



**Memoria
ANUAL 2014**





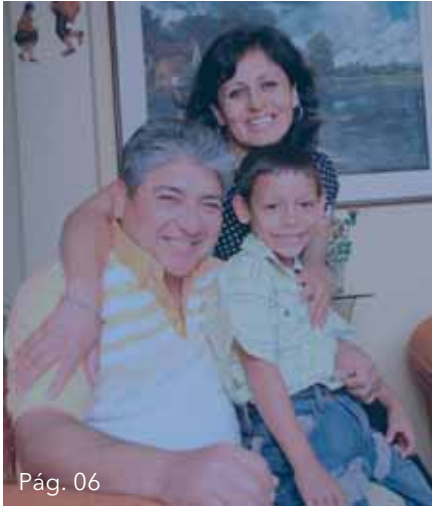
“Hacer posible que familias en el Perú con déficit habitacional cuenten con solución habitacional adecuada que mejore su calidad de vida”

—Propósito

ÍNDICE

01

CARTA DEL
PRESIDENTE DEL
DIRECTORIO



Pág. 06

02

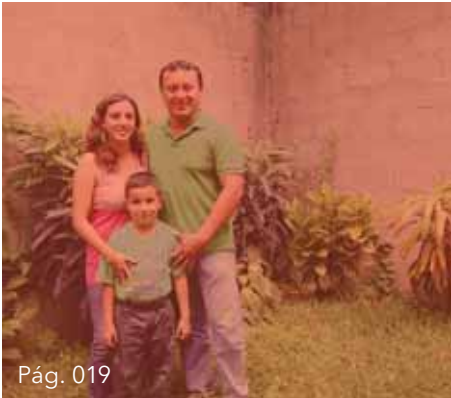
DIRECTORIO Y
PRINCIPALES
FUNCIONARIOS



Pág. 08

03

DATOS
GENERALES



Pág. 019

04

MISIÓN,
VISIÓN Y
OBJETIVOS



Pág. 020



Pág. 024

05

OBJETO
SOCIAL



Pág. 027



Pág. 025

06

EVOLUCIÓN
DE LAS
OPERACIONES



Pág. 028

07

SECTOR
AL QUE PERTENECE EL
FONDO MIVIVIENDA S.A.

08

PRODUCTOS
DEL FONDO
MIVIVIENDA S.A.

09

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



Pág. 034

10

INFORMACIÓN
RELATIVA A PLANES
Y POLÍTICAS DE
INVERSIÓN



Pág. 038

11

RELACIÓN
ESPECIAL CON EL
ESTADO



Pág. 046

12

TRATAMIENTO
TRIBUTARIO ESPECIAL,
EXONERACIONES,
CONCESIONES, ENTRE
OTROS



Pág. 047

14

COLABORADORES



Pág. 051

13

PRINCIPALES
ACTIVOS



Pág. 048

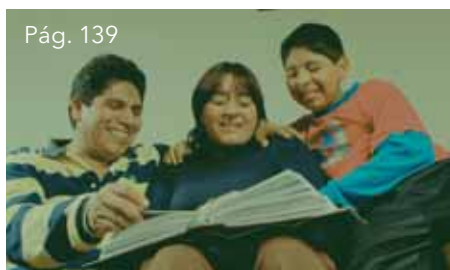
Pág. 055



16

ESTADOS
FINANCIEROS

Pág. 139



17

PERSPECTIVAS

15

INFORMACIÓN
RELEVANTE
DEL FONDO
MIVIVIENDA
S.A.



Pág. 052

Traducción
al inglés
(Translation into English)

Pág. 145

18

ANEXO I



Pág. 141

01 CARTA DEL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

La realidad internacional —un dólar fuerte, consecuencia del crecimiento de los Estados Unidos de América, China con un crecimiento menor al histórico y Europa con una tasa de crecimiento menor al 1%— determinó que la demanda agregada disminuyera y, por lo tanto, que los precios de nuestras exportaciones tradicionales bajaran. Esta reducción, aunada a la caída del sector pesca por problemas climáticos y por la implementación de medidas para preservar la biomasa, causó que la tasa de crecimiento de nuestra economía sea menor que la de años anteriores. La desaceleración contrajo a muchos sectores y algunos rubros, como el inmobiliario, se vieron afectados.

Sin embargo, el segmento atendido por Mivivienda(CyD)mantuvo su comportamiento, pese a la mayor rigidez del sistema bancario y la postergación en la decisión de compra de muchas familias. Dicho comportamiento se produjo gracias a una gestión dinámica con todos nuestros stakeholders.

En ese escenario, quiero destacar el trabajo conjunto con los gobiernos locales: la relación se ha afianzado año a año, lográndose suscribir 838 convenios de cooperación. Gracias a estos acuerdos se han constituido 784 centros autorizados de atención en estas entidades, con el fin de brindar información a la población respecto a nuestros productos hipotecarios y el programa Techo Propio.

En línea con este acercamiento, se convocó, juntamente con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a la segunda edición del Concurso Nacional de Prototipos de

Vivienda Social, que permite a los municipios mejorar su banco de proyectos para facilitar una vivienda segura y de calidad a las familias. Sobre estas dos ediciones es importante recalcar la activa participación de las principales facultades de Arquitectura e Ingeniería Civil del país, profesionales de la construcción, empresas inmobiliarias y constructoras, que presentaron sus prototipos de bajo costo para las tres regiones tradicionales.

Como parte de nuestra política de promoción y difusión, se dio un mayor impulso a las ferias de vivienda popular (Festiviviendas), realizándose 144 a la fecha, con un promedio de 1,000 visitas por feria. En ellas se promueve la compra, construcción, mejoramiento o ampliación de viviendas para las familias de menores recursos, incorporándose en este trabajo articulador a los organismos del sector vivienda, como Cofopri, Sencico, Sedapal, entre otros.

En cuanto a las cifras, resulta imperativo destacar la buena gestión en la administración del programa Techo Propio, que batió un récord de desembolsos de los bonos familiares habitacionales (BFH). En julio se agotó el presupuesto asignado para el ejercicio 2014, lo que originó una ampliación, ejecutándose 45,164 BFH este año, equivalentes a S/. 802.8 millones. Asimismo, por el lado de los créditos Mivivienda, se desembolsaron 10,777 créditos por un monto ascendente a S/. 1,182.4 millones.

En suma, se generó aproximadamente 56,000 viviendas, número considerable si se tiene en cuenta que en el 2013 se beneficiaron a 37,000 familias.

Si algo ha caracterizado a Mivivienda en estos años, es su búsqueda constante de nuevos productos, focalizando las necesidades que el mercado demanda. Así, incorporamos MiTerreno a nuestro portafolio, producto que tiene por finalidad facilitar a las familias la adquisición de un terreno urbano, privado o público, con fines de vivienda o vivienda taller. El préstamo es de hasta 8 años y el monto a financiar llega a S/. 50,000.

Por otro lado, un hecho importante se dio en el mensaje de Fiestas Patrias. El presidente Ollanta Humala anunció S/. 500 millones para reactivar el sector vivienda. Esta medida se formalizó a través del decreto de urgencia 002-2014, autorizándose al Banco de la Nación a otorgar un préstamo por el mencionado monto, cuya cancelación se realizará con cargo al presupuesto 2015 del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. De este monto, S/. 300 millones fueron destinados para el programa Techo Propio y S/. 200 millones, para los créditos Mivivienda.

De esta manera se estimuló la demanda con el adelanto de S/. 12,500 del Premio del Buen Pagador para completar la cuota inicial de las familias, generando gran expectativa en la población.

Antes de finalizar el año, se incluyó en la Ley de Presupuesto del Sector Público 2015 la modificación que establece los cuatro nuevos tramos del Bono del Buen Pagador (BBP) del crédito Mivivienda. Así, para el valor de viviendas de hasta 17 UIT, el BBP asciende a S/. 17,000; mayor de 17 UIT hasta 20 UIT, el BBP

es S/. 16,000; mayor de 20 UIT hasta 35 UIT, el BBP es S/. 14,000; y mayor de 35 UIT hasta 50 UIT, el BBP es S/. 12,500.

Esta disposición permitirá que las viviendas de más bajo costo tengan un mayor subsidio con relación al precio final e incentivará a las familias de ingresos medios y bajos a adquirir una vivienda por la modalidad del crédito.

Por el lado del financiamiento, la estrategia de sostenibilidad financiera consideró diferentes frentes para cumplir con las metas y las familias peruanas. Estas acciones se iniciaron en marzo de 2014 con 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 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. Por último, en diciembre se recibió un crédito por S/. 300 millones otorgado por el Banco de la Nación con una tasa de 4.43% a 3 años.

Se suma a esta gestión la buena imagen del Fondo Mivivienda S.A., que se reflejó en su clasificación de fortaleza financiera de A+ por parte de Class & Asociados y Pacific Credit Rating, y su clasificación internacional de BBB+, otorgada por Fitch Ratings y Standard & Poor's.

Finalmente, quiero resaltar que el trabajo articulado y promotor que realizamos en el mercado no se limita a la obtención de una vivienda por parte de las familias, sino que tiene como objetivo primordial mejorar la calidad de vida de los peruanos.

02 DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS

DIRECTORES



**LUIS ÁNGEL
PIAZZON GALLO**

*con 35 años de
experiencia laboral
(director independiente)
— se desempeña como
presidente de nuestro
Directorio desde el 27 de
setiembre de 2011.*

Piazzon Gallo es profesor principal de finanzas de la Universidad ESAN, past decano, presidente del Comité de Tecnología y jefe del Área Académica de Contabilidad, Finanzas y Economía de la mencionada universidad. Además, es miembro del Directorio de la Red Científica Peruana y se ha desempeñado como director de varias empresas estatales, como Electroperú S.A., ETECEN, ETESUR y Essalud; ha participado también de varios comités de privatización, como los de Petroperú, Cementos Norte Pacasmayo, MODASA y del aeropuerto Jorge Chávez. Recibió una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), una maestría en Administración de Empresas de la Universidad ESAN y un Ph.D. con mención en Administración de Empresas de la Universidad del Estado de Pennsylvania en los Estados Unidos de América.



**GINA CAROLINA
SCERPELLA CEVALLOS DE VALCÁRCEL**

*—con 31 años de
experiencia laboral
(director dependiente)
— se desempeña como
directora desde el 22 de
noviembre de 2013.*

Scerpella Cevallos de Valcárcel es 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; también laboró como asesora de la Dirección de Formalización Individual y de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones en COFOPRI. Posee un título en Arquitectura y Urbanismo por la Universidad Ricardo Palma, y ha asistido a cursos sobre desarrollo de proyectos inmobiliarios y mercados inmobiliarios por la Universidad ESAN, entre otros.

02 DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS

DIRECTORES



**HERNANDO WILSON
JARA FACUNDO**

*— con 30 años de
experiencia laboral
(director independiente)
— se desempeña como
director desde el 22 de
diciembre de 2011.*

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. Del 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 Perú y Bolivia); gerente de Administración y Finanzas en ARAMSA Contratistas Generales (1995-2001), gerente de Administración y Finanzas de Manufacturas Record S.A. (1992-1995), y gerente de Finanzas y Operaciones en la Caja de Ahorros de Lima (1985-1991). Posee el grado de magíster en Administración de Negocios (MBA) por la Universidad San Ignacio de Loyola (USIL) y es bachiller en Ingeniería Industrial de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI). Además 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.



**JUAN CRISTÓBAL
CASTELLANO TATAJE**

*con 24 años de
experiencia laboral
(director dependiente)
— se desempeña como
director desde el 22 de
diciembre de 2011.*

Castellano Tataje es gerente de Administración y Finanzas de Electronorte desde febrero de 2012. Anteriormente se desempeñó como gerente de Administración y Finanzas en Incot Contratistas Generales y como jefe corporativo de Finanzas en PMP Holding y jefe de Finanzas de PromPerú. Recibió una licenciatura en Economía por la Universidad de Lima (UL) y una maestría en Administración de Empresas por la USIL.



PRINCIPALES FUNCIONARIOS

01



GERARDO FREIBERG PUENTE

Freiberg Puente se desempeñó anteriormente como gerente general de Diferencial Transaccional Visión SAC desde febrero de 2010, y como gerente general de Michell y Cía. S.A. entre noviembre de 2007 y enero de 2010. Asimismo, fue gerente de Administración y Finanzas en Agrícola Las Llamozas S.A.

Recibió 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.

*—con 28 años de experiencia
laboral— es nuestro gerente
general desde el 28 de febrero de
2012.*

02 DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS

PRINCIPALES FUNCIONARIOS

02



CECILIA DEL CARMEN SOBRINO AMPUERO

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. Antes de asumir su actual cargo, se desempeñó como jefe de Logística del Fondo Mivivienda S.A. Ocupó además diversos cargos en EsSalud (desde 1998) y en el Fondo Mivivienda (desde 2004).

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

Recibió una licenciatura en Administración de Empresas de la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP) y una maestría en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico.

03



CARLOS ZAPATA PAULINI

Zapata Paulini se desempeñó anteriormente como jefe de la Oficina de Riesgos del Fondo Mivivienda S.A. desde el 15 de octubre de 2008 hasta el 14 de setiembre de 2014.

—con más de 34 años de experiencia laboral— es nuestro gerente comercial desde el 15 de setiembre de 2014.

Ocupó diversos cargos en el sector bancario, en las especialidades de proyectos especiales (Basilea II y III), negocios y créditos, reingeniería de procesos, control de riesgos y normalización de créditos, en el Banco Interamericano de Finanzas, Banco de Comercio, Banco Financiero y Banco Continental. Es licenciado en Ingeniería Industrial por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM); además cuenta con una maestría (MBA) en Administración de Negocios por la Universidad ESAN. Ha seguido múltiples cursos y diplomados en entidades educativas de prestigio en temas de la especialidad. Asimismo, dispone de una certificación internacional CRM (Certified in Risk Management) otorgada por IIPER (EE.UU).

04



—se desempeñó como nuestro gerente comercial desde el 3 de setiembre de 2012 hasta el 22 de agosto de 2014.

GUSTAVO MIGUEL EDUARDO GONZÁLEZ DE OTOYA LA TORRE

González de Otoy La Torre se desempeñó como profesor, gerente académico y de la Red Alumni en la Universidad del Pacífico, y como profesor y gerente de proyectos del Vicerrectorado de Investigaciones en la Universidad ESAN. También ha trabajado para el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (Mincetur), Banco Nuevo Mundo SAEMA y Asset Perú S.A. Asimismo, recibió una licenciatura en Economía por la Universidad de Lima y una maestría en Administración de Empresas por la Universidad ESAN.

05



—con 20 años de experiencia laboral— es nuestra gerente de Finanzas desde el 13 de febrero de 2013.

GUICELA MELGAREJO FERNÁNDEZ

Melgarejo Fernández se desempeñó anteriormente como gerente de Banca de Inversión de la empresa BNB Valores Perú SOLFIN; también como consultora independiente y supervisora de regulación y fiscalización tarifaria en SUNASS.

Recibió una licenciatura en Economía por la Universidad del Pacífico (UP) y una maestría en Finanzas de la Escuela de Graduados de la UP.

02 DIRECTORIO Y PRINCIPALES FUNCIONARIOS

PRINCIPALES FUNCIONARIOS

06



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

MAURICIO MIGUEL GUSTIN DE OLARTE

Gustín 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).

07



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

VÍCTOR EDUARDO MENDOZA ARANA

Mendoza Arana ingresó al Fondo Mivivienda S.A. 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).

08



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

RODOLFO RAFAEL SANTA MARÍA RAZZETO

Santa María Razzeto ha desempeñado diferentes posiciones en el Fondo Mivivienda S.A. desde 2007; asimismo, fue docente en la Universidad Antenor Orrego y posee 15 años de experiencia en el sector público: entre 1999 y 2007 trabajó para el gobierno local en Trujillo y Chimbote (Perú).

Obtuvo la licenciatura en Arquitectura por la Universidad Antenor Orrego y completó un programa de maestría en Gestión Urbana Ambiental y 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 cursa estudios de maestría en Dirección de Empresas en el PAD de la Universidad de Piura.

09



—con 20 años de experiencia laboral— es nuestro gerente de Riesgos desde el 15 de setiembre de 2014.

GUSTAVO ERNESTO RUMICHE ROMERO

Rumiche Romero se desempeñó como gerente de Riesgos en ICBC Perú Bank (Industrial and Comercial Bank of China) y en CMAC Trujillo, gerente de Créditos y Cobros en el Grupo Monge (Perú), y 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.

Posee un máster en Administración y Dirección de Empresas por el EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey (México) y Yale School of Management Program de Yale University (EE.UU.). Asimismo, es máster en Finanzas por la Universidad del Pacífico y licenciado en Economía de la PUCP; cuenta con varios diplomados de especialización en el Colegio de Economistas, la PUCP, ESAN y el TEC de Monterrey.





DATOS GENERALES 03

Denominación: Fondo MIVIVIENDA S.A.

Domicilio legal: Av. Paseo de la República 3121, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

Número de teléfono: 2117373

El Fondo Mivivienda S.A. está 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.

