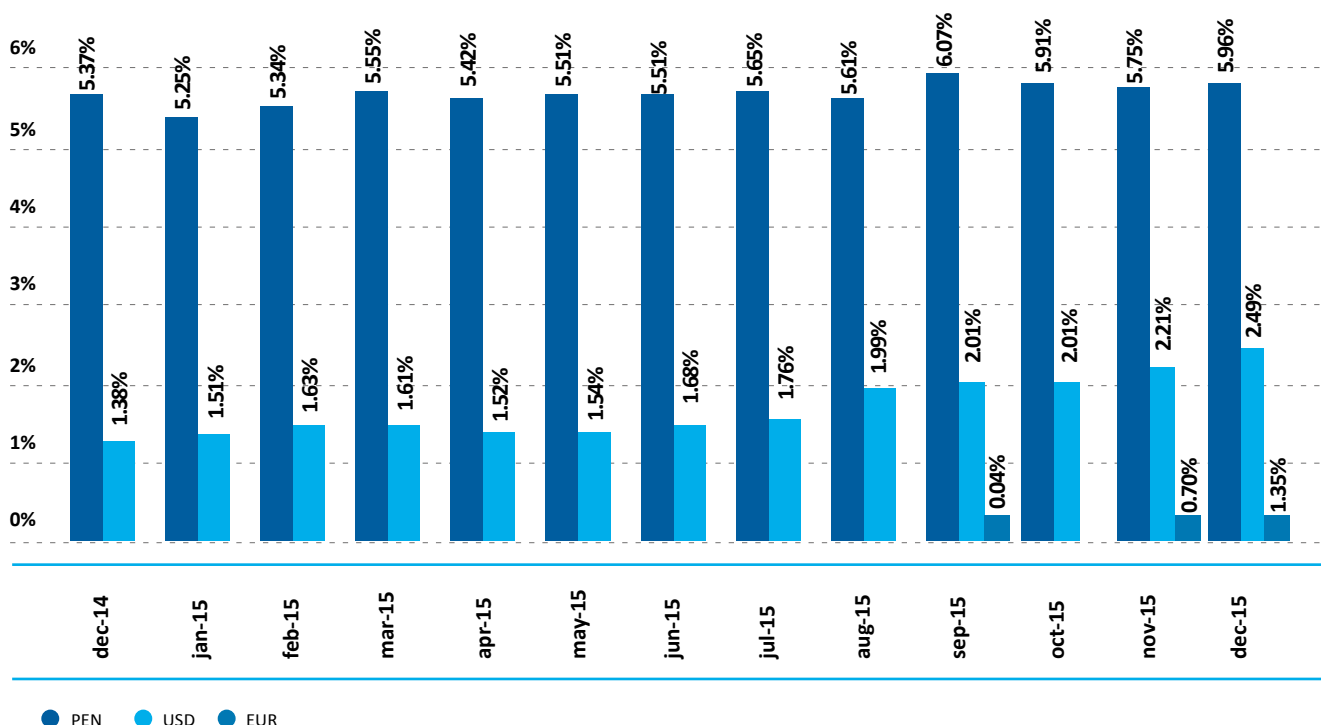
The portfolio composition by type of instrument and by term is due to the liquidity needs: liquid instruments and instruments of high credit quality are maintained in order to dispose of them to attend the commercial loan placements, as well as to sustain a conservative profile of FMV's funds.

Performance of the portfolio

Up to December 31st, 2015, the return of the portfolios FMV Soles, Dollars and Euros was 5.96%, 2.49% and 1.35%, respectively; while in 2014, the return of the portfolios FMV Soles and Dollars was 5.37% and 1.38% respectively.

The return of the portfolio FMV Soles increased in 59 points regard to the same period 2014, mainly because of a great performance of current accounts' rate in soles during the last months of the year 2015. On the other hand, the portfolio FMV Dollars increased 111 points compared to the previous year, due to the increase of bonds position from financial companies and non-financial companies.

In the chart below it is noted the evolution of the return in soles, USD and euros during 2015 period.



Source: Fondo Mivivienda S.A

Preparation: Structuring and Investment Department Departamento de Estructuración e Inversiones

Hedge strategy

The hedge strategy that the FMV implemented after its international debt issue in foreign currency was carried out through hedging operations, specifically, Non Deliverable Forwards (NDF) which covered the foreign exchange rate balance of the balance sheet. FMV undertook these operations in order to keep compliance with the USD over-sale regulatory limit. Since October 2013, the FMV is authorized by the Superintendencia de Bancos, Insurance and Pension Fund Administrators (SBS) to carry out Cross Currency Swap (CCS) operations.

Up to December 31st, 2015, the FMV registered a foreign exchange rate balance oversold in USD 396.43 millions, oversold in CHF 250.96 millions (in accordance with ISO standards, the three-letter symbol CHF represents the Swiss Franc) and overbought in EUR 159,000. The total net foreign exchange rate balance amounts to an oversold balance of USD 647.29 millions.