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.

De acuerdo con el último aumento de capital, aprobado mediante Junta General de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2014, el capital social del Fondo Mivivienda S.A. asciende a la suma de S/. 3,109,899,030.00 (Tres mil ciento nueve millones ochocientos noventa y nueve mil treinta y 00/100 nuevos soles), sin clases de acciones.

Acciones emitidas por S/. 3,109,899,030.00 (Tres mil ciento nueve millones ochocientos noventa y nueve mil treinta y 00/100 nuevos soles) con un valor nominal de S/. 1.00 (uno y 00/100 nuevos soles) cada una, íntegramente suscritas y totalmente pagadas.

El propietario de las acciones del Fondo Mivivienda S.A. es el Estado peruano y su titularidad es ejercida por FONAFE.

04 MISIÓN, VISIÓN — Y OBJETIVOS



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.

—*misión*



SER EL REFERENTE EN LA SOLUCIÓN DE
NECESIDADES DE VIVIENDA Y LA REDUCCIÓN
DEL DÉFICIT HABITACIONAL, GENERANDO
BIENESTAR.

—*visión*

04 MISIÓN, VISIÓN Y OBJETIVOS

OBJETIVO ESTRATÉGICO GENERAL

01

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

02

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.



03

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

04

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

05

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



05 OBJETO SOCIAL

El Fondo Mivivienda S.A. es una empresa estatal de derecho privado, que se rige por la ley 28579 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).

Mediante la ley 28579 (de fecha 27 de junio de 2005) se dispuso la conversión del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA en una sociedad anónima denominada Fondo Mivivienda S.A., a partir del primero de enero de 2006.

La actividad económica principal del Fondo Mivivienda S.A. es: (CIIU) 65994-Otros tipos de intermediación financiera.

El Fondo Mivivienda S.A. tiene como objetivo la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, la participación en el mercado secundario de créditos hipotecarios y la contribución en el desarrollo del mercado de capitales.





EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES 06

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.

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 realizadas en los ministerios durante el citado 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 está adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

Asimismo, en aplicación de lo establecido 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 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, mediante ley 27677, se encarga al Fondo Mivivienda S.A. la administración de los fondos, la recuperación y canalización a través de las instituciones financieras intermediarias, de los recursos de la liquidación del FONAVI. Esta ley establece que los recursos serán utilizados para financiar la construcción de viviendas de interés social, la remodelación de viviendas y préstamos para ampliación de casa única.

Mediante decreto supremo 016-2014, publicado el 18 de enero de 2014, se indica que las entidades que administran fondos, activos y pasivos de propiedad de FONAVI continuarán con la administración y atribuciones sobre los mismos, dando cuenta periódicamente de las acciones realizadas y de los estados financieros de estos fondos, debiendo cumplir con transferir progresivamente los recursos líquidos producto de su administración a la comisión Ad hoc creada mediante ley 29625, Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo.

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

06 EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES

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

A la fecha, se han creado cuatro nuevos productos crediticios denominados MiConstrucción, MisMateriales, MiCasa Más y MiTerreno, aprobados mediante los acuerdos de directorio 01-07D-2012, 02-17D-2012, 08-31D-2013 y 03-10D-2014, del 2 de abril de 2012, 17 de agosto de 2012, 27 de diciembre de 2013 y 14 de abril de 2014, respectivamente. Los dos primeros productos están orientados a la reducción del déficit habitacional cualitativo, en tanto que el tercero está dirigido a hogares que desean migrar a una nueva vivienda adecuada a su crecimiento familiar y patrimonial, para lo cual deberán vender la vivienda de su propiedad u otorgarla en pago. Finalmente, el último producto tiene por finalidad facilitar a las familias la adquisición de un terreno urbano, privado o público, con fines de vivienda o vivienda taller.

En lo concerniente al Programa Techo Propio, el reglamento operativo de las modalidades de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda Individual se aprobó por resolución ministerial 102-2012-VIVIENDA, mientras que el reglamento operativo aplicable a las modalidades de Adquisición de Vivienda Nueva y Construcción en Sitio Propio Postulación Colectiva, por la resolución ministerial 206-2012-VIVIENDA.

Por otro lado, mediante decreto de urgencia 002-2014, se autorizó al Banco de la Nación otorgar un préstamo de hasta S/. 500 millones al Fondo Mivivienda, con la participación del MVCS para fines de su cancelación. Esta medida se dio con la finalidad de reactivar la economía peruana.

Al término del 2014, a través de la octogésima cuarta Disposición Complementaria Final de la ley 30281, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2015, se dispuso que para fines del otorgamiento del Bono del Buen Pagador, en el marco de la ley 29033, Ley de Creación del Bono al Buen Pagador, los valores de la vivienda y los valores del Bono al Buen Pagador serán los siguientes:

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

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

En el 2014, el sector construcción mostró un desempeño modesto, expandiéndose 1.7%, debajo del 9.1% alcanzado en el 2013. Dicho resultado se sustentó en los incrementos moderados del consumo interno de cemento (2.4%) y la construcción de viviendas de concreto (2.23%), y fue atenuado por el estancamiento del avance físico de obras (0.1%), debido a la pobre ejecución de los proyectos de inversión pública en el ámbito de los gobiernos regionales y locales.

La participación de los desembolsos del Fondo Mivivienda S.A. en el sistema financiero en 2014 fue de 27.6%, 4.9% menor que el año 2013. El descenso en la participación se explica porque las familias de los niveles socioeconómicos B y C postergaron su decisión de compra de una vivienda, además de la mayor rigidez del sistema bancario para la colocación de este tipo de créditos.



08 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 cinco productos que permiten el acceso a una vivienda: Nuevo Crédito Mivivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio, MiConstrucción, MiCasa Más y MiTerreno.

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 sea transferida) o viviendas de segundo uso (usadas), cuyo valor sea desde 14 UIT (S/. 53,200) hasta 70 UIT (S/. 266,000). Asimismo, se puede financiar la construcción de viviendas en terreno propio a cargo de un promotor o constructor.

El Nuevo Crédito Mivivienda es un crédito hipotecario otorgado en nuevos soles, con tasa fija y plazo de financiamiento de diez a veinte años, con libertad de elegir el que más se acomode a las necesidades y posibilidades de pago del interesado. Además, si este es puntual en los pagos, accede al Premio al Buen Pagador (PBP), cuyo importe está en función al valor de la vivienda que se va a adquirir.

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.

CUADRO RESUMEN: NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

VALOR DE LA VIVIENDA	PREMIO AL BUEN PAGADOR	CUOTA INICIAL	PLAZO	TASA Y MONEDA
De 14 UIT (S/. 53,200) hasta 50 UIT (S/. 190,000)	S/. 12,500	Mínimo 10% Máximo 30% del valor de la vivienda	Entre 10 y 20 años	Tasa fija en nuevos soles
Mayor a 50 UIT hasta 70 UIT (S/. 266,000)	S/. 5,000			

Valor UIT 2014= S/. 3,800

Financiamiento Complementario Techo Propio

El Bono Familiar Habitacional (BFH) es un subsidio mediante el cual el Estado entrega a los beneficiarios una ayuda económica directa 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.



El FMV administra el BFH y, como parte del Programa Techo Propio, se constituye en un sistema integral de financiamiento para la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de viviendas de interés social.

El Financiamiento Complementario Techo Propio es un crédito hipotecario, 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 (BFH).

En el Programa Techo Propio se establecen las modalidades siguientes.

A. 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 UIT (se modificó el valor máximo de vivienda de acuerdo al decreto de urgencia 002-2014, artículo 14). La vivienda se cancela mediante la suma del pago de la cuota inicial (como mínimo el 3% del valor de la vivienda), el BFH o subsidio que entrega el Estado (de 4 UIT o 5 UIT, dependiendo del valor de la vivienda) y —en caso de que la suma de los ahorros del grupo familiar más el BFH sea menor al precio de la vivienda elegida— un financiamiento complementario o crédito hipotecario hasta por 15 años a tasa fija en nuevos soles.

B. 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 con asesoría de una entidad técnica. El jefe de familia debe contar con el título de propiedad del terreno o aires independizados inscrito a su nombre en Registros Públicos. El predio debe contar con los servicios de electricidad, agua potable y desagüe o solución alternativa.

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

C. Mejoramiento de Vivienda (MV)

Mediante esta modalidad las familias propietarias de viviendas 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.

CUADRO RESUMEN: FINANCIAMIENTO COMPLEMENTARIO TECHO PROPIO

MONTO DE FINANCIAMIENTO	TASA DE INTERÉS	PLAZO DE CRÉDITO	INGRESOS
Diferencia entre el valor de la vivienda menos el ahorro + el Bono Familiar Habitacional	Fija	Hasta 15 años	Hasta S/. 1,860

08 PRODUCTOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A

MiConstrucción

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

Se otorga en nuevos soles, con tasa fija y plazo de financiamiento de hasta doce años, con libertad de elegir el que más se acomode a las necesidades y posibilidades de pago del interesado, con la posibilidad 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 cuota inicial mínima del 15% del valor de la 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

MisMateriales

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

CUADRO RESUMEN: MISMATERIALES

MONTO DE FINANCIAMIENTO	PLAZO	CUOTA INICIAL MÍNIMA	INGRESOS
Desde 3 UIT (S/. 11,400) Hasta 10 UIT (S/. 38,000)	Hasta 5 años	Valor del inmueble donde se ejecutará la obra	Los que determine la entidad financiera

El producto se encuentra en proceso de implementación.

MiCasa Más

A través del crédito MiCasa Más se permite la compra de viviendas terminadas, en construcción o en proyecto, siempre que sea en primera venta (primera transferencia), cuyo monto de préstamo es desde S/. 45,000 hasta S/. 185,000, con cuota inicial mínima del 20%. Asimismo, se puede financiar la construcción de viviendas en terreno propio a cargo de un promotor y/o constructor.

MiCasa Más es un crédito hipotecario otorgado en nuevos soles, con tasa fija y plazo de financiamiento de diez a veinte años, con posibilidad de adelantar pagos parciales o totales. El principal beneficio del producto es el deslizamiento de cuotas del cronograma de pagos ante un evento fortuito 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.

La finalidad del producto consiste en permitir que las familias que cuentan con una vivienda, así hayan recibido apoyo del Estado, puedan ponerla a la venta para adquirir una nueva que se adecue a sus necesidades, siempre y cuando se trate de su única vivienda.

CUADRO RESUMEN: MICASA MÁS				
MONTO DE FINANCIAMIENTO	DESPLAZAMIENTO DE CUOTAS	TASA DE INTERÉS	PLAZO	CUOTA INICIAL MÍNIMA
Desde S/.45,000 Hasta S/. 185,000	Ante un evento fortuito, entre 1 y 5 cuotas consecutivas de un total de 9 cuotas.	Fija	Entre 10 y 20 años	20% del valor de la vivienda
Evento fortuito: determinado por el Fondo Mivivienda. Tipos de evento: 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				

MiTerreno

MiTerreno es un crédito hipotecario que permite la compra de un terreno urbano, privado o público, con fines de vivienda o vivienda taller, cuyo monto de préstamo es hasta S/. 50,000, con cuota inicial mínima del 30% del valor del terreno. Este crédito se otorga en nuevos soles, con tasa fija y 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 de la vivienda	Los que determine la entidad financiera

Atributos de los productos

A. Bono del Buen Pagador

Como parte de las medidas adoptadas para mitigar los efectos, tanto internos como externos, de la desaceleración económica peruana, el 28 de julio de 2014 se publicó el decreto de urgencia 002-2014. Dicho documento modifica, entre otras disposiciones, el marco normativo general para el otorgamiento del Bono del Buen Pagador (BBP) al FMV (artículo 14.2).

El BBP consiste en una ayuda económica directa no reembolsable hasta por un monto de S/.12,500, que deberá ser otorgada a las personas que accedan a un crédito Mivivienda por medio de las empresas del sistema financiero.

El BBP se emplea como complemento a la cuota inicial requerida por productos del FMV (Nuevo Crédito Mivivienda, MiConstrucción y MiCasa Más). Los requisitos para acceder son los siguientes:

- a. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la institución financiera intermediaria (IFI) que otorgue los créditos Mivivienda.

08

PRODUCTOS DEL FONDO
MIVIVIENDA S.A

- b. Que el solicitante del crédito Mivivienda (Nuevo Crédito Mivivienda, MiConstrucción y MiCasa Más) y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- c. Que el valor del inmueble a adquirir sea mayor a 14 UIT y no exceda de las 50 UIT.
- d. No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado: ni el titular ni, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.

B. Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC)

Es un atributo de los créditos Mivivienda que el FMV otorga para aquellos subpréstamos que se encuentren con la hipoteca inscrita en favor de la IFI, y esta dé por vencidas todas las cuotas pendientes del subpréstamo por causa de incumplimiento del subprestatario. En estos casos, el FMV asumirá una parte del riesgo del crédito, de acuerdo con lo establecido en los reglamentos de crédito de cada producto, como sigue:

Nuevo Crédito Mivivienda	1/3 del saldo insoluto
Financiamiento Complementario Techo Propio	Escalonado sobre el saldo insoluto hasta el año 14 y 1/3 del saldo insoluto para el año 15
MiConstrucción	1/3 del saldo insoluto
MisMateriales	1/3 del saldo insoluto
MiCasa Más	1/3 del saldo insoluto
MiTerreno	1/2 del saldo insoluto



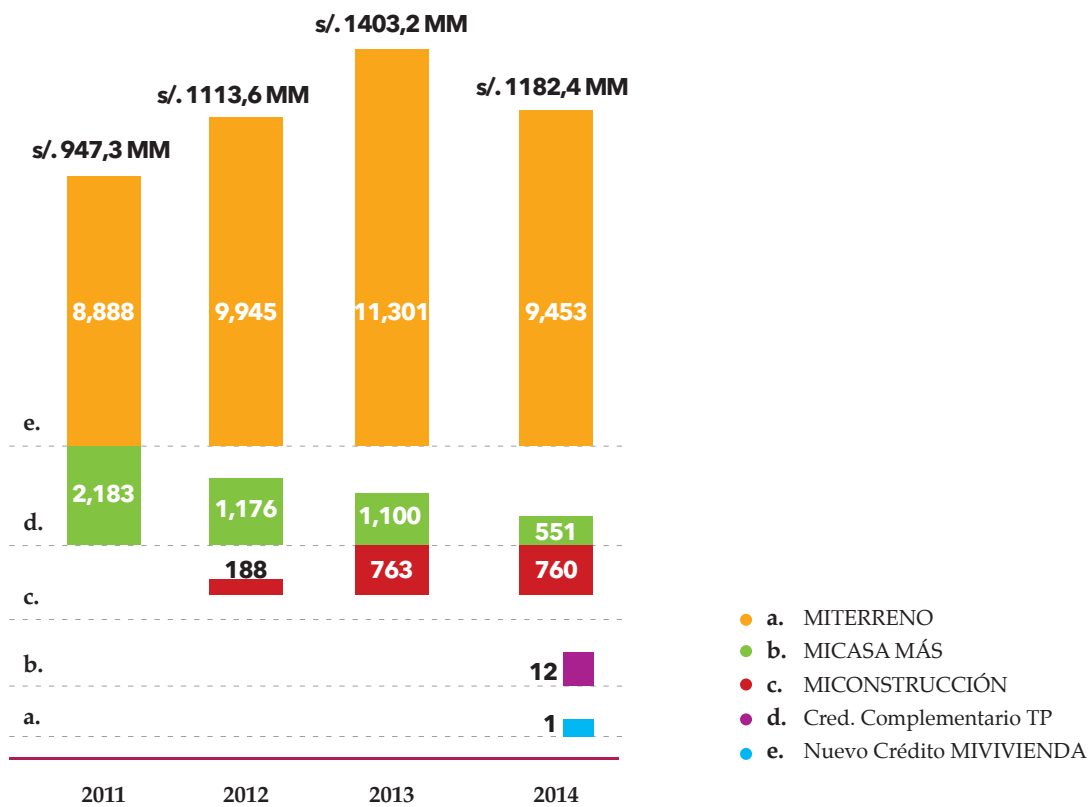
09 EVOLUCIÓN DE LOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

Productos del Fondo Mivivienda

En lo concerniente a la evolución anual de los productos de la empresa, durante el periodo 2012 y 2014 se observa que los créditos NCMV superan los 9,000 al año, inclusive en un periodo de debilidad económica. Sin embargo, se mantiene la tendencia a la baja de las colocaciones del Financiamiento Complementario Techo Propio, desde el 2011.

En el 2014, el FMV desembolsó un total de 10,777 créditos por un monto de S/. 1,182.4 millones. Estas cifras equivalen a caídas de 18.1% y 15.7% respecto al año anterior, si son medidas en número y valores. Este comportamiento se debe a la caída en las colocaciones del Nuevo Crédito Mivivienda, básicamente, por tener una mayor participación en el total (88%).