To cover the foreign exchange rate balance, in December 2015, the following is still in force:

- Long-term hedging contracts: Principal Only Cross Currency Swaps of USD 500.00 millions in USD/PEN underlying and of CHF 184.00 millions in CHF/PEN underlying.
- Right hand side forwards of USD 18.48 millions corresponding to PEN synthetic deposits made to obtain superior return on PEN surpluses. This position also corresponds to the necessity to sell USD in the future to meet commercial loan placements disbursed to costumers.
- Left hand side CHF/USD forwards of CHF 56.00 millions taken in order to cover the initial sale of the Swiss Francs received by the international debt issue to US Dollars.

Financial strategies

At the close of December 2015, the FMV registered in its balance sheet, several financing alternatives in order to assure its financial self-sustainability and to fulfill its social objective.

- At the beginning of 2013, the FMV made its first corporate bond issue in the international financial market of USD 500 million, with a coupon rate of 3.500% and a 10 years term.
- In March 2014 the second issue of corporate bonds was made in the international financial market for USD 300 million, with a coupon rate of 3.375% and a 5 years term.
- In May 2014 the first corporate bond issue from a Peruvian issuer was made in the Swiss market. FMV issued CHF 250 millions, with a coupon rate of 1.250% and a 4 years term.
- In September 2014, FMV received a loan of PEN 500 millions; it was granted by the Banco de la Nación under the emergency ordinance 002-2014 (balance due canceled in January 16th 2015).
- In December 2014, FMV received a loan of PEN 300 millions; it was granted by the Banco de la Nación. In December 2015, the credit's balance due is PEN 200 millions).
- In September 2015, FMV received a loan of EUR 40 million, granted by the French Development Agency (AFD, for its initials in Spanish).
- In September 2015 a new loan of PEN 50 millions granted by Banco de la Nación was received by the FMV.
- In December 2015 a loan of PEN 100 millions was received, granted also by Banco de la Nación.

The strategy of financial sustainability considers several alternatives of short, medium and long terms, such as:

- PEN financing through the capital market or the national financial market.
- Financing in foreign currency in the international financial market. The exchange rate risk of the foreign currency financing will be mitigated through cross currency swaps.
- Design of financing structures through private debt issues.
- Loans from development agencies or multilateral agencies.

All these alternatives will be executed depending on the market conditions and within the guidelines set out in the internal norms and in the regulations to which the FMV is subject to. Furthermore, the funding sources are being looked upon having in mind an appropriate term (duration) and currency match with the FMV assets.

Finally, FMV's financial strength and the good image that it represents are reflected in its classification of financial strength (A+), by Class & Asociados, as well as by its international classification (BBB+), granted by Fitch Ratings and Standards & Poor's.

11 SPECIAL RELATIONSHIP WITH THE STATE

The FMV is a state enterprise of civil law which forms part of the Fonafe (Financing of the State business activity National Fund) Corporation. It is ascribed to the MVCS and I is supervised by the SBS 980-20065, and the Stock Market Superintendent (SMV, for its initials in Spanish), in its activities inside the Stock Market, in accordance with the Conasev resolution 059-2007-EF/94.01.16. It is subject to the Office of the Comptroller General rules and the law 30225 is applicable, The Law of State Contracts and its Regulations, approved by Supreme Decree 350-2015-EF.

12 SPECIAL TAXATION TREATMENT, EXONERATIONS, CONCESSIONS, AMONG OTHERS

Affects Taxes in general

The FMV operations are affects to the following taxes:

1. General Taxes to internal operations sales - own account.
2. General Taxes to internal services provided by no domiciled sales.
3. Income tax of third-class – own account.
4. Temporary tax to net assets.
5. Income tax no domiciled – retention, among others.

Taxation treatment in general sales tax and income tax of third-class for particularly operations

General sales tax (IGV, for its initials in Spanish)

The FMV operations which are exempted from IGV are identified in the appendix II from the consolidated text (TUO, for its initials in Spanish) of the IGV law, that is, any income earned above the credit operations made with banks and financial institutions which are under SBS supervision. Such exemption covers the period up to December 31th 2018. ⁷ Furthermore, the FMV as an enterprise from the national financial system, duly supervised by the SBS, carry out operations which are non-affects to IGV, under article 2 from the TUO of the IGV law, by the interest generated by:

1. Transferable securities issued through public or private offer incorporated or constituted in the country.
2. The securities no placed by public offer when they have been acquired through any centralized mechanism negotiation referred to the Securities Market Act.

Income tax of third-class (IR)

In accordance with point h from the article 18 of the TUO from the IR Law, the FMV operations which are non-affects to such tax are the following:

1. Capital's interests and gains from the installment agreement from the Public Treasury issued by the Republic of Peru.
2. Bonuses and other debt securities Treasury issued by the Republic of Peru under the Market Creators Program or the mechanism that may replace it, or in the international market since 2003.
3. Central Reserve Bank of Peru obligations, for example, those that come from the certificates of deposit.

Differential treatment in IR matter

Likewise, the FMV, as an enterprise from the national financial system regulated by the law 26702 (General Act on the Financial System and the Insurance System and on the Organization of the Superintendency of Banking and Insurance), counts on a differentiated tax treatment, under article 5 –A from the TUO of the IR Law, which rule on transactions with derivative financial instruments entered into for the purpose of financial intermediation, which shall be regulated by the specific dispositions issued by the SBS on the following aspects:

- 1) Hedging or non-hedging qualification.
- 2) Incomes or losses recognition

⁷ Ley 30404, publicada el 30.12.2015 en el diario oficial El Peruano, Ley que prorroga hasta el 31.12.2018 la exoneración del IGV al apéndice II.

FMV as IGV's retention agent

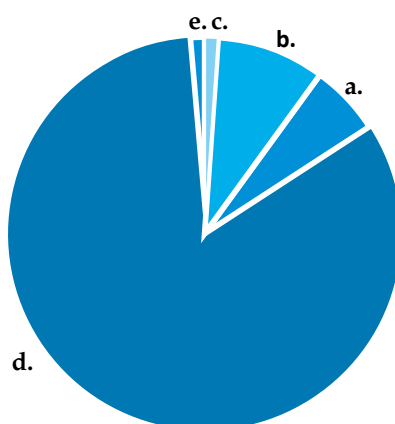
By Superintendency's resolution 395-2014/SUNAT, published on December 31st 2014 in the official journal El Peruano, the FMV have been designated by the National Tax and Customs Administration Superintendency (SUNAT, by its initials in Spanish) as IGV's retention agent, valid on February 1st 2015.

13 MAIN ASSETS

As of December 31, 2015, total assets amount to S/ 8,059.37 million, and are comprised of the following: accounts receivable (73.32%), cash and due from banks (12.43%), investments (8.87%), financial derivatives (4.89%) and other assets (0.49%).

Source: Own elaboration based on A and B form submitted to SBS as of December 31, 2015.

Brief explanations about each asset's composition are listed below:



a. Cash and due from banks	12.43%
----------------------------	--------

b. Investments	8.87%
----------------	-------

c. Financial derivatives	4.89%
--------------------------	-------

d. Accounts receivable	73.32%
------------------------	--------

e. Other assets	0.49%
-----------------	-------

Source: Fondo Mivivienda S.A.
Preparation: Structuring and Investment Department

A. CASH AND DUE FROM BANKS

Cash and due from banks were S/ 1,001.99 million or 12.43% of total of assets at December 31, 2015. It includes checking accounts (78.07%), time deposits (21.91%) and other restricted cash and due from banks (0.02%).

Cash and due from banks decreased from December 31, 2014, primarily due to increases in investments and accounts receivable.

B. INVESTMENTS

Investments, which accounted for 8.87% of total assets, were S/. 714.99 million. They are made up as follows: bonds (96.19%), short-term instruments (2.40%) and commercial papers (1.14%)

Available-for-sale securities are measured at fair value pursuant to IAS 39 and SBS Resolution N° 7033-2012.

The portfolio in Soles is composed of the following securities:

- Sovereign bonds issued by the Republic of Peru in local currency maturing between August 2020 and February 2042. As of December 31, 2015, such bonds worth S/ 67.19 million and accrue interest at annual effective rates ranging from 5.20% and 8.20%. Short-term instruments issued by Agrobanco in local currency, that amount to S/ 2.92 million. These securities accrue interest at an annual interest rate of 6.25%.

The euro-denominated portfolio comprises global bonds issued by the Ministry of Economy and Finance maturing January 2026. As of December 31, 2015, these global bonds accrue interest at an annual nominal rate of 2.75% amounting EUR 19.25 million.

As of December 31, 2015, the portfolio denominated in U.S. dollars consists of the following securities:

- USD 161.02 million of corporate bonds.

LEASING BONDS		MARKET VALUE
LEASING TOTAL		\$6.09 MM
BANCO FINANCIERO DEL PERÚ		\$6.86 MM
SUBTOTAL		\$12.95 MM
BONOS SUBORDINADOS		MARKET VALUE
BBVA CONTINENTAL		\$10.26 MM
SUBTOTAL		\$10.26 MM
FINANCIAL INSTITUTION BONDS		MARKET VALUE
BBVA CONTINENTAL		\$13.13 MM
CORPBANCA		\$10.03 MM
COFIDE		\$23.27 MM
BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ		\$2.94 MM
TANNER		\$7.99 MM
BANCO DAVIVIENDA		\$8.30 MM
SUBTOTAL		\$65.66 MM
NO -FINANCIAL INSTITUTION BONDS		MARKET VALUE
CEMENTO PACASMAYO		\$7.67 MM
CONSORCIO TRANSMANTARO		\$10.73 MM
EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLIN		\$5.11 MM
OCENSA		\$6.29 MM
EMPRESA NACIONAL DE PETRÓLEOS		\$0.95 MM
EMPRESA DE ENERGÍA BOGOTÁ		\$4.16 MM
INVERSINES CMPC CI		\$1.05 MM
AES GENER		\$3.67 MM
SUBTOTAL		\$39.64 MM
SECURITIZATION BONDS		MARKET VALUE
HUNT OIL COMPANY OF PERÚ		\$17.25 MM
ABENGOA TRANSMISIÓN NORTE (ATN)		\$15.26 MM
Subtotal		\$32.51 MM