EVOLUCIÓN COMPARATIVA DE LOS PRODUCTOS MIVIVIENDA 2011 - 2014



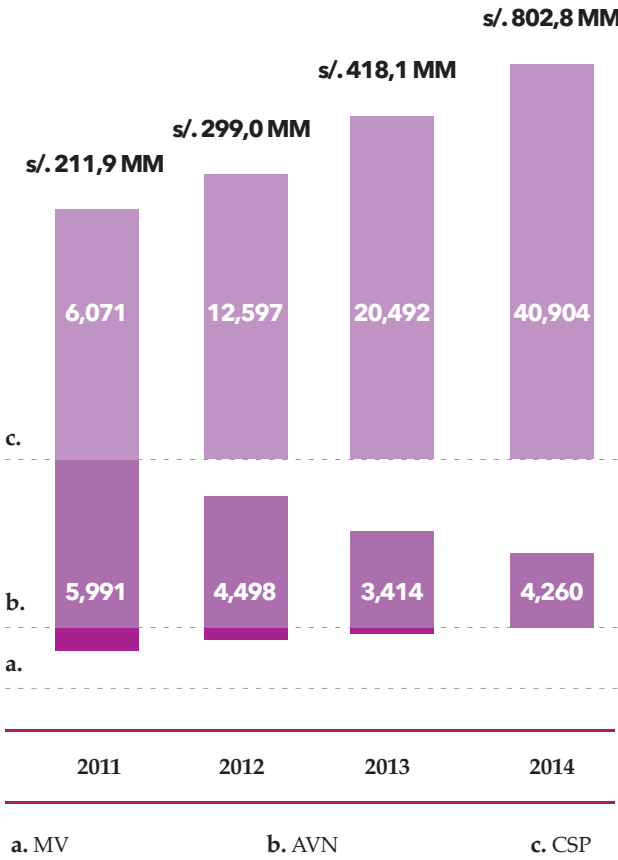
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A.

Los créditos de MiConstrucción superan los 700 al año, desde 2013; asimismo, MiCasa Más empezó a colocarse (12 en 2014) y MiTerreno logró una colocación en diciembre de 2014.

Administración de subsidios

A diciembre de 2014 se registraron 45,164 bonos familiares habitacionales desembolsados, equivalentes a S/. 802.8 millones; ello significó un incremento de 88.9% en número y 92.0% en valor. Este crecimiento se debe básicamente al aumento observado en la modalidad de Construcción en Sitio Propio (99.6%), que representó el 91% del total.

EVOLUCIÓN COMPARATIVA DE BONO HABITACIONAL TECHO PROPIO 2010 - 2014



Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

Ica representó el 24% del total de bonos y se mantuvo por sexto año consecutivo como el departamento líder. Por su dinamismo, destacó San Martín, que si bien solo aportó el 9% del total de bonos desembolsados, reportó un aumento de 430% respecto al año anterior.

Concursos en terrenos del Estado

Del mismo modo, el FMV, por encargo del MVCS o la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), y amparado en su estatuto, realiza concursos sobre terrenos del Estado para ofrecerlos en venta a inversionistas privados que deberán realizar desarrollos inmobiliarios cumpliendo con las condiciones del proceso y de su propuesta, las cuales impulsan preferentemente los productos del FMV y premian a quien ofrezca los mayores beneficios para el comprador de vivienda. En estos concursos, el precio de venta del terreno no es un factor de competencia, sino las bondades del proyecto. Las iniciativas se convocan periódicamente, según el MVCS, en coordinación con la SBN y otras entidades, culminen los trabajos de identificación, saneamiento y estudios técnicos. El procedimiento seguido para estas iniciativas parte de una convocatoria pública en medios y en la web institucional. El proceso es dirigido por un comité especial, y guiado según sus bases, donde se estipula, entre otros, el cronograma, requisitos, impedimentos, garantías y condiciones mínimas de las viviendas a ofrecer.

Al respecto, durante el 2014 no se adjudicaron terrenos mediante concursos. No obstante, al cierre del 2014 el MVCS tiene en estudio tres proyectos, dos en Lima y uno en Trujillo. El tamaño de estos proyectos en conjunto alcanza las 3,360 viviendas.

RESO
TODOS



MINISTERIO DE
VIVIENDA
CONSTRUCCIÓN Y
SANEAMIENTO

Llama Gratis
0800-12-200
www.mivivienda.com.pe



vo Crédito
Mivivienda

mejor opción para
arar tu vivienda



fondo
Mivivienda



Fondo
MIVIVIENDA S.A. 037

10 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

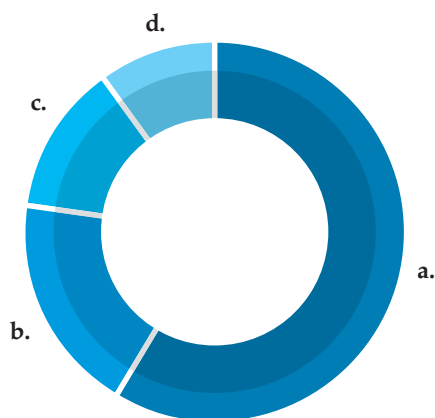
Estructura del portafolio

En el 2014, el portafolio FMV alcanzó niveles de PEN 131.96 millones y USD 474.78 millones, mientras que en el 2013 fue PEN 207.21 millones y USD 186.38 millones (según normas de la ISO, el símbolo trilateral PEN representa nuevos soles).

Se aprecia una disminución de PEN 75.25 millones pero un incremento de USD 288.40 millones con respecto a lo mostrado en el ejercicio pasado, debido a los mayores recursos con que cuenta el FMV, producto de las emisiones internacionales.

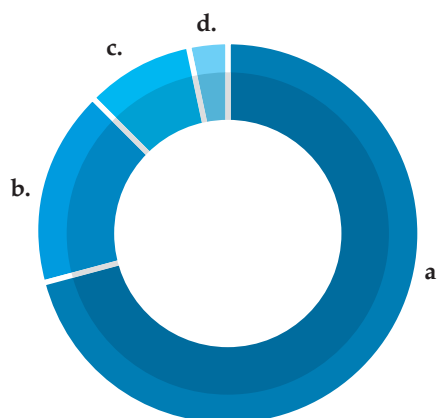
A. PORTAFOLIO FMV SOLES

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



a. Bono soberanos	58.24%
b. Depósitos a plazo	19.38%
c. Cuentas corrientes	12.61%
d. CDs	9.76%

Estructura del Portafolio
DE INVERSIONES FMV - SOLES (AÑO 2013)



a. Bono soberanos	70.85%
b. Depósitos a plazo	16.90%
c. Cuentas corrientes	9.14%
d. CDs	3.11%

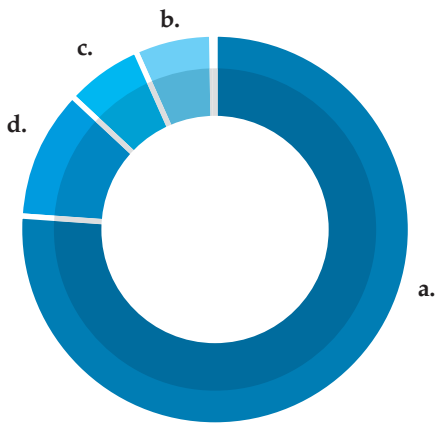
Fuente: Fondo MIVIVIENDA S.A. / Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones



En cuanto a la composición de la estructura del portafolio en el 2014, los fondos en moneda local están colocados, principalmente, en bonos soberanos (58.25%), en tanto que en el año anterior representaron el 70.85% del total de la cartera de inversiones. Por su parte, los fondos en moneda extranjera están colocados, principalmente, en cuentas corrientes, los cuales representaron el 76.28% del total del portafolio FMV Dólares en el 2014, en tanto que en el año anterior significaron el 60.82%.

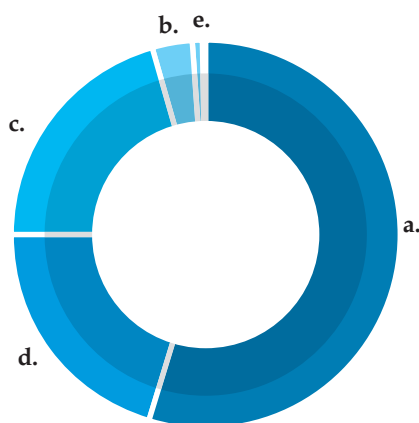
B. PORTAFOLIO FMV DÓLARES

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



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

Estructura del Portafolio
DE INVERSIONES FMV - DÓLARES (AÑO 2013)

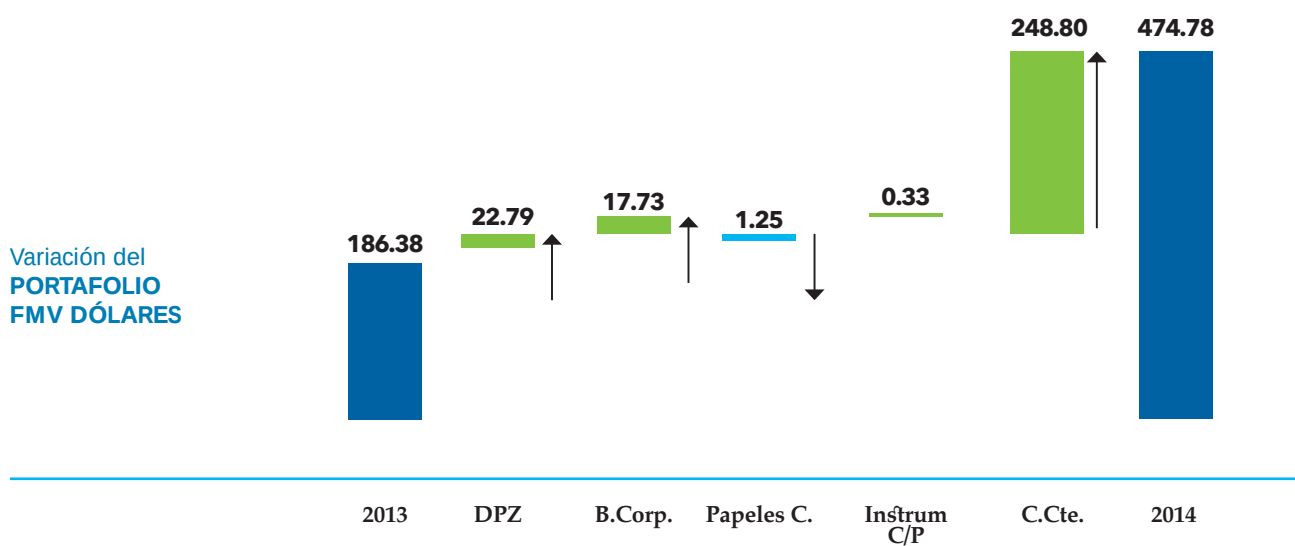
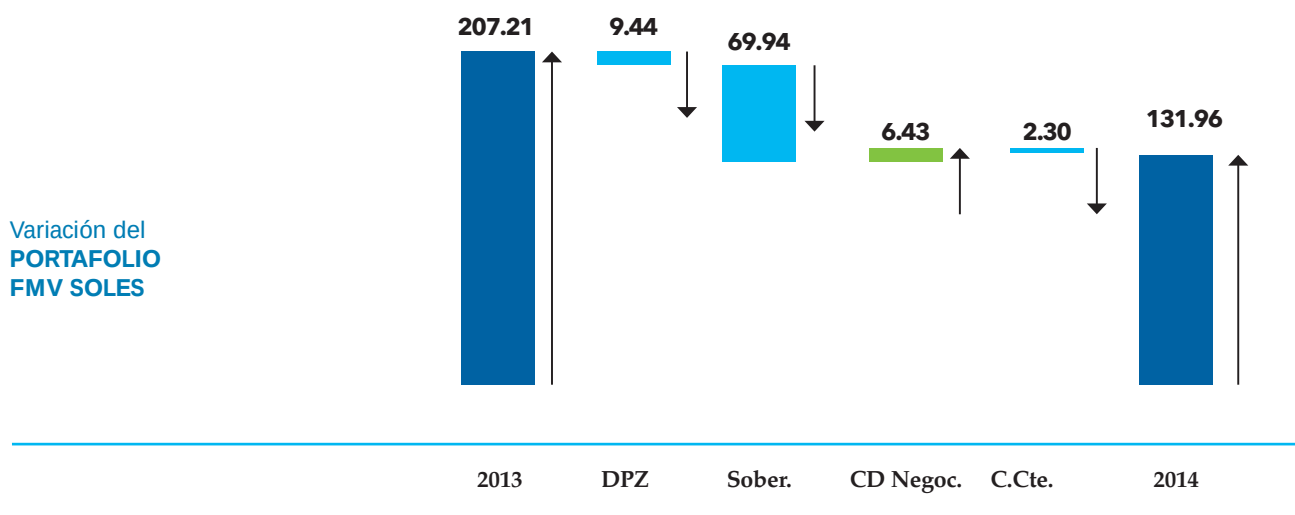


a. Cuentas Corrientes	60.82%
b. Depósitos a plazo	3.87%
c. Bonos de empresas financieras	11.54%
d. Bonos de empresas no financieras	22.73%
e. Papeles comerciales	1.05%

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

10 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

A continuación se observa el comportamiento de los portafolios FMV Soles y FMV Dólares entre diciembre de 2013 y diciembre de 2014.



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

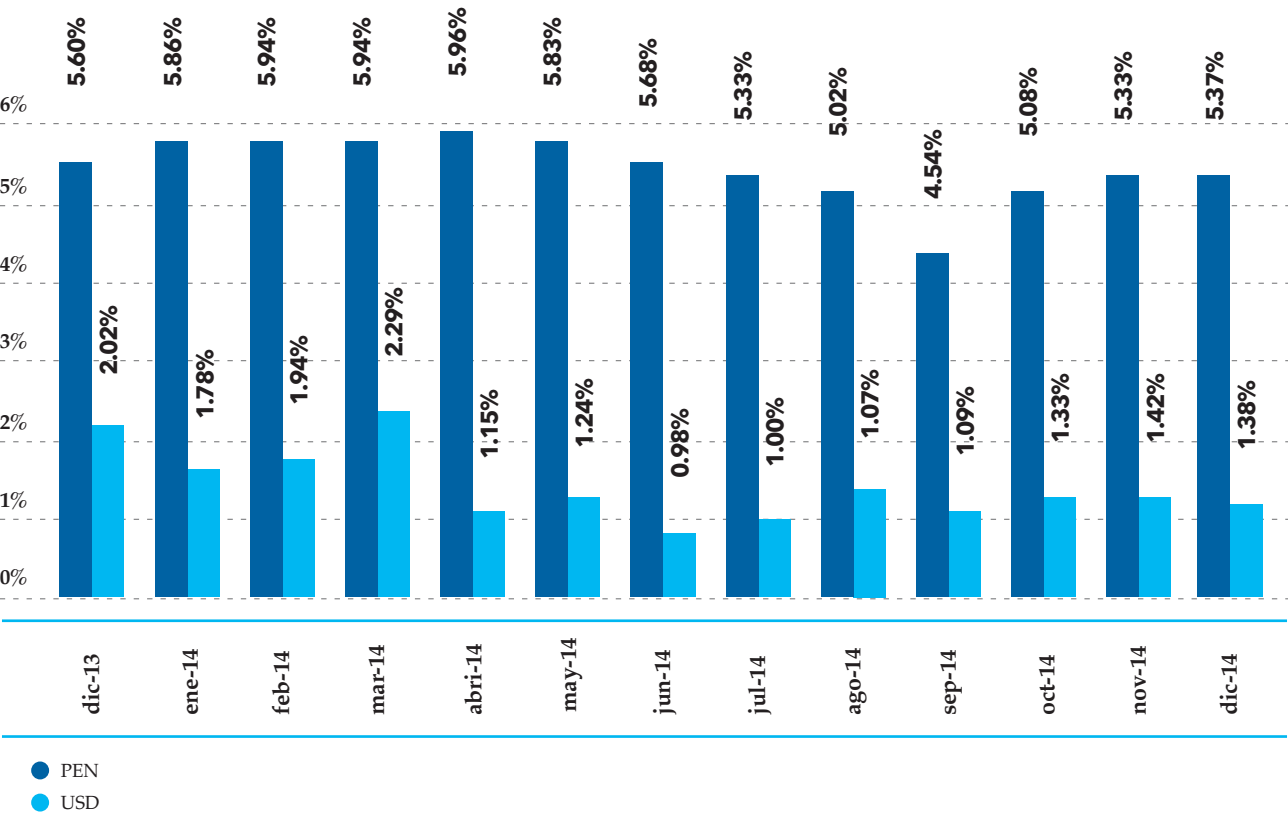
La composición del portafolio por tipo de instrumento y por plazo obedece a las necesidades de liquidez; debido a ello se mantienen instrumentos líquidos y de alta calidad crediticia, con la finalidad de disponer de ellos para atender las colocaciones, así como de mantener un perfil conservador de inversión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

RENDIMIENTO DEL PORTAFOLIO

A diciembre de 2014, la rentabilidad a vencimiento anualizada de los portafolios FMV Soles y FMV Dólares fue de 5.37% y 1.38%, respectivamente; mientras que a diciembre de 2013, la rentabilidad a vencimiento anualizada de ambos portafolios fue 5.60% y 2.02%, respectivamente.

La rentabilidad a vencimiento del portafolio FMV Soles disminuyó en 23 puntos respecto al mismo periodo del 2013, debido a una disminución en la posición de bonos soberanos. Por su parte, el portafolio FMV Dólares disminuyó 64 puntos respecto a diciembre de 2013, debido a la disminución de la posición en bonos corporativos y en bonos de empresas financieras.

A continuación se presenta la evolución de la rentabilidad en nuevos soles y dólares americanos durante el periodo 2014.



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 2014, el FMV mantuvo una posición de cambio de balance de sobreventa de USD 174.81 millones y sobreventa de CHF 250.65 millones (según normas de la ISO, el símbolo trilateral CHF representa francos suizos). Ambas posiciones equivalen a USD 426.94 millones de sobreventa.

Para cubrir la posición de cambio de balance, al cierre de diciembre 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 140.00 millones.
- Forwards compra por USD 13.65 millones; fueron operaciones sintéticas realizadas para rentabilizar dólares americanos.
- Forwards venta por USD 181.33 millones; de los cuales, USD 146.33 millones fueron sintéticos realizados para rentabilizar excedentes en nuevos soles y USD 35.00 millones fueron ventas de dólares americanos pactadas a un tipo de cambio futuro para atender operaciones.
- Forwards compra CHF/USD por CHF 88.89 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 2014, el FMV ha implementado diferentes estrategias de financiamiento con el propósito de asegurar su autosostenibilidad financiera, de tal modo que pueda cumplir las proyecciones de las colocaciones crediticias.

- 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 3.50% a 10 años.
- A mediados de setiembre de 2013 se obtuvo una línea de crédito con el Banco de la Nación por un total de S/. 300 millones (saldo cancelado el 28 de octubre de 2014).
- Además, en diciembre de ese mismo año también se obtuvo una línea de crédito por S/. 300 millones con el BBVA Continental (saldo cancelado el primero de octubre de 2014).
- En marzo de 2014 se realizó 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 préstamo por S/. 500 millones otorgado por el Banco de la Nación, en virtud del decreto de urgencia 002-2014, cuya cancelación se realizará con cargo al presupuesto 2015 del MVCS.
- En diciembre del mismo año se recibió un crédito por S/. 300 millones otorgado por el Banco de la Nación con una tasa de 4.43% a 3 años.

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

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

La ejecución de todas estas alternativas se ajustará 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 distintos usos (portafolio de créditos e inversiones).

Finalmente, la fortaleza financiera del FMV y la buena imagen que presenta se ve reflejada en su clasificación de fortaleza financiera de A+ por parte de Class & Asociados y Pacific Credit Rating, así como en su clasificación internacional de BBB+, otorgada por Fitch Ratings y Standard & Poor’s.

VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES

El FMV ha realizado dos emisiones de bonos corporativos en el mercado internacional inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la SMV:

TÍTULO VALOR	MONEDA	MONTO	TASA DE EMISIÓN	FECHA DE EMISIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	MERCADO CENTRALIZADO
BONOS CORPORATIVOS	USD	USD 500 millones	3.500%	31/01/2013	31/01/2023	Luxembourg Stock Exchange
BONOS CORPORATIVOS	USD	USD 300 millones	3.375%	02/04/2014	02/04/2019	Luxembourg Stock Exchange

10 INFORMACIÓN RELATIVA A PLANES Y POLÍTICAS DE INVERSIÓN

Mientras que el precio y la tasa de los bonos corporativos colocados durante el año 2014 se detalla en las tablas siguientes.

EMISIÓN USD 500 MILLONES												
2014	PRECIO									TASA		
	CIERRE	TC	CIERRE PEN	MÁXIMO	TC	MÁXIMO PEN	MÍNIMO	TC	MÍNIMO PEN	CIERRE	MÁXIMO	MÍNIMO
ENE	88.75	2.82	250.05	90.45	2.80	252.96	88.75	2.82	250.05	5.07%	5.07%	4.81%
FEB	90.90	2.80	254.43	90.90	2.80	254.43	88.03	2.82	248.42	4.77%	5.19%	4.77%
MAR	92.50	2.81	259.83	92.50	2.81	259.83	90.88	2.81	255.09	4.54%	4.77%	4.54%
ABR	92.75	2.80	259.98	92.91	2.81	261.17	92.05	2.77	255.16	4.51%	4.61%	4.49%
MAY	95.31	2.76	263.48	95.31	2.76	263.48	92.95	2.81	260.96	4.15%	4.48%	4.15%
JUN	96.00	2.80	269.04	96.00	2.80	269.04	95.00	2.78	264.34	4.06%	4.20%	4.06%
JUL	95.46	2.80	267.39	96.23	2.79	268.43	94.88	2.79	264.48	4.14%	4.22%	4.03%
AGO	96.85	2.85	275.54	97.00	2.84	275.24	95.30	2.81	268.13	3.94%	4.16%	3.92%
SEP	94.57	2.89	273.35	97.10	2.86	277.46	94.57	2.89	273.35	4.28%	4.28%	3.91%
OCT	95.14	2.92	277.95	95.48	2.91	277.40	94.57	2.89	273.62	4.20%	4.28%	4.15%
NOV	95.51	2.92	279.17	95.60	2.93	279.87	94.88	2.93	277.70	4.15%	4.24%	4.14%
DIC	95.38	2.98	283.84	95.88	2.95	282.59	93.55	2.97	277.89	4.18%	4.46%	4.10%

EMISIÓN USD 300 MILLONES												
2014	PRECIO									TASA		
	CIERRE	TC	CIERRE PEN	MÁXIMO	TC	MÁXIMO PEN	MÍNIMO	TC	MÍNIMO PEN	CIERRE	MÁXIMO	MÍNIMO
ENE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MAR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ABR	100.15	2.81	281.17	100.25	2.78	278.90	99.62	2.78	277.34	3.34%	3.46%	3.32%
MAY	101.25	2.77	280.01	101.50	2.77	281.10	100.06	2.80	280.42	3.09%	3.36%	3.04%
JUN	101.58	2.80	284.27	101.75	2.79	283.42	101.25	2.79	282.08	3.02%	3.09%	2.98%
JUL	100.65	2.80	281.93	101.58	2.80	284.02	100.50	2.79	280.04	3.22%	3.26%	3.02%
AGO	101.41	2.85	288.50	101.44	2.84	287.83	100.03	2.81	281.43	3.04%	3.37%	3.04%
SEP	100.25	2.89	289.76	101.75	2.85	290.45	100.25	2.89	289.76	3.32%	3.32%	2.96%
OCT	100.75	2.92	294.34	101.13	2.91	294.04	99.76	2.90	289.74	3.19%	3.43%	3.10%
NOV	100.95	2.92	295.07	101.00	2.93	296.28	100.15	2.93	293.14	3.14%	3.34%	3.13%
DIC	100.50	2.98	299.44	101.00	2.93	296.18	99.38	2.97	295.19	3.25%	3.53%	3.13%

Asimismo, el FMV tiene inscrito un Programa de Bonos Corporativos en el Registro del Mercado de Valores por S/. 1,000'000,000.00 (Mil millones y 00/100 Nuevos Soles), a la fecha, no se ha llevado cabo ninguna emisión.

11 RELACIÓN ESPECIAL CON EL ESTADO

La relación con el Estado peruano consiste, principalmente, en su naturaleza de empresa estatal de derecho privado, en la cual su único accionista es el mismo Estado peruano, representado por el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE).

Asimismo, el FMV está adscrito al MVCS y, además, está sujeto al ámbito de control de la Contraloría General de la República y del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE), en el ámbito que corresponda.

Adicionalmente, es regulado, principalmente, por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria (SUNAT), el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (MTPE), por las actividades que, como sociedad anónima, realiza en cumplimiento de su objeto social.





TRATAMIENTO TRIBUTARIO 12 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 otras.

TRATAMIENTO TRIBUTARIO EN IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS E IMPUESTO RENTA TERCERA CATEGORÍA POR OPERACIONES PARTICULARES

A. 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 2015.

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

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

B. Impuesto a la Renta Tercera Categoría (IRenta)

Conforme al artículo 18 inciso h del Texto Único Ordenado de la Ley del Impuesto a la Renta, las operaciones del FMV que se encuentran inafectas al IRenta 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.

C. Tratamiento diferenciado en materia de Impuesto a la Renta

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 5A del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, que norma sobre las transacciones con instrumentos financieros derivados, celebrados con fines de intermediación financiera, que deberán regirse por las disposiciones específicas dictadas por la SBS respecto de los aspectos siguientes.

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

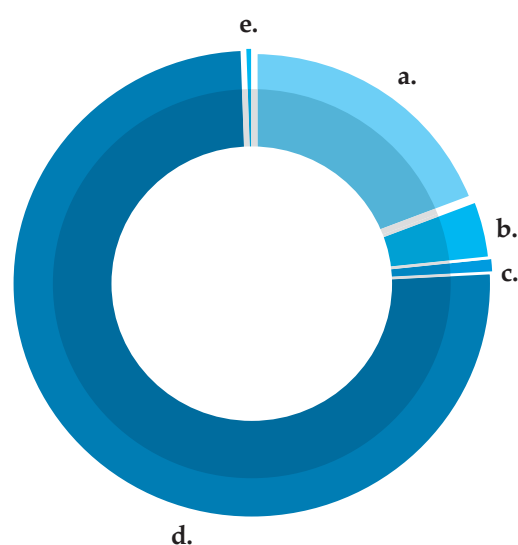
D. Fondo Mivivienda S.A., agente de retención del IGV

Mediante resolución de superintendencia 395-2014/ SUNAT, publicada el 31 de diciembre de 2014 en el diario oficial El Peruano, el FMV, identificado con RUC 20414671773, 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.

13 PRINCIPALES — ACTIVOS

Los activos del FMV al 31 de diciembre de 2014 ascienden a S/. 7,773.40 millones y están compuestos principalmente por cuentas por cobrar (74.78%),

disponible (19.24%), inversiones (4.33%) y otros activos (0.39%), como se muestra en el siguiente gráfico.



a. Disponible	19.24%
b. Inversiones	4.33%
c. Derivados	1.26%
d. Cuentas por cobrar	74.78%
e. Otros activos	0.39%

Fuente: Forma A presentada a la SBS al 31 de diciembre de 2014 - Elaboración: Departamento de Estructuración e Inversiones

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

Disponible

Ascendente a S/. 1,495.32 millones, representa el 19.24% del total de los activos. Está compuesto principalmente por saldos en cuentas corrientes remuneradas (85.58%) y depósitos a plazo (14.41%).

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

El incremento al cierre de diciembre de 2014 se debe al ingreso de fondos, producto de las emisiones internacionales.

Inversiones

Ascendente a S/. 336.44 millones, significa el 4.33% del total de los activos. Está compuesto principalmente por bonos (95.26%), certificados de depósito (3.83%) e instrumentos de corto plazo (0.91%).

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.

La denominación de los bonos soberanos de la República del Perú es en nuevos soles. Su saldo al 31 de diciembre de 2014 está conformado por bonos que vencen el 12 de agosto de 2020 hasta el 12 de febrero de 2042 a una tasa de interés anual entre 7.84% y 6.85% anual, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo corresponde a ocho bonos: dos de arrendamiento financiero, emitidos por Banco Financiero del Perú y por Leasing Total S.A., respectivamente; un bono subordinado, emitido por BBVA Banco Continental; tres bonos ordinarios, emitidos por Cemento Pacasmayo S.A.A., Consorcio Transmantaro S.A. y Empresas Públicas de Medellín; y, finalmente, dos bonos de titulización emitidos por Hunt Oil Company of Peru y Abengoa Transmisión Norte S.A.

Cuentas por cobrar

Ascendente a S/. 5,812.95 millones, constituye el 74.78% del total de los activos. Está compuesto como sigue:

EN MILES DE NUEVOS SOLES	MONTO	%
FIDEICOMISO COFIDE	5,232,527	90%
FIDEICOMISO CRC-PBP SOLES	35,259	1%
FIDEICOMISO CRC-PBP DÓLARES	37,993	1%
MVCS-DU 002-2014	506,148	9%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,027	0%
	5,812,953	100%

A. Convenio Fideicomiso COFIDE

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

Los créditos canalizados a través del Convenio de Fideicomiso COFIDE poseen como característica el Premio al Buen Pagador (PBP) y la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC).

La duración de este convenio es de cinco (5) años. Su renovación es automática, si ninguna de las partes manifiesta su voluntad de resolverlo.

13 PRINCIPALES ACTIVOS

De acuerdo con el Reglamento del Fondo Mivivienda S.A., promulgado mediante resolución SBS 980-2006 del 14 de agosto de 2006, el cálculo de la provisión se realiza sobre la base de los criterios establecidos por la SBS en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, resolución SBS 11356-2008. El reglamento fue aprobado por el Directorio mediante el Manual de Riesgo de Crédito.

B. 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 Mivivienda S.A., pero que, de acuerdo con normativa de la SBS (resolución SBS 980-2006, Reglamento del Fondo Mivivienda S.A.), se deben registrar como un saldo neto en el rubro «Otras cuentas por cobrar netas», ya que el Fondo Mivivienda S.A. (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 nuevos soles.

FIDEICOMISO CRC Y PBP	DICIEMBRE 2014
FIDEICOMISO CRC-PBP SOLES	35,259
FIDEICOMISO CRC-PBP DÓLARES	37,993

C. 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 estas cuentas, de acuerdo con la resolución SBS 11356-2008.

La provisión por la clasificación de la cartera se realiza sobre la base de la revisión que efectúa periódicamente la gerencia del 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.

COLABORADORES 14

DETALLE	2011	2012	2013	2014
N° PERSONAS INICIO DE PERIODO	78	99	94	196
N° PERSONAS FIN DE PERIODO	99	94	196	205
INGRESOS	39	12	135	38
SALIDAS	18	17	33	29
SALIDAS/ INGRESOS	0.46	1.42	0.24	0.76
TURNOVER RATIO %	18%	18%	17%	14%

A continuación el detalle del ligero incremento de colaboradores en el último año por implementación de la nueva estructura organizacional del FMV.

CATEGORÍA	PERMANENTES (CAP)	PLAZO FIJO	TOTAL
FUNCIONARIO	27		27
EMPLEADO	130	48	178
OBREROS	-	-	-
TOTAL	157	48	205

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.

PRIMER TRIMESTRE

- Se realizaron reuniones con representantes de la banca múltiple y de instituciones microfinancieras con la finalidad de presentar el nuevo producto del FMV, denominado MiCasa Más.
- Se modificó el estatuto social de la empresa con el propósito de ampliar las actividades y funciones del FMV en el ámbito financiero, brindando para ello mayores facilidades. También se ha precisado y adicionado facultades a la Junta General de Accionistas y al Directorio, entre otros.
- Se autorizó al FMV para realizar una emisión local hasta por un importe de S/. 1,000 millones; asimismo, se implementarán las estrategias necesarias para gestionar los riesgos asociados a esta operación.
- Se realizaron los primeros contratos Cross Currency Swap, instrumentos financieros con los que se dará cobertura a la posición cambiaria de la empresa, a fin de mitigar el riesgo cambiario en el largo plazo.
- Se efectuó el primer desembolso del nuevo producto MiCasa Más, crédito dirigido a aquellas familias que contando con una vivienda propia (incluyendo las que se encuentren bajo hipoteca), puedan ponerla en venta para así adquirir una nueva que se adecúe a su actual situación económica y familiar, solicitando un préstamo desde S/. 45,000 hasta S/. 185,000, con una cuota inicial mínima del 20% del valor de la vivienda.
- Se aprobó el incremento del capital social del FMV, debido a la capitalización de utilidades del ejercicio 2013 y la capitalización de capital adicional.
- Fueron aprobados los estados financieros auditados del FMV al 31 de diciembre de 2013, presentados por la Sociedad de Auditoría Caipo y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, así como la memoria anual correspondiente al ejercicio económico 2013.
- Se realizó con éxito la segunda colocación de bonos corporativos denominados Senior Notes en el mercado internacional por el importe de USD 300 millones, a un plazo de cinco (5) años y una tasa cupón de 3,375% (tasa nominal anual).
- Se modificó el Reglamento de Organización y Funciones, a fin de que la Gerencia de Riesgos dependa directamente de la Gerencia General.
- Se aprobaron las políticas para la creación de nuevos productos y modificación de productos existentes de la empresa.

SEGUNDO TRIMESTRE

- Con relación a la colocación de la segunda oferta internacional de bonos corporativos, en abril se procedió con la liquidación y emisión de los denominados Senior Notes en el mercado internacional por el importe de USD 300 millones, a un plazo de cinco (5) años y una tasa cupón de 3,375% (tasa nominal anual).