- USD 4.16 million of short-term instruments

SHORT-TERM INSTRUMENTS	MARKET VALUE
Andino investment	\$4.16 MM

- USD 2.95 million of commercial papers

COMMERCIAL PAPERS	MARKET VALUE
Los Portales	\$2.95 MM

C. ACCOUNTS RECEIVABLE, Net

The total accounts receivable amount of S/ 5,909.31 million accounts for 73.32% of total assets. This item comprises the following:

IN THOUSANDS OF NUEVOS SOLES	CARRYING AMOUNT	%
Other receivable accounts	5,832,069	99%
Trust CRC-PBP soles	36,126	1%
Trust CRC-PBP dollars	41,116	1%
	5,909,311	100%

Source: Own elaboration based on the notes to the financial statements as of December 31, 2015.

- Other accounts receivable, net.

This item include assets received as part of payment from financial institutions that went into liquidation, as well as other receivable accounts that bear no interests since they are under liquidation or judicial processes. Any related recovery is recorded on a cash basis.

To determine the provision for doubtful of other accounts receivable, the Fund assigns a risk rating pursuant to SBS Resolution No. 11356-2008.

Loan portfolio's provision is based on loan classification. This refers to a thorough review of the loan portfolio and a subsequent loan assignment to categories based on the perceived risk of default. Received guaranties are only considered if they are registered on public records with neither comments nor annotations.

Allowances for borrowers classified as doubtful or loss by more than 36 and 24 months, respectively, are determined without considering the value of the relevant collateral. For this process, the FMV gets the qualification stated by the financial institution on the SBS consolidated credit report (RCC, for its initials in Spanish).

- CRC-PBP Trusts

This item includes the assets of the CRC and PBP trusts, which correspond to assets (cash and due from banks, financial investments and accrued yields) and FMV's liabilities, but according to SBS regulation (SBS Resolution 980-2006, FMV's regulation) they must be presented as a net balance in the <<Other accounts receivable, net >> caption in the statement of financial position, since the FMV acts simultaneously as trustee and trust beneficiary.

Furthermore, surpluses (deficits) generated by the CRC – PBP trusts are recorded as “Interest Income or Interest Expenses”, as applicable, in the statement of income.

The CRC-PBP trusts were established in 2007. Its purpose is to ensure the availability of sufficient resources to meet FMV’s obligations related to mortgages with CRC and PBP coverage, signed with certain financial institutions; and to manage trust resources efficiently.

The statement of financial position captions maintain the same accounting policies than the ones from FMV. As of December 31, accounts receivable composition is summarized as follows:

CRC AND PBP TRUST	DECEMBER 2015
CRC-PBP soles trust	36,126
CRC-PBP dollars trust	41,116
	77,242

Source: Own elaboration based on the notes to the financial statements as of December 31, 2015.

14 COLLABORATORS

DETAIL	2014	2015
Nro. persons-period beginning	196	205
Nro. persons-period ending	205	199
Entries	38	23
Exits	29	29
Entries/Exits	0.76	1.26
Turnover ratio %	14%	15%

In 2015 it was the same number of the staff exit than the previous year, nevertheless, the entries/exits factor increased for the smallest entries number with regard to 2014.

CATEGORY	PERMANENTS (CAP)	FIXED TERM (Nº CAP)	TOTAL
Public servant	25	-	25
Employee	128	46	174
Laborer	-	-	-
Total	153	46	199

In addition, it is declared the non-existence of blood relationship up to the fourth and second level of family relationship among directors, management or principal officers.