- El gerente general del FMV presentó los resultados del «Estudio de Demanda en Lima Metropolitana y las principales ciudades del país», que fuera solicitado por la empresa al Instituto Cuanto.
- El FMV suscribió un convenio marco de cooperación interinstitucional con el Ministerio de Defensa, cuyo principal objetivo es coordinar y realizar acciones mutuas para difundir los productos del FMV y promover la adquisición, construcción o mejoramiento de viviendas de interés social para el personal del Servicio Militar Voluntario y licenciados de las Fuerzas Armadas, a través de los centros autorizados ubicados en las comandancias o lugares que el Ministerio de Defensa determine.
- En mayo fue presentado el nuevo producto MiTerreno, que permitirá a los peruanos obtener préstamos hasta por S/. 50,000 para la adquisición de terrenos en la zona periférica de Lima y en provincias, ampliando así el abanico de productos que ofrece la empresa frente a cada tipo de necesidad de vivienda.
- Se aprobó la colocación de bonos corporativos con la denominación «Fixed-Rate Bonds due June 2018» en el mercado suizo, por un monto de CHF 250,0 millones (francos suizos) a una tasa de interés fija de 1,25%. Con ello, el FMV se asegura contar con la liquidez necesaria para continuar efectuando los desembolsos de créditos para los beneficiarios, conforme a sus metas establecidas.
- Las agencias calificadoras Standard & Poor's y Fitch Ratings asignaron una calificación de BBB+ a la reciente emisión de bonos no garantizados del FMV por un monto de 250,0 millones de francos suizos con vencimiento en el año 2018, lo cual refleja la moderada posición de negocio, muy fuerte capital y utilidades, adecuada posición de riesgo, fondeo promedio y liquidez adecuada, de acuerdo con la definición de estos términos en los criterios de las indicadas calificadoras.
- En junio se realizó la primera colocación del Nuevo Crédito Mivivienda a cargo del banco GNB, por un monto aproximado de S/. 92,000.
- En el marco del evento «Buenas Prácticas en Gestión Pública 2014» realizado por Ciudadanos al Día (CAD), el FMV fue reconocido en dos categorías: inclusión social y servicio de atención al ciudadano. Así, la empresa se ubica entre las 111 instituciones que son consideradas como innovadoras para servir mejor al ciudadano.

TERCER TRIMESTRE

- En el marco de las medidas extraordinarias y urgentes adicionales en materia económica y financiera para estimular la economía nacional, dictadas mediante el decreto de urgencia 002-2014, se autorizó al Banco de la Nación a otorgar un préstamo de hasta la suma de S/. 500 millones al FMV para cubrir el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) y del Bono del Buen Pagador (BBP). Cabe indicar que posteriormente, mediante fe de erratas de fecha 9 de agosto de 2014, se incluyó la participación del MVCS para fines de cancelación del referido préstamo, conforme a lo que se establezca en el contrato respectivo.
- Mediante el indicado dispositivo legal, se ha elevado también el tope del valor máximo de una unidad habitacional en el Programa Techo Propio, de 14 a 20 UIT, lo que cambiará asimismo el valor de la subvención para este tipo de vivienda.

15 INFORMACIÓN RELEVANTE DEL FONDO MIVIVIENDA S.A.

- El gerente comercial, Gustavo Miguel Eduardo González de Otoya La Torre, presentó su renuncia al cargo, con efectividad al día 22 de agosto de 2014, luego de casi dos años de haber ocupado el puesto.
- En el mes de agosto, el Directorio de la empresa aprobó el endeudamiento del FMV con el Banco de la Nación hasta por la suma de S/. 500 millones, autorizado mediante decreto de urgencia 02-2014 y su fe de erratas, siempre que se cuente con la participación del MVCS para fines de su cancelación.
- Mediante acuerdo del Directorio, se designó a Gustavo Ernesto Rumiche Romero como gerente de Riesgos a partir del 15 de setiembre de 2014. Asimismo, en la misma fecha se designó a Carlos Manuel Zapata Paulini para que asuma la posición de gerente comercial.

CUARTO TRIMESTRE

- Mediante acuerdo 02-25D-2014, de fecha 27 de octubre de 2014, se modificó la tasa de fondeo del producto Financiamiento Complementario Techo Propio a 8% con cobertura crediticia.
- La agencia internacional de calificación crediticia Fitch Ratings emitió una nota de prensa referente a la calificación crediticia del FMV, en la cual se confirma la actual calificación crediticia a largo plazo en moneda extranjera del FMV (BBB+), y le otorga una perspectiva estable.
- Mediante acuerdo 02-27D-2014, de fecha 24 de noviembre de 2014, se ratificó la aprobación de la primera modificación del Plan Operativo Institucional y Presupuesto desagregado del FMV para el año 2014.
- La agencia internacional de calificación crediticia Standard & Poor's emitió la actualización del informe de calificación crediticia del FMV, confirmando la actual calificación crediticia a largo plazo en moneda extranjera del FMV (BBB+), otorgándole una perspectiva estable.
- Se incrementó el valor del Bono del Buen Pagador (BBP) hasta S/. 17,000 para la adquisición de viviendas cuyo valor alcance las 17 UIT y se estableció un bono escalonado para inmuebles que tengan valores de hasta 50 UIT. Esta medida fue aprobada en la octogésima cuarta disposición complementaria final de la Ley de Presupuesto del Sector Público para el año 2015, ley 30281.

ESTADOS FINANCIEROS 16



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

Teléfono: 51 (1) 611 3000
Fax: 51 (1) 421 6943
Internet: www.kpmg.com/peru

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 2014 y de 2013, y los correspondientes 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 nuestras auditorías. 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 esta evaluación de riesgos, 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.

Caixa y Asociados S. Civil de R.L., sociedad civil peruana de responsabilidad limitada y firma miembro de la red de firmas miembros independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.

Inscrita en la partida N° 2101176 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

16

ESTADOS FINANCIEROS

. 2 .

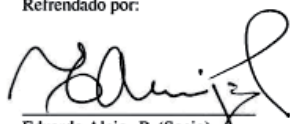
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo MIVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las normas contables establecidas por la SBS para el Fondo (nota 3).

Lima, Perú,

23 de febrero de 2015

Refrendado por:



Eduardo Alejos P. (Socio)
C.P.C.C. Matrícula N° 01-79180

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Estados Financieros
31 de diciembre de 2014 y de 2013

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

	NOTA	2014	2013
ACTIVO:			
DISPONIBLE	6		
BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ		460	198
BANCOS Y OTRAS EMPRESAS DEL SISTEMA FINANCIERO		1,494,630	408,080
OTRAS DISPONIBILIDADES		226	228
		1,495,316	408,506
INVERSIONES	7	336,438	337,178
CUENTAS POR COBRAR, NETO (CONVENIO FIDEICOMISO -COFIDE)	8	5,232,527	4,355,071
CUENTAS POR COBRAR DE PRODUCTOS FINANCIEROS			
DERIVADOS	9	98,007	737
OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	10	580,426	68,552
INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO	11	863	1,122
IMPUESTOS CORRIENTES	23	26,955	13,723
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO, NETO	12	-	7,842
OTROS ACTIVOS, NETO	13	2,871	2,150
TOTAL ACTIVO		7,773,403	5,194,881
CUENTAS CONTINGENTES Y DE ORDEN:	17		
CONTINGENTES DEUDORAS		3,593,855	1,051,493
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		387,040	555,128
FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA DEUDORAS		173,367	172,610
CONTRACUENTA DE CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		1,067,320	1,116,939
		5,221,582	2,896,170

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

	NOTA	2014	2013
PASIVO:			
OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO		176	162
ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	14	3,953,060	1,801,663
CUENTAS POR PAGAR DE PRODUCTOS			
FINANCIEROS DERIVADOS	9	23,328	382
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	15	558,650	254,580
IMPUESTOS A LA RENTA DIFERIDO	12	5,572	-
PROVISIONES Y OTROS PASIVOS	15	4,364	11,807
TOTAL PASIVO		4,545,150	2,068,594
PATRIMONIO:	16		
CAPITAL		3,109,899	3,050,654
CAPITAL ADICIONAL		-	34
RESERVA		49,862	43,283
AJUSTES AL PATRIMONIO		(3,008)	(33,474)
RESULTADOS ACUMULADOS		71,500	65,790
TOTAL PATRIMONIO		3,228,253	3,126,287
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7,773,403	5,194,881
CUENTAS CONTINGENTES Y DE ORDEN:	17		
CONTINGENTES ACREEDORAS		3,593,855	1,051,493
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		387,040	555,128
FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA ACREEDORAS		173,367	172,610
CONTRACUENTA DE CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		1,067,320	1,116,939
		5,221,582	2,896,170

16 ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Resultados
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013
 (Expresado en miles de nuevos soles)

	NOTA	2014	2013
INGRESOS POR INTERESES	19	315,755	248,712
GASTOS POR INTERESES	20	(144,690)	(87,330)
MARGEN FINANCIERO BRUTO		171,065	161,382
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO – COFIDE), NETO DE RECUPEROS	8	(2,148)	(6,500)
MARGEN FINANCIERO NETO		168,917	154,882
INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	21	6,106	6,878
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS		(132)	(123)
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS		174,891	161,637
RESULTADOS POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF):			
DERIVADOS DE NEGOCIACIÓN		(2,259)	(6,833)
RESULTADOS POR OPERACIONES DE COBERTURA		(7,716)	(4,220)
PÉRDIDA POR DIFERENCIA DE CAMBIO		(948)	(22,127)
OTROS		(10,040)	1,513
		(20,963)	(31,667)
MARGEN OPERACIONAL		153,928	129,970
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	22	(51,325)	(40,087)
DEPRECIACIÓN DE INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO		(396)	(486)
AMORTIZACIÓN DE INTANGIBLES		(301)	(194)
MARGEN OPERACIONAL NETO		101,906	89,203
VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PROVISIONES			
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO DE REVERSIONES	10(e)	1,203	815
PROVISIÓN PARA LITIGIOS Y DEMANDAS		(1,172)	(634)
OTRAS PROVISIONES		(257)	(248)
UTILIDAD DE OPERACIÓN		101,680	89,136

Estado de Resultados
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013
(Expresado en miles de nuevos soles)

OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO		1,136	1,010
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		102,816	90,146
IMPUESTO A LA RENTA	23	(31,316)	(24,356)
UTILIDAD NETA		71,500	65,790

Estado de Resultados y Otro Resultado Integral
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013
(Expresado en miles de nuevos soles)

	NOTA	2014	2013
UTILIDAD NETA		71,500	65,790
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
VARIACIÓN DE GANANCIA (PÉRDIDA) NO REALIZADA EN INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA DEL FONDO	16(d)	22,860	(29,797)
VARIACIÓN DE GANANCIA NO REALIZADA DE OPERACIONES DE COBERTURA DE FLUJOS	16(d)	10,028	-
VARIACIÓN DE GANANCIA (PÉRDIDA) NO REALIZADA EN INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA DE FIDEICOMISOS CRC-PBP	16(d)	1,302	(4,644)
IMPUESTO A LAS GANANCIAS RELACIONADO CON COMPONENTES DE OTRO RESULTADO INTEGRAL	16(d)	(3,724)	-
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		30,466	(34,441)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		101,966	31,349

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

16 ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013
 (Expresado en miles de nuevos soles)

					ACTIVOS DISPONIBLES	TOTAL
	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIONAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	PARA LA VENTA (NOTA 16(D))	PATRIMONIO NETO
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013	2,968,160	34	34,117	91,660	967	3,094,938
RESULTADO INTEGRAL:						
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-	-	65,790	-	65,790
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-	-	-	-	(34,441)	(34,441)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL	-	-	-	65,790	(34,441)	31,349
CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (NO INCLUIDOS EN EL RESULTADO INTEGRAL):						
INCREMENTO DE CAPITAL (NOTA 16 (B))	82,494	-	-	(82,494)	-	-
CONSTITUCIÓN DE RESERVA LEGAL (NOTA 16 (C))	-	-	9,166	(9,166)	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	3,050,654	34	43,283	65,790	(33,474)	3,126,287
RESULTADO INTEGRAL:						
RESULTADO 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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estado de Flujos de efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013
(Expresado en miles de nuevos soles)

	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	71,500	65,790
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	697	680
PROVISIONES	43,839	36,135
OTROS AJUSTES	(185,338)	36,564
VARIACIÓN NETA EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS		
INVERSIONES DISPONIBLE PARA LA VENTA	8,945	(351,513)
CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO-COFIDE) Y OTROS	(1,364,565)	(1,150,328)
INCREMENTO NETO EN PASIVOS		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR, PROVISIONES Y OTROS PASIVOS	319,510	4,338
PASIVOS FINANCIEROS, NO SUBORDINADOS	2,142,085	1,440,518
EFFECTIVO DEL PERIODO DESPUÉS DE LA VARIACIÓN NETA EN ACTIVOS Y PASIVOS Y AJUSTES	1,036,673	82,184
IMPUESTOS PAGADOS	(34,899)	(48,442)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1,001,774	33,742
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
SALIDAS POR COMPRA DE INTANGIBLES E INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO	(1,651)	(971)
SALIDAS DE INSTRUMENTOS DE DEUDA MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	-	(6,231)
ENTRADA POR INSTRUMENTOS DE DEUDA MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	4,376	-
OTRAS SALIDAS RELACIONADAS A ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(25,000)	-
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(22,275)	(7,202)
AUMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO ANTES DEL EFECTO DE LAS VARIACIONES EN EL TIPO DE CAMBIO	979,499	26,540
EFECTO DE LAS VARIACIONES EN EL TIPO DE CAMBIO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	82,311	41,490
AUMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	1,061,810	68,030
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO	408,506	340,476
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	1,470,316	408,506

Las notas adjuntas son parte integral de los 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 (*)
- 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 2014 y de 2013, 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.

16 ESTADOS FINANCIEROS

(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. En virtud de estas normas, el Fondo entregaría al Comité Ad Hoc toda la documentación e informes pertinentes para que este se encarguen 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 nuevos 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 2014 han sido aprobados por el Directorio el 26 de enero del 2015 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”.

Entre las principales obligaciones de COFIDE se encuentran:

- Cumplimiento de los artículos 241° al 274° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS – Ley N° 26702 y sus modificatorias.
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones de las IFI de acuerdo 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.

16 ESTADOS FINANCIEROS

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

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 nuevos 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° 054-2014 EF/30 del 17 de julio de 2014 el CNC oficializó la NIIF 14 - Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas y las Modificaciones a la NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos, y en Resolución N° 055-2014 EF/30 del 21 de julio de 2014, el CNC oficializó la versión 2014 de las NIIF. Asimismo, mediante Resolución N° 056- 2014 EF/30 del 6 de noviembre de 2014 se aprobó las modificaciones de las NIC 16 y 41 y las NIIF 9 y 15. 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 31.

(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 nuevos soles (S/.), de acuerdo con las normas de las SBS, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. La información presentada en nuevos soles ha sido redondeada a la unidad en miles de nuevos 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 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 Nuevo 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 nuevos soles al cierre de cada mes utilizando el tipo de cambio fijado por la SBS (nota 5). Las ganancias o pérdidas

16 ESTADOS FINANCIEROS

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 por intereses” del estado de resultados.

Los activos y pasivos no monetarios adquiridos en moneda extranjera se registran en Nuevos 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.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 la clasificación por categoría de los activos y pasivos financieros del Fondo es como sigue:

EN MILES DE S/.				
2014				
	PRÉSTAMOS Y PARTIDAS POR COBRAR	DISPONIBLE PARA LA VENTA A VALOR RAZONABLE	MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO	DERIVADOS DE COBERTURA
ACTIVOS FINANCIEROS:				
DISPONIBLE	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

	AL COSTO POR AMORTIZADO	DERIVADOS DE COBERTURA
PASIVOS FINANCIEROS:		
OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO	176	-
ADECUADOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	3,953,060	-
CUENTAS POR PAGAR POR DERIVADOS DE COBERTURA	-	23,328
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	558,650	-
	4,511,886	23,328

16 ESTADOS FINANCIEROS

	EN MILES DE S/.			
	2013			
	PRÉSTAMOS Y PARTIDAS POR COBRAR	DISPONIBLE PARA LA VENTA A VALOR RAZONABLE	MANTENIDO HASTA SU VENCIMIENTO	DERIVADOS DE COBERTURA
ACTIVOS FINANCIEROS:				
DISPONIBLE	408,506	-	-	-
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA:				
INSTRUMENTOS REPRESENTATIVOS DE DEUDA	-	330,731	-	-
INVERSIONES A VENCIMIENTO	-	-	6,447	-
CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO COFIDE)	4,355,071	-	-	
CUENTAS POR COBRAR POR DERIVADOS DE COBERTURA	-	-	-	737
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,461	-	-	-
OTRAS CUENTAS POR COBRAR FIDEICOMISO CRC-PBP	1,648	57,817	9,084	(1,458)
	4,766,686	388,548	15,531	(721)

	AL COSTO POR AMORTIZADO	DERIVADOS DE COBERTURA
PASIVOS FINANCIEROS:	162	
OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO	1,801,663	-
ADECUADOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	-	-
CUENTAS POR PAGAR POR DERIVADOS DE COBERTURA	-	382
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	254,580	-
	2,056,405	382

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

(c.1) Ingresos y gastos por intereses

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

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.