15 RELEVANT INFORMATION ABOUT MIVIVIENDA FUND S.A.

RELEVANT ASPECTS DURING 2015

1. During January 2015 the working atmosphere measurement results were presented, which was in charge of the consulting firm VH Tres Gestión de Empresas. An overall result of 78% for 2014 was reached, while during 2013 was reached 70% staying within the range defined as satisfactory working atmosphere.
2. Furthermore, the modifications for the product MiCasa Más were approved, among the modifications is observed the sub-loan maximum amount increase up to S/ 270,000. The product shall give the possibility to finance the second use houses acquisition.
3. On January 16th 2015 the FMV turned 17 years at all Peruvians service.
4. On February 27th 2015 ended the employment relationship with the FMV business manager, Carlos Manuel Zapata Paulini, leaving a vacancy for a new convocatory. On the same date Ricardo Enrique Talledo Llerena was in charge of the Commercial Management having his position occupied until the selection process culminates for such occupation.
5. The FMV subscribed, on March 3rd 2015, a loan relationship with the French Development Agency for the amount of EUR 120 million.
6. Juan Castellano Tataje resigned as the FMV director, information received by the FMV General Management as by the Fonafe Executive Directorate on March 16th 2015, fulfilling the procedures referred.
7. On March 19th 2015 in the General Meeting of shareholders was approved, among others, FMV share capital increase, increasing 64.3 million until reach the amount of S/. 3,109.9 million.
8. Through agreement of the directory 001-2015/004-FONAFE, published on April 2nd 2015 in the official journal El Peruano, the Fonafe Directory designated to Carlos Alberto Herrera Perret as FMV Directory member replacing Juan Castellano Tataje, who resigned.
9. The Ministry of Labor and Employment recognized to FMV with honorable mention for its <<Good Labor Practices 2014>>, consolidating with it a good image and reputation by generating conditions conducive to its collaborators, promoting a life-balance and deploying strategic actions since an approach that prioritizes human capital.
10. On May 11th 2015, the FMV and the French Development Agency signed a memorandum of understanding as a complement for the loan agreement for 120 million of euros which shall support the access to a decent and green house in Peru.
11. On May 18th 2015 the MVCs and the FMV launched the III Edition of Social Housing National competition <<Construye para crecer 2015>>, with the purpose of recognizing the best social housing prototypes developed at technical file level for the three natural regions in Peru and thus generating social housing projects banks in municipalities all over the country, in conformity with law 29090.
12. On May 26th 2015 ended the employment relationship with the FMV risk manager, Gustavo Ernesto Rumiche Romero, leaving vacancy for a new convocatory. On May 27th 2015 Volker Dulanto Rojas was on charge of the Risk Management until the selection process is done for such occupation.
13. On June 15th 2015 the attribute <<Bono para Vivienda Sostenible>> was approved, applicable to Mivivienda credits, which looks for promoting the environmental care in construction industry.
14. On June 18th 2015 the FMV and the MVCS signed the second addendum to the 006-2015-VIVIENDA agreement for the Housing Family Allowance (BFH, for its initials in Spanish) in framework of the program Techo Propio, in order to enable transfer to the FMV of 300 million extra soles for the BFH financing, direct and free subsidy granted by the State to families of lower resources for the acquisition or improvement of their houses, thus realizing what was announced in May by the Minister of Housing, Milton Von Hesse.

15. Through agreement of the directory 03-14D-2015 on July 11th 2015, the FMV Directory designated to Ricardo Sablich Sologuren as business manager as from July 15th 2015.
16. On July 18th 2015 was published the legislative decree 1177, which established the lease for housing promotion scheme in the faculty framework granted by the Congress of the Republic to the Executive Power to legislate in administrative, economic and financial matter in order to, among others, establish measures for promoting access to housing and grant fiscal incentives for leasing properties for housing.
17. On July 20th 2015 agreements adopted by the FMV General Meeting of Shareholders were registered with Public Record concerning the approval of the company share capital increase. It should be noted that the new amount of the company share capital duly registered from the FMV amounts to S/ 3,174,248,949.00 (three thousand seventy four million two hundred and forty-eight thousand nine hundred and forty-nine) shares with a nominal value of S/ 1.00 each one.
18. Through the 02-16D-2015 agreement on August 17th 2015, the FMV Directory approved the first modification proposal from the Institutional Operating Plan and Budget for 2015, disposing in addition its reference to Fonafe in accordance with the established in its Management Directive, for approval.
19. On September 2015 the contract for the housing project development was signed <<Ciudad La Alameda de Ancon>>, where more than 11,000 houses shall be built, through Mivivienda credits and the Techo Propio program will be access to such houses
20. The FMV Directory approved, through 02-20D-2015 agreement on September 28th 2015, Institutional Operating Plan and Budget for 2016, disposing in addition its reference to Fonafe in accordance with the established in its Management Directive, for approval.
21. Through agreement of the directory 08-21D-2015 on October 12th 2015, the FMV Directory designated as Risk manager to Laura Rosa Johanson Alvites.
22. With the 07-21D-2015 agreement on October 2015, the FMV Directory approved the product creation <<Financing for lease with an option to purchase>>, which changed its name to MiAlquiler Compra through directory agreement 01-25D-2015 on December 18th 2015.
23. On October 30th 2015 the FMV and the MVCS signed the third addendum to agreement 006-2015-VIVIENDA, <<Agreement for execution of the Housing Family Allowance in the procedures for implementation: new house acquisition, build in own property and housing improvement>>, in the program framework Techo Propio, in order to enable availability to the FMV of up to S/ 100 million extra for the BFH financing, direct and free subsidy granted by the State to families of lower resources for the acquisition or improvement of their houses.
24. On November 3rd 2015 the supreme decree 017-2015-VIVIENDA was published on the official journal El Peruano, decree that approves the Regulation of the legislative decree 1177 –legislative decree which establishes the lease for housing promotion scheme- by which the three leasing contracts are regulated, they are established in the legislative decree mentioned: leasing, leasing with option to purchase and financial leasing or property leasing.
25. On November 6th 2015 the winner from the III National Competition <<Construye para crecer 2015>>, recognizing the best social one-family housing prototype, the best proposal with traditional materials, as well as the best “eco-friendly” proposal.
26. From November 5th to 8th 2015 the twenty-seventh ExpoMivivienda edition was carried out in the Parque de la Exposicion, where more than 11,000 houses were available in 100 building projects in Lima and Callao.
27. On December 10th 2015 the FMV was rewarded by Ministry of Labor and Employment in its contest named <<Buenas Prácticas Laborales 2015>> (Good Labor Practices 2015), for obtaining the first place in the category <<Assistance channels for the worker and its participation in the company management>>, which highlights the company commitment to keep orienting its efforts to achieve its human capital development and well-being, thus it is consolidated as the first Peruvian company in achieve a recognition for the second consecutive year.