(c.2) Bono y premio al buen pagador

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

- (i) El bono al buen pagador (en adelante “BBP”) fue creado conforme a la Ley N° 29033 de fecha 7 de junio de 2007, como ayuda directa no reembolsable a los beneficiarios finales elegibles, por un monto máximo de S/. 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

- (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 DU 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.

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.

- (c.3) 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.

(d.1) 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 N° 11356-2008, de acuerdo con la siguiente metodología:

16 ESTADOS FINANCIEROS

Primer Componente: Provisión Riesgo IFI

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

Segundo Componente: Provisión Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC)

- a. Al saldo de capital de cada desembolso que cuenta con garantía hipotecaria constituida se le disminuye el valor de la garantía hipotecaria.
- b. El saldo neto de garantía hipotecaria de cada desembolso es multiplicado por el porcentaje de cobertura; dando como resultado el saldo de capital insoluto.
- c. El saldo de capital insoluto de cada desembolso es multiplicado por el factor de cobertura dando como resultado el saldo de capital neto a coberturar.
- d. 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 a la clasificación del subprestatario.

En conformidad con la Resolución SBS N° 11356-2008, 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.

(d.2) 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.

(d.3) 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).

16 ESTADOS FINANCIEROS

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 2014 el Fondo tiene contratos de permuta de moneda extranjera para la cobertura de flujos de efectivo de moneda extranjera, los cuales al valorizarse, su parte efectiva son afectados al patrimonio hasta que se liquide el contrato, siendo en ese momento que el 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 2014 y de 2013, 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 2014 y de 2013, las inversiones se valúan de acuerdo con la Resolución SBS N° 7033-2012.

Clasificación

(f.1) 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.

(f.2) 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.

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

(f.1) 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.

16 ESTADOS FINANCIEROS

(f.2) 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:

- a) 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.
- b) 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:

	AÑOS
EDIFICIOS	25
INSTALACIONES	10
MUEBLES Y ENSERES	10
EQUIPOS DE CÓMPUTO	4
EQUIPOS DIVERSOS	10
VEHÍCULOS	5

16 ESTADOS FINANCIEROS

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 2014 y de 2013, el Fondo no mantiene intangibles de vida útil ilimitada.

(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 2014 y de 2013.

(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.

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 de 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.

16 ESTADOS FINANCIEROS

Diferido:

El impuesto a la renta diferido se determina sobre 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.

(I) 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.

(I.1) 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

(I.2) 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.

(I.3) 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 nuevos 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.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2014 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.

16 ESTADOS FINANCIEROS

(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.

(5) Saldos en moneda extranjera

El estado de situación financiera incluye saldos de operaciones en moneda extranjera, principalmente en dólares estadounidenses (US\$), los cuales se encuentran registrados al tipo de cambio en nuevos soles (S/.) establecido por la SBS. Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, fue de US\$1 = S/. 2.986 y S/. 2.795, respectivamente.

Las operaciones en moneda extranjera en el país y las operaciones de comercio internacional, referidas a los conceptos autorizados por el Banco Central de Reserva del Perú, se canalizan a través del Mercado Libre Bancario. Al 31 de diciembre de 2014, los tipos de cambio de compra y venta utilizados fueron de US\$ 1= S/. 2.981 y US\$ 1= S/. 2.989, respectivamente (US\$ 1= S/. 2.794 compra y US\$ 1= S/. 2.796, venta al 31 de diciembre de 2013).

Al 31 de diciembre los saldos en moneda extranjera, equivalentes en miles de dólares estadounidenses, se resumen como sigue:

	EN MILES DE US\$	
	2014	2013
ACTIVO:		
DISPONIBLE	425,961	120,707
INVERSIONES	82,617	65,805
CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO - COFIDE)	122,275	144,722
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	22	40
OTROS ACTIVOS	38	8
	630,913	331,282
PASIVO:		
ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	(801,754)	(500,586)
CUENTAS POR PAGAR DE PRODUCTOS FINANCIEROS DERIVADOS	(2,497)	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(1,137)	(478)
OTROS PASIVOS	(335)	(1,975)
	(805,723)	(503,039)
	(174,810)	(171,757)
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DEL FONDO	332,319	72,787
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DEL FIDEICOMISO CRC-PBP EN MONEDA EXTRANJERA	-	(4,330)
POSICIÓN ACTIVA (PASIVA) NETA	157,509	(103,300)

16 ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 los saldos en moneda extranjera, equivalentes en miles de francos suizos, se resumen como sigue:

	EN MILES CHF
PASIVO:	
ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	(250,647)
INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS DEL FONDO	228,890
POSICIÓN PASIVA NETA	(21,757)

En 2014, el Fondo registró una pérdida por diferencia en cambio ascendente a miles S/. 948, la cual se presenta en el rubro “Resultado por operaciones financieras” del estado de resultados (miles de S/. 22,127 en el ejercicio 2013).

Asimismo, en 2014 el Fondo registró una pérdida por operaciones con instrumentos financieros derivados por miles de S/. 9,975, la cual se presenta en los rubros “Derivados de negociación” y “Resultados por operaciones de cobertura” del estado de resultados; miles de S/. 2,259 corresponden a pérdidas en derivados de negociación (miles de S/. 6,833 en el ejercicio 2013) y miles de S/. 7,716 corresponden a pérdidas en operaciones de cobertura (miles de S/. 4,220 en el ejercicio 2013).

(6) Disponible

Comprende lo siguiente:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
BANCO CENTRAL DE RESERVA DEL PERÚ (A)	460	198
CUENTAS CORRIENTES Y DE AHORRO (B)	1,279,163	352,902
DEPÓSITOS A PLAZO (C)	190,467	55,178
OTRAS DISPONIBILIDADES RESTRINGIDAS	226	228
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	1,470,316	408,506
DEPÓSITO A PLAZO MAYORES A 90 DÍAS (D)	25,000	-
	1,495,316	408,506

- (a) Los fondos en nuevos 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 nuevos soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad y que generan intereses a tasas de mercado.
- (c) Corresponden a depósitos a plazo en nuevos soles y dólares americanos mantenidos en bancos y otras empresas del sistema financiero del país, que tienen vencimiento menor a treinta días, y generan intereses a tasas efectivas anuales que fluctúan entre 4.26% y 4.46% en nuevos soles y entre 0.02% y 0.70% en dólares americanos. Al 31 de diciembre de 2014 estos depósitos a plazo ascienden a miles de US\$ 63,591 (miles de S/. 35,000 y miles de US\$ 7,212 al 31 de diciembre de 2013).
- (d) Corresponden a depósitos a plazos 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%.

(7) Inversiones

Comprende lo siguiente:

16 ESTADOS FINANCIEROS

	EN MILES DE S/.			
	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 CORPORATIVOS (B)	239,033	4,453	(1,696)	241,790
CERTIFICADOS DE DEPÓSITO NEGOCIABLES (C)	12,874	-	(262)	12,612
PAPELES COMERCIALES	967	-	-	967
MÁS:				
RENDIMIENTOS DEVENGADOS		-	-	3,832
		4,453	(11,689)	334,367
INVERSIONES A VENCIMIENTO:				
PAPELES COMERCIALES	2,067	-	-	2,067
MÁS:				
RENDIMIENTO DEVENGADOS		-	-	4
				2,071
				336,438

	EN MILES DE S/.			
	2013			
	COSTO AMORTIZADO	RESULTADO NO REALIZADO		VALOR EN LIBROS (*)
		GANANCIA	PÉRDIDA	
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA:				
BONOS SOBERANOS (A)	168,665	-	(25,226)	143,439
BONOS CORPORATIVOS (B)	181,713	41	(4,613)	177,141
PAPELES COMERCIALES	5,433	1	-	5,434
MÁS:				
RENDIMIENTOS DEVENGADOS		-	-	4,717
		42	(29,839)	330,731
INVERSIONES A VENCIMIENTO:				
CERTIFICADOS DE DEPÓSITO (D)	6,231	-	-	6,231
MÁS:				
RENDIMIENTO DEVENGADOS				216
				6,447
				337,178

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

- (a) Corresponde a bonos soberanos de la República del Perú emitidos, en nuevos soles, por el Ministerios de Economía y Finanzas (MEF). Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 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) Corresponden a valores y títulos adquiridos a empresas corporativas y del sistema financiero del país de primer nivel. 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

16 ESTADOS FINANCIEROS

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.

- (c) Corresponde a un certificado de depósito en nuevos soles, emitido por un banco del sistema financiero del país, que devenga intereses a una tasa anual de 4.61%, y tiene vencimiento en julio de 2015.
- (d) Corresponden a certificados de depósito emitidos en nuevos soles por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Huancayo, que devengan intereses a una tasa efectiva anual de 5.09%, y tienen vencimiento en abril de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, los rendimientos devengados de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento ascendieron a miles de S/. 18,333 y miles de S/. 107, respectivamente, y se incluyen en el rubro “Ingresos por intereses” del estado de resultados (miles de S/. 12,147 y miles de S/. 302, respectivamente al 31 de diciembre 2013) (nota 19).

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

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
HASTA 1 AÑO	15,942	11,889
DE 1 A 5 AÑOS	109,859	59,488
DE 5 A 10 AÑOS	99,256	132,060
MÁS DE 10 AÑOS	111,381	133,741
MÁS DE 3 AÑOS	-----	-----
	336,438	337,178

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, 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)

Comprende lo siguiente:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA	4,546,486	3,620,479
CRÉDITO MIVIVIENDA TRADICIONAL	394,515	444,459
CRÉDITO MIHOGAR	133,029	142,864
CRÉDITO COMPLEMENTARIO TECHO PROPIO	133,006	138,651
CRÉDITO MIVIVIENDA ESTANDARIZADO	13,728	15,804
CRÉDITO MICONSTRUCCION	56,156	31,796
CRÉDITO MICASA MAS	1,347	-
CRÉDITO MITERRENO	20	-
	5,278,287	4,394,053
MÁS (MENOS):		
RENDIMIENTOS DEVENGADOS DE CUENTAS POR COBRAR	14,842	13,863
PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO - COFIDE)	(60,602)	(52,845)
	5,232,527	4,355,071

Mensualmente, el Fondo desembolsa recursos al Fideicomiso - COFIDE para que éste 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.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el número de beneficiarios finales (deudores finales) es de 83,323 y 76,206, respectivamente. No existe concentración de riesgo de crédito significativa, debido al tipo de operaciones crediticias que mantiene el Fondo.

Estos recursos 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:

Por beneficiarios finales

16 ESTADOS FINANCIEROS

EN MILES DE S/.						
	2014			2013		
	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	2,442	4,544,044	4,546,486	2,526	3,617,953	3,620,479
CRÉDITO MIVIVIENDA TRADICIONAL	3,598	390,917	394,515	4,653	439,806	444,459
CRÉDITO MIHOGAR	783	132,246	133,029	1,100	141,764	142,864
CRÉDITO COMPLEMENTARIO TECHO PROPIO	480	132,526	133,006	235	138,416	138,651
CRÉDITO MIVIVIENDA ESTANDARIZADO	-	13,728	13,728	-	15,804	15,804
CRÉDITO MICONSTRUCCIÓN	-	56,156	56,156	-	31,796	31,796
CRÉDITO MICASA MAS	-	1,347	1,347	-	-	-
CRÉDITO MITERRENO	-	20	20	-	-	-
	7,303	5,270,984	5,278,287	8,514	4,385,539	4,394,053

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:

	EN %	
	2014	2013
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	6.00
CRÉDITO MIVIVIENDA ESTANDARIZADO	6.90 y 7.30	6.90 y 7.30
CRÉDITO MICONSTRUCCIÓN	8.00	7.50 y 8.00
CRÉDITO MICASA MAS	6.50	-
CRÉDITO MITERRENO	9.00	-

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 siguientes plazos de vencimiento:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
HASTA 1 MES	24,730	20,082
DE 1 A 3 MESES	79,009	43,191
DE 3 MESES A 1 AÑO	239,289	195,735
DE 1 A 3 AÑOS	1,047,133	449,404
MÁS DE 3 AÑOS	3,888,126	3,685,641
	5,278,287	4,394,053

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

CATEGORÍA DE RIESGO	2014		2013	
	EN MILES DE S/.	%	EN MILES DE S/.	%
NORMAL	5,123,831	97.1	4,034,161	91.8
CON PROBLEMA POTENCIAL	154,456	2.9	359,892	8.2
	5,278,287	100.0	4,394,053	100.0

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

16 ESTADOS FINANCIEROS

	2014		2013	
CATEGORÍA DE RIESGO	EN MILES DE S/.	%	EN MILES DE S/.	%
NORMAL	4,957,041	93.9	4,172,034	94.9
CON PROBLEMA POTENCIAL	76,305	1.5	62,614	1.4
DEFICIENTE	68,051	1.3	46,438	1.1
DUDOSO	86,263	1.6	55,921	1.3
PÉRDIDA	90,627	1.7	57,046	1.3
	5,278,287	100.0	4,394,053	100.0

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

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
SALDO AL INICIO DE EJERCICIO	52,845	48,590
ADICIONES DEBITADAS A RESULTADOS	27,181	22,058
RECUPERO DE PROVISIONES	(25,033)	(15,558)
RECLASIFICACIÓN DE PROVISIONES	5,319	(3,116)
DIFERENCIA EN CAMBIO	290	871
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	60,602	52,845

Las adicciones debitadas a resultado incluyen al 31 diciembre de 2014, provisiones voluntarias por miles de S/. 16,676, 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 2014 y de 2013, 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 valor razonable ha generado cuentas por cobrar y por pagar, tal como se indica a continuación:

EN MILES DE S/.						
	2014			2013		
	CUENTAS POR COBRAR	CUENTAS POR PAGAR	MONTO DE REFERENCIA	CUENTAS POR COBRAR	CUENTAS POR PAGAR	MONTO DE REFERENCIA
FORWARDS - COMPRA	2,487	(2,496)	307,747	737	(268)	223,600
FORWARDS - VENTA	131	(3,600)	541,441	-	(114)	20,160
	2,618	(6,096)	849,188	737	(382)	243,760
SWAPS - COMPRA	95,389	(17,232)	1,913,521	-	-	-
	95,389	(17,232)	1,913,521	-	-	-
	98,007	(23,328)	2,762,709	737	(382)	243,760

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 2015 hasta enero de 2023.

(10) Otras cuentas por cobrar, neto

Comprende lo siguiente:

16 ESTADOS FINANCIEROS

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
RECLAMO AL MVCS DU N° 002-2014 (A)	506,148	-
CUENTAS POR COBRAR A BANCOS EN LIQUIDACIÓN (B)	102,528	107,480
CUENTAS POR COBRAR FIDEICOMISOS CRC-PBP (C)	73,252	67,092
CUENTAS POR COBRAR CARTERA EX-CONEMINSA (D)	14,008	14,734
RECUPERACIONES DE COFIDE POR DISTRIBUIR	-	99
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	781	597
	696,717	190,002
MENOS: PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR (E)		
BANCOS EN LIQUIDACIÓN (B)	(102,528)	(107,480)
CARTERA EX-CONEMINSA (D)	(13,086)	(13,446)
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(677)	(524)
	(116,291)	(121,450)
	580,426	68,552

- (a) 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)).
- (b) 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 saldo de estas cuentas por cobrar comprende lo siguiente:

	EN MILES DE S/	
	2014	2013
CAPITAL:		
BANCO NUEVO MUNDO, EN LIQUIDACIÓN	56,161	56,952
BANCO REPÚBLICA, EN LIQUIDACIÓN	42,216	42,143
BANCO BANEX, EN LIQUIDACIÓN	4,151	8,385
	102,528	107,480
MENOS: PROVISIÓN PARA INCOBRABILIDAD DE CUENTAS POR COBRAR		
BANCO NUEVO MUNDO, EN LIQUIDACIÓN	(56,161)	(56,952)
BANCO REPÚBLICA, EN LIQUIDACIÓN	(42,216)	(42,143)
BANCO BANEX, EN LIQUIDACIÓN	(4,151)	(8,385)
	(102,528)	(107,480)

- El Fondo ha recibido bienes muebles, inmuebles y cobranza de créditos como parte del pago por estas acreencias.
- El 100 % de las cuentas por cobrar a bancos en liquidación están provisionadas. El Fondo reconoce contablemente los recuperos de estas cuentas por cobrar cada vez que se realizan. Durante el 2014, el Fondo recibió en efectivo del Banco Nuevo Mundo en liquidación miles de S/ . 791 (miles de S/ . 2,212 durante el 2013).
- En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar a bancos en liquidación constituida al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 es suficiente para cubrir el riesgo de cobrabilidad relacionado.
- (c) Comprende el 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 a las IFI y el premio al buen pagador a quienes accedan a este beneficio como parte de los programas de crédito que ofrece el Fondo.

16 ESTADOS FINANCIEROS

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
FIDEICOMISO CRC-PBP NUEVOS SOLES	35,259	32,717
FIDEICOMISO CRC-PBP DÓLARES AMERICANOS	37,993	34,375
	73,252	67,092

Mediante actos constitutivos suscritos por el Fondo en junio de 2007, como fiduciario y fideicomitente, de forma simultánea, 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 (cobertura del riesgo crediticio - CRC y el pago del premio al buen pagador - PBP) suscritos con ciertas entidades financieras, asimismo para asegurar que dichos recursos se administren de manera eficiente.

El registro contable 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:

Fideicomiso CRC-PBP nuevos soles

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		
ACTIVO:		
DISPONIBLE	1,969	611
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA	31,775	30,587
INVERSIONES A VENCIMIENTO	1,515	1,519
TOTAL ACTIVO	35,259	32,717
PATRIMONIO Y EXCEDENTE NETO:		
EXCEDENTE DE COBRANZAS, NETO	2,100	2,025
AJUSTES AL PATRIMONIO	(493)	(1,048)
RESULTADOS ACUMULADOS	33,652	31,740
TOTAL PATRIMONIO Y EXCEDENTE NETO	35,259	32,717

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
ESTADO DE RESULTADOS		
INGRESOS POR INTERESES:		
DISPONIBLE	59	170
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA	1,954	1,305
INVERSIONES A VENCIMIENTO	102	353
MARGEN FINANCIERO BRUTO	2,115	1,828
MARGEN FINANCIERO NETO	2,116	1,828
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	(207)	(196)
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS	1,908	1,632
RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF):		
INVERSIONES DISPONIBLE PARA LA VENTA	-	804
OTROS	-	51
MARGEN OPERACIONAL	1,908	2,487
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(1)	(8)
MARGEN OPERACIONAL NETO	1,907	2,479
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1,907	2,479
OTROS INGRESOS Y GASTOS	6	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1,913	2,479
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	1,913	2,479

16 ESTADOS FINANCIEROS

Fideicomiso CRC-PBP dólares americanos

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		
ACTIVO:		
DISPONIBLE	5,795	1,037
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA	27,463	27,230
INVERSIONES A VENCIMIENTO	4,735	7,565
CUENTAS POR COBRAR DE PRODUCTOS FINANCIEROS DERIVADOS	-	49
TOTAL ACTIVO	37,993	35,881
PASIVO:		
CUENTAS POR PAGAR DE PRODUCTOS FINANCIEROS DERIVADOS	-	1,506
TOTAL PASIVO	-	1,506
PATRIMONIO Y EXCEDENTE NETO:		
PATRIMONIO INICIAL	21,013	21,013
EXCEDENTE DE COBRANZAS, NETO	7,055	6,510
RESULTADOS NO REALIZADOS POR INVERSIONES	(1,583)	(2,630)
RESULTADOS ACUMULADOS	11,508	9,482
TOTAL PATRIMONIO Y EXCEDENTE NETO	37,993	34,375
TOTAL PASIVO, PATRIMONIO Y EXCEDENTE NETO	37,993	35,881

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
ESTADO DE RESULTADOS		
INGRESOS POR INTERESES:		
DISPONIBLE	90	218
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA	1,316	958
INVERSIONES A VENCIMIENTO	326	328
MARGEN FINANCIERO BRUTO	1,732	1,504
MARGEN FINANCIERO NETO	1,732	1,504
GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	(219)	(214)
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS	1,513	1,290
RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF):		
INVERSIONES DISPONIBLE PARA LA VENTA	-	(10)
DERIVADOS DE NEGOCIACIÓN	6	49
RESULTADOS POR OPERACIONES DE COBERTURA	(33)	(1,584)
UTILIDAD POR DIFERENCIA EN CAMBIO	841	1,203
OTROS	(300)	154
	514	(187)
MARGEN OPERACIONAL	2,027	1,103
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(1)	(6)
MARGEN OPERACIONAL NETO	2,026	1,097
UTILIDAD DE OPERACIÓN	2,026	1,097
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	2,026	1,097
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	2,026	1,097

16 ESTADOS FINANCIEROS

- (d) 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.
- (e) El movimiento de la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar, se muestra a continuación:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
SALDO AL INICIO DE EJERCICIO	121,450	123,411
ADICIONES DEBITADAS A RESULTADOS	151	1,915
RECUPERO DE PROVISIONES	(1,354)	(2,730)
CASTIGO DE PROVISIONES	(4,334)	-
DIFERENCIA EN CAMBIO	378	485
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	116,291	121,450

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar registrada al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, está de acuerdo con las normas establecidas por la SBS vigentes a esas fechas.

(11) Inmuebles, mobiliario y equipo, neto

Comprende lo siguiente:

EN MILES DE S/.				
2014				
	SALDOS AL 31.12.2013	ADICIONES	RETIROS Y OTROS AJUSTES	SALDOS AL 31.12.2014
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

EN MILES DE S/.				
2013				
	SALDOS AL 31.12.2012	ADICIONES	RETIROS Y OTROS AJUSTES	SALDOS AL 31.12.2013
COSTO:				
TERRENOS	103	-	-	103
EDIFICIOS	36	-	-	36
INSTALACIONES	68	-	(6)	62
MUEBLES Y ENSERES	727	18	(84)	661
EQUIPOS DE CÓMPUTO	1,935	196	(70)	2,061
EQUIPOS DIVERSOS	957	63	(53)	967
VEHÍCULOS	647	-	-	647
	4,473	277	(213)	4,537
DEPRECIACIÓN ACUMULADA:				
EDIFICIOS	5	2	-	7
INSTALACIONES	43	7	(3)	47
MUEBLES Y ENSERES	586	47	(72)	561
EQUIPOS DE CÓMPUTO	1,594	210	(69)	1,735
EQUIPOS DIVERSOS	553	91	(44)	600
VEHÍCULOS	336	129	-	465
	3,117	486	(188)	3,415
COSTO NETO	1,356			1,122

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 2014 y de 2013, el Fondo ha contratado una póliza de seguros contra todo riesgo que cubre el valor de los inmuebles, mobiliario y equipo del Fondo. 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 2014 y de 2013.

Al 31 de diciembre de 2014, el Fondo mantiene activos totalmente depreciados por miles de S/. 2,288 (miles de S/. 1,619 al 31 de diciembre de 2013).

(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 S/.			SALDO AL 31.12.2014
	SALDO AL 31.12.2013	ADICIONES (DEDUCCIONES) RESULTADOS	PATRIMONIO	
ACTIVO:				
PROVISIÓN GENÉRICA PARA CUENTAS POR COBRAR	4,330	5,529	-	9,859
INGRESOS DIFERIDOS POR ADELANTO DE FLUJOS	1,369	(907)	-	462
OTROS	2,143	(794)	-	1,349
PASIVO:				
NIVELACIÓN POR TIPO DE CAMBIO	-	(13,370)	-	(13,370)
OTROS	-	(148)	-	(148)
RESULTADOS NO REALIZADOS DE PRODUCTOS FINANCIEROS DERIVADOS DE COBERTURA	-	-	(2,889)	(2,889)
RESULTADOS NO REALIZADOS POR INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA	-	-	(835)	(835)
	7,842	(9,690)	(3,724)	(5,572)

El Fondo ha reestimado el impuesto a la renta diferido, de acuerdo con las nuevas tasas del impuesto a la renta vigentes para los próximos años (nota 23), generando una disminución en el impuesto diferido de miles de S/. 138,895, con abono a los resultados del año por miles de S/. 370,371 y cargo a los resultados no realizados del patrimonio neto del 2014 en miles de S/. 231,476.

16 ESTADOS FINANCIEROS

(13) Otros activos, neto

Comprende lo siguiente:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
INTANGIBLES, NETO DE AMORTIZACIÓN POR MILES DE S/. 4,098 (MILES DE S/. 2,087 EN 2013)	2,023	825
BIENES ADJUDICADOS, NETO	178	426
OTROS	669	899
	2,870	2,150

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 2014, el pago adelantado por este servicio asciende a miles de S/. 348 (miles de S/. 715 al 31 de diciembre de 2013) y se incluye en el rubro otros.

(14) Adeudos y obligaciones financieras

Comprende lo siguiente:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
ADEUDOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL PAÍS (A)	806,148	402,525
VALORES Y TÍTULOS (B)	3,146,912	1,399,138
	3,953,060	1,801,663

(a) Al 31 de diciembre, el Fondo mantiene adeudados como sigue:

					2014	
					EN MILES DE S/.	
INSTITUCIÓN FINANCIERA	FECHA	TASA DE INTERÉS ANUAL	PRINCIPAL	INTERESES	AJUSTE COSTO AMORTIZADO	TOTAL
BANCO DE LA NACIÓN	16.10.13	3.97%	500,000	6,148	-	506,148
BANCO DE LA NACIÓN	30.12.14	4.43%	300,000	-	-	300,000
			800,000	6,148	-	806,148

					2013	
					EN MILES DE S/.	
INSTITUCIÓN FINANCIERA	FECHA	TASA DE INTERÉS ANUAL	PRINCIPAL	INTERESES	AJUSTE COSTO AMORTIZADO	TOTAL
BANCO DE LA NACIÓN	24.09.13	4.40%	76,000	897	-	76,897
BANCO DE LA NACIÓN	16.10.13	4.40%	50,000	457	-	50,457
BANCO DE LA NACIÓN	28.10.13	4.40%	65,000	499	-	65,499
BANCO DE LA NACIÓN	14.11.13	4.40%	50,000	282	-	50,282
BANCO DE LA NACIÓN	28.11.13	4.40%	59,000	233	-	59,233
BANCO CONTINENTAL	19.12.13	4.95%	100,000	155	2	100,157
			400,000	2,523	2	402,525

(b) 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 exclusivamente al financiamiento de operaciones crediticias.

16 ESTADOS FINANCIEROS

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 exclusivamente al financiamiento de operaciones crediticias.

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

Durante 2014, los gastos por intereses provenientes de valores en circulación emitidos por el Fondo ascienden a miles de S/. 79,247 (miles de S/. 45,288 durante 2013) (nota 20).

(15) Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos

Comprende lo siguiente:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
OTRAS CUENTAS POR PAGAR:		
APORTES DEL FONAVI (A)	158,671	151,414
BONO DEL BUEN PAGADOR (CAPITAL) ASIGNADO A COFIDE (B)	74,942	79,872
AHORRO DEL GRUPO FAMILIAR ELEGIBLE POR TRANSFERIR A ENTIDADES TÉCNICAS (C)	13,755	8,532
BONO FAMILIAR HABITACIONAL POR TRANSFERIR A ENTIDADES TÉCNICAS (D)	102,132	6,776
BONO AL BUEN PAGADOR (CAPITAL) RECIBIDO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO (E)	197,275	8
PROVEEDORES POR PAGAR	4,853	1,258
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES	3,794	4,386
RECURSOS POR TRANSFERIR POR CARTAS FIANZAS EJECUTADAS	1,116	1,059
VACACIONES Y LIQUIDACIÓN DE BENEFICIOS SOCIALES	1,011	885
OTROS	1,101	390
	558,650	254,580

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
PROVISIONES Y OTROS PASIVOS:		
INGRESOS DIFERIDOS POR ADELANTO DE FLUJOS (F)	1,650	4,479
OTROS INGRESOS DIFERIDOS	371	561
PROVISIONES PARA LITIGIOS, DEMANDAS Y OTROS CONTINGENTES (G)	2,005	1,399
PROVISIÓN PARA COBERTURA DE RIESGO CREDITICIO DE ADELANTO DE FLUJOS	285	5,362
OPERACIONES EN TRÁMITE	53	6
	4,364	11,807

(a) Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
RECAUDACIÓN DE FONAVI	95,192	112,942
APORTES AL FONAVI PENDIENTES DE TRANSFERIR AL MEF	63,145	38,188
DEVOLUCIÓN DE FONAVI PENDIENTE DE COBRO	334	284
	158,671	151,414

La recaudación de 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:

16 ESTADOS FINANCIEROS

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
SALDO AL INICIO DE EJERCICIO	112,943	125,539
RECAUDACIÓN DEL EJERCICIO	7,373	23,049
RECLASIFICACIÓN DE APORTES PENDIENTES DE TRANSFERIR AL MEF	(24,998)	(31,199)
DEVOLUCIÓN DE APORTES AL FONAVI	(126)	(4,446)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	95,192	112,943

Los aportes a 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 a FONAVI pendiente de cobro corresponde a cheques girados desde el año 1999 al 2012 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 S/.	
	2014	2013
SALDO AL INICIO DE EJERCICIO	79,872	77,728
ASIGNACIÓN DE BBP A CUENTAS POR COBRAR DE FIDEICOMISOS	-	5,710
AJUSTE DE LA ASIGNACIÓN BBP DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	900
AJUSTE A LA APLICACIÓN BBP DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	20
APLICACIÓN DE BBP A CUOTAS DEL CRÉDITO MI HOGAR	(1,413)	(1,351)
APLICACIÓN DE BBP A CUOTAS DEL NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA	(3,517)	(3,135)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	74,942	79,872

- (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.
- (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 no exceda 50 UIT.

A continuación se presenta el movimiento del rubro:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
SALDO AL INICIO DE EJERCICIO	8	6,638
REGULARIZACIÓN DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	(20)
RECURSOS RECIBIDOS EN EL EJERCICIO	200,000	-
DESEMBOLSO DE BBP A COFIDE PARA ASIGNACIÓN A CRÉDITOS	(2,733)	(6,610)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	197,275	8

- (f) De acuerdo con lo estipulado 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. Al 31 de diciembre de 2014, el ingreso diferido por esta transacción asciende a miles de S/. 1,650 (miles de S/. 4,479 al 31 de diciembre de 2013).

16 ESTADOS FINANCIEROS

(g) 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 2014 y de 2013 es suficiente para cubrir el riesgo de pérdida por litigios y demandas del Fondo.

(16) Patrimonio

(a) Patrimonio efectivo

Al 31 de diciembre de 2014, el patrimonio efectivo del Fondo determinado según las normas aplicables, asciende a miles de S/. 3,145,891 (miles de S/. 3,060,455 al 31 de diciembre de 2013). 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:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
PATRIMONIO EFECTIVO NIVEL 1:		
CAPITAL SOCIAL PAGADO	3,109,899	3,050,654
MÁS:		
RESERVA LEGAL	49,863	43,283
CAPITAL ADICIONAL	-	34
MENOS:		
PÉRDIDA ACUMULADA	2,256	3,677
PÉRDIDAS NO REALIZADAS POR INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA	11,615	29,839
TOTAL PATRIMONIO EFECTIVO	3,145,891	3,060,455

Al 31 de diciembre de 2014, 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/. 3,099,341 (miles de S/. 3,007,451, al 31 de diciembre de 2013), mientras que los requerimientos de patrimonio efectivo por riesgo de mercado y operacional ascienden a miles de S/. 23,505 y miles de S/. 23,043, respectivamente (miles de S/. 34,897 y miles de S/. 18,107, respectivamente, al 31 de diciembre de 2013).

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 2014, el patrimonio efectivo del Fondo representa el 45.60 % de los requerimientos mínimos de capital por riesgo de mercado, operativo y de crédito (60.34% al 31 de diciembre de 2013).

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 2014 y de 2013 el superávit global de patrimonio efectivo es como sigue:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
REQUERIMIENTO DE PATRIMONIO EFECTIVO MÍNIMO:		
POR RIESGO DE CRÉDITO, MERCADO Y OPERACIONAL	689,818	507,201
PATRIMONIO EFECTIVO ADICIONAL	87,211	47,582
TOTAL REQUERIMIENTO MÍNIMO	777,029	554,783
TOTAL PATRIMONIO EFECTIVO CALCULADO	3,145,891	3,060,455
SUPERÁVIT GLOBAL DE PATRIMONIO EFECTIVO	2,368,862	2,505,672

16 ESTADOS FINANCIEROS

Capital

Al 31 de diciembre de 2014, el capital comprende 3,109,899,030 acciones comunes, suscritas y pagadas (3,050,653,965 acciones comunes al 31 de diciembre de 2013). Todas las acciones tienen derecho a voto y un valor nominal de S/.1 cada una.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, el único accionista del Fondo es FONAFE.

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.

En Junta General de Accionistas del 12 de abril de 2013, se aprobó la capitalización de la utilidad del ejercicio económico 2012, ascendente a miles de S/. 82,494, incrementándose el capital de miles de S/. 2,968,160 a miles de S/. 3,050,654.

(b) 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 25 de marzo de 2014, se aprobó el incremento de la reserva legal a miles de S/. 49,862 con cargo a los resultados obtenidos durante el ejercicio económico 2013.