28. With the trade SIED 480-2015/DE/FONAFE on December 16th 2015, Fonafe communicates to the FMV that the Budget for 2015 from the FMV have been modified through a directory agreement 001-2015/016-FONAFE, besides instructing that it shall proceed to approved the disaggregated budget made on the basis of the indicated amounts in the document in question, as well as the corresponding operational plan, in accordance with the established by the Fonafe Management Directive.
29. With the trade SIED 516-2015/DE/FONAFE on December 16th 2015, Fonafe communicates to the FNV that its Budget for 2016 have been approved through a directory agreement 003-2015/016-FONAFE, indicating that for the disaggregated budget approval it is necessary to consider the guidelines indicated by the General Meeting of Shareholders and the Fonafe Management Directive.
30. On December 17th 2015, the FMV and the MVCS signed the fourth addendum to the agreement 006-2015-VIVIENDA, <<Agreement for execution of the Housing Family Allowance in the procedures for implementation: new house acquisition, build in own property and housing improvement>>, in the program framework Techo Propio, in order to enable availability to the FMV of up to S/ 200 million extra for the BFH financing, direct and free subsidy granted by the State to families of lower resources for the acquisition or improvement of their houses.
31. On December 21st 2015, the FMV and the MVCS signed the fifth addendum to the agreement 006-2015-VIVIENDA, <<Agreement for execution of the Housing Family Allowance in the procedures for implementation: new house acquisition, build in own property and housing improvement>>, in the program framework Techo Propio, in accordance with the legislative decree 1226, legislative decree that modifies the law 27829, law that creates the Housing Family Allowance and that dictates complementary measures for the vulnerable population's access to houses.

PERSPECTIVES

STRATEGIES OF FONDO MIVIVIENDA S.A. IN THE MEDIUM AND LONG TERM

Within the framework of the Institutional Strategic Plan of FMV, it is identified that the essential contribution of the Corporation to the Peruvian society is to enable families with housing deficit to have an adequate housing solution that improves their quality of life.

In this context, it is essential to capture financial resources for the sustainability of projects and products of FMV. Firstly, FMV works to promote demand for single housing and access to financing thereof and subsidies administered by the corporation, by mortgage products; and secondly, FMV makes arrangements to promote low-cost housing offering. All this is performed through efficient and effective institutional management, supported by the professional competence of its human resources, the potential for innovation and the commitment to the development of the institution and the country.

With regard to the above, there are five major general guidelines that will guide the future of the corporation in the next five years.

- OEG.1 Maintain the institution's financial sustainability, creating value through efficient financial management.
- OEG.2 Promote and contribute to the decentralized development of real estate and mortgage market through debt financing and subsidy administration, meeting the housing needs of the population with housing deficit.
- OEG.3 Promote real estate offering through a management joined with financial and real estate sectors, according to the housing deficit.
- OEG.4 Optimize operational efficiency through the development of a process-based management.
- OEG.5 Strengthen business growth and learning of the institution, ensuring a human capital highly motivated, competent and identified with the institution.

Through careful running and management of these guidelines, it is expected to achieve that: a) more families afford a housing solution, improving the quality of life of their community, achieving greater inclusion and social welfare, b) low-cost

housing market is energized, strengthened and developed nationwide; and c) formalization and banking are increased for greater financial and economic inclusion of Peruvian families.

The strategy that FMV has proposed to implement in order to achieve the objectives set in its Institutional Strategic Plan is a reflection of the nature of its role in housing policies adopted by the State: 1) the search for financial sustainability with a view to its permanence in time in order to profitably achieve its promoting role in the housing market, and 2) the growing need to generate housing solutions for low-income socioeconomic levels.

Regarding the first point, it is particularly relevant the ongoing work on obtaining resources to ensure sufficient liquidity for credits placement. This adequate liquidity is determined by portfolio management and funding alternatives without neglecting mismatches that may exist in flows associated to the Corporation's purpose and operating processes.

Among the financing alternatives to be implemented are:

- Issuance of corporate bonds in international markets.
- Issuance of corporate bonds in local market.
- Financing with multilateral bodies.
- Bank loans
- Others

Regarding the financing, in January 2013, FMV conducted its first issuance of corporate bonds in the US market for US\$ 500 million. Additionally, in April 2014, FMV conducted its second issuance of corporate bonds in the US market for US\$ 300 million; while in June the same year, FMV conducted its first issuance of corporate bonds in the Swiss market for CHF 250 million.

In 2015, the FMV obtained two credit lines: the first one from the French Development Agency (FDA) for up to EUR 120 Millions and, the second one from the Banco de la Nación for PEN 400 Millions.

In relation to the necessity to generate solutions for housing and according to the politics of social inclusion that have been delineated for both, the state and the sector levels; the main driver of the FMV is expected to consolidate in the low-income demographic class by covering this sector's housing needs quantitatively and qualitatively.

Additionally, new goals are expected to be accomplished not only with the Nuevo Crédito Mivivienda or the Techo Propio Program but also with the MiConstrucción loan and other loans designed to cover qualitative housing needs. Much in the same way, the new products MiProyecto and MiAlquiler Compra represent a catalyst role in the real estate market. The former is meant to amplify the financing channels available for the acquisition of land or the finalization of real estate projects; the latter is meant to serve as short term capital for those sponsors or real estate developers who decide to rent their residential units with a buy option for the tenant. This latter initiative is promoted by the new scheme of promotion of housing rents.

18 ANNEXES

Risk management

The FMV integrated risk management is a process that encompasses all the institution, with the active Directory, General Management, managements and all the staff of collaborators participation; it applies to all the process, that were designed for identifying, measuring, controlling, monitoring and reporting potential events that may affect its conduct. Such management are made in accordance with established levels of appetite and tolerance to risk, that allow us to have a reasonable achievement security of our objectives and goals.

The integrated risk management started in 2008 and it is refined permanently. To the closure of 2015 exercise, we have obtained favorable results under a prudent management of risks in align with the policy defined by our Directory and in compliance with the SBS rules.

The FMV was catalogued by the financial strength in a positive way, according to the last assessment with financial information on June 30th 2015:

- <<A+>> outlook stable, granted by Standard & Poor's
- <<A+>> outlook stable, granted by PCP Pacific Credit Ratings.

At international level our institution obtain to the issuance of senior notes qualifications of investment level similar to the Peruvian State:

- <<BBB+>> outlook stable, granted by Standard & Poor's
- <<BBB+>> outlook stable, granted by Fitch Ratings.

Results important to emphasize that all the entities classifiers of risk, both national and international, have highlighted, among other fundamentals, the adequate and prudent risk management carried out by the FMV.

The FMV manage the risks considering its classification according to categories: credit risk, operational risk, information security, business continuity, revision and monitoring of loan portfolio to financial institutions, market risk, liquidity risk and country risk.

The FMV counts with a Risk Committee conformed by a director, the general manager and the Risk manager. Because it is a risk integrated management, associated agreements with decisions that concern significant risks to the company which is vulnerable are taken. It has an updated regulation and it meets at least once a month.

The FMV also has a Risk Management, which is composed by the Risk manager and nine collaborators, and divided into two specialized departments: the Credit Risk Department and Portfolio Monitoring and the Market, Liquidity and Operational Risk Department.

Credit risk

The credit risk management is directed to analyze the probability of the national financial institutions contractual obligations unfulfillment because insolvency or inability to pay, triggering a potential financial loss for the FMV

In the identification process and credit risks management, the FMV assesses, approves and follows up the granting, and credit lines and investment use for financial institutions.

The Risk Committee is the body responsible for the granting and credit lines modification to the financial institutions approval.

For being a supervised financial institution, the FMV firmly complies with the SBS rules which is applicable. Specially, in the credit aspect, stands out the SBS resolution 11356-2008, referred to the credit assessment, clients classification and credit provisions constitutions; the SBS resolution 14354-2009, concerning to the regulation for the requirement of effective patrimony by credit risk; the SBS resolution 8425-2011, referred to the regulation for the requirement of additional effective patrimony, and the SBS resolution 3780-2011, concerning to the regulation of credit risk management.

Revision and monitoring of loan portfolio to financial institutions

The revision and monitoring of loan portfolio has two main functions: 1) assessment of the credits origination and 2) verification of the rules compliance. The objectives consists in qualifying the Mivivienda portfolio quality and verify the adequate use of the resources granted by the FMV.

The credits origination assessment is carried out through credit assessments revision made by entities that direct the FMV resources, according to an annual schedule.

For the exercise 2015 the visit to thirteen financial entities (nine in Lima and four in provinces) was completed. Additionally, follow-up visits and observations removal of the entities visited are carried out. The process includes the revision of each IFI credit files with the purpose of ensure an adequate credit assessment that mitigates the risk of unfulfillment.

- Finalists or subborrowers credit files revision.
- Internal rules and FMV applicable to our products fulfillment revision.
- Mortgage processes and procedures revision.
- Guarantee and insurance situation revision.
- Staff training verification.
- Data bases about clients and credits granted conciliation.
- Technological platform functionalities revision for the support of FMV products.
- Visit to FMV products beneficiaries.

The mentioned activities are carried out in the internal normative framework and on the basis of the FMV Resources Direction Convention subscribed by the IFI with the trustee that entitles the FMV to review the loan portfolio of the credits granted with its resources.

Operational risk

The operational risk is the identification, analysis, assessment, treatment, mitigation, monitor and report process of risks that may be present in the entity due to inadequate process, staff or information technology failures or even external events. This concept includes the legal risk but excludes the strategic and reputation risk.

The organization manages the operational risks through an internal developed technology for the critic processes identification, the control and register of events by operational risks, the new products approval or important changes in the business environment, operative or informatics, significant subcontracting determination and assessment, control measures definition and implementation, mitigation and continue monitoring.

A loss events data base was developed, in which events that have originated some loss to the entity are registered, which are reconciled with the accounting records.

The operational risks are monthly reported to the Risk Committee.

Information security

The FMV establishes, implements, operates, maintains and improves continuously the Information Security Management System, which is aligned to international standards as ISO/IEC 27001 and to the SBS rules.

With the management system implementation a frame of reference was created to manage in an appropriate way the FMV information security. Information security measures are specified that must be adopted to protect us properly against threats that may affect the information confidentiality, integrity and availability.

In 2015 the Information Security Commission was established: its members report to the Risk Committee and they are responsible for the security objectives and strategies compliance of the FMV Information Security Management System.

It is worth mentioning that annually the FMV makes controlled intrusion to its computer systems tests, in order to reinforce its security perimeter and to identify internal vulnerabilities. In order to this purpose a specialized company is hired to make various test protocols. Then the results are reported to the Office of Information Technologies, to the Information Security Commission and to the Risk Committee to define the control actions and the pertinent follow up that ensure continue improvement.

Business continuity

The FMV has already implemented the business continuity management. The determined strategies serve as support for the quick and efficient decision-making against a situation of contingency, in order to implement an adequate answer against an event occurrence that may create an interruption or instability in the company's operations.

According to the FMV turnover, its organizational and operative structure, the result of the risks from that it is vulnerable to and the business impact analysis (BIA) the strategy to be followed is defined, as the Alternate Computer Center (CCA, by its initials in Spanish), the working groups organization from the Business Continuity Plan (PCN, by its initials in Spanish), the recuperation objective time and the recuperation objective point by which the FMV will return to make operations and services.

The PCN is regularly tested to ensure its update and efficacy. The results and learnt lessons are reported to the managements and to the Risk Committee, in order to ensure continue improvement.

Market risk

The market risks managed in the FMV are the following:

- Exchange rate risk: related to adverse movements of the exchange rate that may generate financial losses.
For mitigation of the risks of exchange rate hedging operations are made through derivatives: forwards (in the Non Delivery Forward and Full Delivery modalities) and swaps of currencies.
The FMV has an internal hedge limit that mitigates the risk.
- Interest rate risk: appeared as consequence of the market interest rate variations. The structural risks of the balance interest rate are controlled and monitored through limits and internal alerts, moreover, the limits controls applies for investment portfolios.
- Investment risk: The Risk Management makes assessments of investment instruments proposed by the Finance Management. The result of these assessments culminates in a favorable or unfavorable opinion.
Additionally, lines of investment assessments are made for financial institutions proposed by the Finance Management. As risk management policy exits a minimum risk classification that must fulfill with the financial institutions to be subject of assessments, among other variables of analysis.

The FMV analyses, assesses and realizes follow-up to positions subject to market risk of its different investment portfolios through internal methodologies that measure the potential losses related to interest rates or exchange rate movements.

The market risks are reported to the Risk Committee and to the Assets and liabilities Management Committee. The Assets and liabilities Management Committee is composed by the general manager, the Finance manager, the commercial manager and Risk manager, and sits at least once a month.

For the market and liquidity risks management, the FMV counts on financial information systems that allow to have information for analyzing the main economic and financial variables, as well as the world and local events in real time.

It is worth mentioning that there are also internationally certificated staff (CFA).

The liquidity risk management has the objective of ensure that the company counts on sufficient resources to face a sets of unexpected events that may affect its liquidity, as can be the loss or decrease of sources of financing.

To mitigate such risk, the FMV has a Liquidity Contingency Plan, which establishes quantitative and qualitative warning indicators of potential liquidity risks. Additionally, the Plan determines anchorage strategies against potential liquidity risks.

The liquidity risks are reported to the Risk Committee and to the Assets and liabilities Management Committee.

Country risk

Country risk is related to probability of occurrence of economic, social and political facts in a foreign country, which could affect in a bad way to the company's interests in the Peruvian Financial System. Country Risk not only includes credit risk, but also sovereign, transfer and expropriation risk or nationalized assets. Currently, the FMV has investments and exposures in derivatives parties established abroad (United Kingdom, United States of America, Germany, Colombia and Chile).

Edición General

Razón Social: Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

Edición: Departamento de Marketing

Dirección de Arte: Cinthia Gallo Alzamora

Diseño y Diagramación: Veronica Peña Abanto

Fotografías: Rodolfo Pomalaya / Cinthia Gallo Alzamora

Corrección de estilo: Carlos Checa

Traducción al inglés: Angela Pamela Mariño Zegarra

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° 2016-12114

Primera edición: Setiembre 2016

Tiraje: 100 ejemplares

Impresión: Rapimagen S.A.

Av. Arica 552, of. 112, Breña



Av. Paseo de la República 3121 - San Isidro - Lima - Perú
Teléfono: (511) 211- 7373
Llama gratis 0-800-12-200