(c) 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 se encuentren dentro del rango de eficacia. El movimiento neto de impuestos es como sigue:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
SALDO INICIAL	(33,474)	967
GANANCIA (PÉRDIDA) NO REALIZADA DE INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA DEL FONDO	11,097	(31,506)
GANANCIA (PÉRDIDA) NO REALIZADA DE INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA DE LOS FIDEICOMISOS CRC -PBP	1,302	(4,821)
GANANCIA NO REALIZADA DE OPERACIONES DE COBERTURA DE FLUJOS DEL FONDO	10,028	-
TRANSFERENCIA DE LA PÉRDIDA REALIZADA DE INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA A RESULTADOS, NETA DE LA GANANCIA REALIZADA	11,763	1,886
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	(3,724)	-
TOTAL	(3,008)	(33,474)

(17) Cuentas contingentes y de orden

Comprende lo siguiente

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
CONTINGENTES:		
SWAPS (A)	1,913,521	-
FORWARDS (B)	849,188	243,760
OTROS CONTINGENTES	831,146	807,733
	3,593,855	1,051,493
CUENTAS DE ORDEN:		
CARTAS FIANZAS Y PÓLIZAS DE CAUCIÓN RECIBIDAS EN GARANTÍA (C)	704,470	466,849
PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDO LEY 27677 (D)	496,266	857,896
FONDOS RECIBIDOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO - BFH (E)	101,872	6,576
AVANCE EN CUENTA A FAVOR DEL FONDO	-	200,000
FIDEICOMISOS CRC-PBP (F)	73,252	67,092

16 ESTADOS FINANCIEROS

CUENTAS INCOBRABLES CASTIGADAS (G)	36,174	28,169
ADEUDOS APORTE PATRONAL (H)	18,222	18,222
CONTRATOS VIGENTES SUSCRITOS CON PROVEEDORES	8,620	9,690
RENDIMIENTOS EN SUSPENSO DE CARTERA EX-CONEMINSA Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (I)	6,391	10,213
TÍTULOS Y VALORES EN CUSTODIA	6,107	4,565
GARANTÍAS HIPOTECARIAS RECIBIDAS (J)	2,575	2,411
OTROS	411	384
	1,454,360	1,672,067
FIDEICOMISOS Y PATRIMONIO AUTÓNOMO EN ADMINISTRACIÓN:		
FIDEICOMISO CRC-PBP (K)	149,441	148,707
FIDEICOMISO LAS GARZAS	23,926	23,903
	173,367	172,610
	5,221,582	2,896,170

- (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 CHF 140,000 al 31 de diciembre de 2014.
- (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\$ 95,605 y miles de CHF 88,890 al 31 de diciembre de 2014 (por miles de US\$ 87,213 al 31 de diciembre de 2013).
- (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 Fondo Ley” que fue constituido mediante escritura pública del 13 de febrero de 2002, con los recursos transferidos al Fondo, proveniente 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 en nuevos soles y en dólares americanos por miles de S/. 35,259 y miles de S/. 37,993, respectivamente (miles de S/. 32,717 y miles de S/. 34,375 al 31 de diciembre de 2013).
- (g) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 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 en nuevos soles y dólares americanos.

(18) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2014, el Fondo mantiene los siguientes procesos contenciosos:

- (a) Demandas judiciales de carácter laboral por concepto de pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales. Al 31 de diciembre de 2014, el Fondo registra una provisión de miles de S/. 1,196 por este concepto (miles de S/. 621 al 31 de diciembre de 2013).
- (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. 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 equivale a miles de S/. 747, el cual se mantiene provisionado al 31 de diciembre de 2014 al valor presente por miles de US\$ 240, equivalente a miles de S/. 715.
- (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.

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.

16 ESTADOS FINANCIEROS

(19) Ingresos por intereses

Comprende lo siguiente:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
DISPONIBLE	8,357	12,207
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA (NOTA 7)	18,333	12,147
INVERSIONES A VENCIMIENTO (NOTA 7)	107	302
CUENTAS POR COBRAR	287,711	222,643
OTROS INGRESOS FINANCIEROS	1,247	1,413
	315,755	248,712

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:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
ADEUDOS Y OBLIGACIONES	19,309	2,967
VALORES, TÍTULOS Y OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN (NOTA 14 (B))	79,247	45,288
COMISIONES Y OTROS CARGOS POR ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	1	-
CUENTAS POR PAGAR	-	157
OTROS GASTOS FINANCIEROS	46,133	38,918
	144,690	87,330

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 S/.	
	2014	2013
INGRESOS POR FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA	521	498
INGRESOS DIVERSOS	5,585	6,380
	6,106	6,878

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 neto 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 S/.	
	2014	2013
GASTOS DE PERSONAL Y DIRECTORIO (A)	21,429	17,905
SERVICIOS RECIBIDOS DE TERCEROS (B)	29,498	21,915
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	398	267
	51,325	40,087

16 ESTADOS FINANCIEROS

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

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
REMUNERACIONES	11,117	8,503
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES	3,794	4,384
GRATIFICACIONES	1,824	1,389
COMPENSACIÓN POR TIEMPO DE SERVICIOS	1,070	810
SEGURIDAD Y PREVISIÓN SOCIAL	1,028	786
VACACIONES	907	770
CAPACITACIÓN	202	119
OTROS	1,487	1,144
	21,429	17,905

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.

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

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
PUBLICIDAD	15,260	7,606
SERVICIOS DE ASESORÍA	3,955	4,617
ALQUILER DE BIENES E INMUEBLES	1,843	1,869
GASTOS DE VIAJE	1,014	500
GASTOS PROYECTO TIC - FONAFE	1,001	1,046
COMUNICACIONES	899	544

REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	885	1,080
MOVILIDAD	675	425
VIGILANCIA Y PROTECCIÓN	457	410
SEGUROS	301	311
SERVICIOS DE TELEMARKETING	236	38
MENSAJERÍA	211	203
SERVICIOS PÚBLICOS	209	148
SERVICIOS DE LIMPIEZA	156	126
ÚTILES DE OFICINA	93	154
OTROS GASTOS	2,303	2,838
	29,498	21,915

(c) Retribuciones al Directorio

El importe pagado durante los años 2014 y 2013 por concepto de dietas al Directorio asciende a miles de S/. 220 y miles de S/. 173, respectivamente.

(d) Retribuciones a la plana gerencial

Las retribuciones por concepto de sueldos y otros beneficios al personal percibidas durante 2014 y 2013 por los gerentes y jefes de oficina del Fondo con responsabilidad ejecutiva, ascendieron a miles de S/. 2,729 y miles de S/. 3,104, respectivamente.

(23) Situación Tributaria

- (a) El Fondo ha determinado una provisión por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre del 2014 de miles de S/. 21,626 (miles de S/. 23,724 al 31 de diciembre de 2013).

Los años 2013 y 2014, se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia, como resultado de dicha revisión, no surgirán pasivos significativos que afecten los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

- (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

16 ESTADOS FINANCIEROS

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 2014 en miles de S/. 20,848 (miles de S/. 14,345 al 31 de diciembre de 2013).

- (c) De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el impuesto a la renta de las personas jurídicas se calcula para los años 2014 y de 2013 con una tasa del 30%, 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 el 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 por las utilidades generadas 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% 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 2014 y de 2013, 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:

	2014		2013	
	S/.	%.	S/.	%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	102,816	100.00	90,146	100.00
IMPUESTO A LA RENTA CALCULADO SEGÚN TASA VIGENTE	30,845	30.00	27,044	30.00
EFFECTO TRIBUTARIO SOBRE ADICIONES Y DEDUCCIONES:				
DIFERENCIAS PERMANENTES	5,535	5.38	(2,758)	(3.06)
OTROS	(5,064)	(4.93)	70	0.08
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO REGISTRADO SEGÚN TASA EFECTIVA	31,316	30.46	24,356	27.02

(g) El gasto por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados comprende:

	EN MILES DE S/.	
	2014	2013
IMPUESTO A LA RENTA:		
CORRIENTE	21,626	23,724
DIFERIDO	9,690	632
	31,316	24,356

(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, riesgo de liquidez y 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

16 ESTADOS FINANCIEROS

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, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito, uso de instrumentos financieros e 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, la administración de las actividades de colocación de recursos y la gestión financiera están acotadas por diversos límites establecidos por el Directorio, los cuales son revisados periódicamente de modo que incorporen las necesidades y estrategias planteadas por las Gerencias, así como por variaciones en las condiciones de mercado.

Las actividades de colocación de recursos son administradas de acuerdo a los límites internos por IFI. Los límites internos son una función de las siguientes variables de la IFI: clasificación de riesgo, el ratio de capital global, el tamaño del patrimonio efectivo, entre otras.

Las actividades de la gestión financiera, como parte del proceso de gestión de activos y pasivos del Fondo, permiten 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 las notas metodológicas establecidas por la SBS. Estos indicadores son informados periódicamente 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la exposición del Fondo al riesgo de tasa de interés considerando las fechas de reprecio de los instrumentos es como sigue:

EN MILES DE S/. (*)								
AÑO 2014								
RIESGO DE TASA DE INTERÉS	HASTA 1 MES	MÁS DE 1 HASTA 2 MESES	MÁS DE 2 HASTA 3 MESES	MÁS DE 3 HASTA 6 MESES	MÁS DE 6 MESES HASTA 12 MESES	MÁS DE 12 MESES	NO DEVENGAN INTERESES	TOTAL
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 DE BALANCE:								
INSTRUMENTOS DERIVADOS ACTIVOS	-	-	-	-	-	-	2,221,268	2,221,268
INSTRUMENTOS DERIVADOS PASIVOS	-	-	-	-	-	-	(541,441)	(541,441)
	-	-	-	-	-	-	1,679,827	1,679,827
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 a norma regulatoria.

16 ESTADOS FINANCIEROS

Notas a los Estados Financieros

	EN MILES DE S/. (*)							
	AÑO 2013							
RIESGO DE TASA DE INTERÉS	HASTA 1 MES	MÁS DE 1 HASTA 2 MESES	MÁS DE 2 HASTA 3 MESES	MÁS DE 3 HASTA 6 MESES	MÁS DE 6 MESES HASTA 12 MESES	MÁS DE 12 MESES	NO DEVENGAN INTERESES	TOTAL
ACTIVOS:								
DISPONIBLE	408,506	-	-	-	-	-	-	408,506
INVERSIONES	-	3,091	1,064	5,892	14,449	312,682	-	337,178
CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO - COFIDE)	26,958	26,008	26,412	79,314	157,437	4,038,942	-	4,355,071
CUENTAS POR COBRAR POR DERIVADOS DE COBERTURA	-	-	-	-	-	-	737	737
TOTAL ACTIVO	435,464	29,099	27,476	85,206	171,886	4,351,624	737	5,101,492
PASIVOS:								
ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	18,762	387	1,972	5,806	412,348	1,362,388	-	1,801,663
CUENTAS POR PAGAR POR DERIVADOS DE COBERTURA	-	-	-	-	-	-	382	382
TOTAL PASIVO	18,762	387	1,972	5,806	412,348	1,362,388	382	1,802,045
CUENTAS FUERA DE BALANCE:								
INSTRUMENTOS DERIVADOS ACTIVOS	-	-	-	-	-	-	223,600	223,600
INSTRUMENTOS DERIVADOS PASIVOS	-	-	-	-	-	-	(20,160)	(20,160)
	-	-	-	-	-	-	203,440	203,440
BRECHA MARGINAL	416,702	28,712	25,504	79,400	(240,462)	2,989,236	203,795	3,502,887
BRECHA ACUMULADA	416,702	445,414	470,918	550,318	309,856	3,299,092	3,502,887	

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

Notas a los Estados Financieros

Los efectos de los cambios estimados en las tasas de interés al 31 de diciembre de 2014 y 2013, son los siguientes:

EN MILES DE S/. (*) EFECTO EN RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS				
CAMBIOS EN LA TASA DE INTERÉS	2014		2013	
	EN MN	EN ME	EN MN	EN ME
-2.0%	(77)	(20,541)	5,255	(11,459)
-1.5%	(58)	(15,406)	3,941	(8,594)
-1.0%	(38)	(10,270)	2,627	(5,730)
-0.5%	(19)	(5,135)	1,314	(2,865)
0%	-	-	-	-
0.5%	19	5,135	(1,314)	2,865
1.0%	38	10,270	(2,627)	5,730
1.5%	58	15,406	(3,941)	8,594
2.0%	77	20,541	(5,255)	11,459

EN MILES DE S/. (*) EFECTO EN RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS				
CAMBIOS EN LA TASA DE INTERÉS	2014		2013	
	EN MN	EN ME	EN MN	EN ME
-2.0%	(89,131)	(8,184)	(71,387)	5,398
-1.5%	(66,848)	(6,138)	(53,540)	4,048
-1.0%	(44,565)	(4,092)	(35,693)	2,699
-0.5%	(22,283)	(2,046)	(17,847)	1,349
0%	-	-	-	-
0.5%	22,283	2,046	17,847	(1,349)
1.0%	44,565	4,092	35,693	(2,699)
1.5%	66,848	6,138	53,540	(4,048)
2.0%	89,131	8,184	71,387	(5,398)

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

16 ESTADOS FINANCIEROS

El riesgo de tasa de interés de las inversiones en bonos del gobierno, en certificados de depósito del BCRP y en bonos corporativos 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.

Nota a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la exposición del Fondo al riesgo de tipo de cambio es como sigue:

EN MILES DE S/.							
RIESGO DE TIPO DE CAMBIO	2014				2013		
	DÓLAR AMERICANO	FRANCOS SUIZOS	NUEVOS SOLES	TOTAL	DÓLAR AMERICANO	NUEVOS SOLES	TOTAL
ACTIVOS MONETARIOS:							
DISPONIBLE	1,271,919	-	223,397	1,495,316	337,375	71,131	408,506
INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA	244,627	-	89,740	334,367	183,925	146,806	330,731
INVERSIONES AVENCIMIENTO	2,071	-	-	2,071	-	6,447	6,447
CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO COF IDE)	365,112	-	4,867,415	5,232,527	404,497	3,950,574	4,355,071
CUENTAS POR COBRAR POR DERIVADOS DE COBERTURA	-	-	98,007	98,007	-	737	737
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	66	-	580,360	580,426	111	68,441	68,552
IMPUESTOS CORRIENTES	-	-	26,955	26,955	-	13,723	13,723
TOTAL ACTIVOS MONETARIO	1,883,795	-	5,885,874	7,769,669	925,908	4,257,859	5,183,767
PASIVOS MONETARIOS:							
OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO	-	-	176	176	-	162	162
ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	2,394,038	752,874	806,148	3,953,060	1,399,138	402,525	1,801,663
CUENTAS POR PAGAR POR DERIVADOS DE COBERTURA	7,456	-	15,872	23,328	-	382	382

OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3,394	-	555,256	558,650	1,336	253,244	254,580
TOTAL PASIVO MONETARIOS	2,404,888	752,874	1,377,452	4,535,214	1,400,474	656,313	2,056,787
CUENTAS FUERA DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA:							
INSTRUMENTOS DERIVADOS ACTIVOS	1,533,746	687,522	(2,221,268)	-	223,600	(223,600)	-
INSTRUMENTOS DERIVADOS PASIVOS	(541,441)	-	541,441	-	(20,160)	20,160	-
	992,305	687,522	(1,679,827)	-	203,440	(203,440)	-
POSICIÓN MONETARIA NETA	471,212	(65,352)	2,828,595	3,234,455	(271,126)	3,398,106	3,126,980

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 al riesgo cambiario:

	EN MILES DE S/.		% PATRIMONIO EFECTIVO	
MODELOS	2014	2013	2014	2013
REGULATORIO	2,787	5,423	0.09%	0.18%
INTERNO	2,896	6,721	0.09%	0.22%
POSICIÓN GLOBAL	(199,117)	(276,627)	6.33%	9.03%
	Sobre venta	Sobre venta	Sobre venta	Sobre compra

16 ESTADOS FINANCIEROS

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

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está asociado al riesgo que el Fondo falle en el cumplimiento de sus obligaciones financieras al vencimiento de las mismas; siendo este riesgo gestionado por la Gerencia de Finanzas. Las obligaciones financieras incluyen préstamos, obligaciones en circulación y obligaciones relacionados a instrumentos derivados.

La Gestión Financiera es respaldada con políticas claramente definidas por el Comité de Riesgos respecto a exposición por tipo de instrumento, riesgo máximo permitido, límites máximos de pérdidas y ganancias, y límites de cobertura de moneda.

Respecto a esto último, se tienen políticas para mantener cobertura con instrumentos derivados, los que se han incrementado producto de las emisiones de bonos denominados en dólares americanos y francos suizos, efectuados por el Fondo en el mercado internacional.

Con esta disponibilidad de recursos, el Fondo tiene una holgada capacidad para cubrir las necesidades de financiamiento de las IFI.

EN MILES DE S/.					
EXPOSICIÓN DE RIESGO DE LIQUIDEZ	AÑO 2014				
	HASTA 1 MES	MÁS DE 1 HASTA 3 MESES	MÁS DE 3 HASTA 12 MESES	MÁS DE 1 AÑO	TOTAL
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

EN MILES DE S/.					
EXPOSICIÓN DE RIESGO DE LIQUIDEZ	AÑO 2013				
	HASTA 1 MES	MÁS DE 1 HASTA 3 MESES	MÁS DE 3 HASTA 12 MESES	MÁS DE 1 AÑO	TOTAL
RIESGO DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA					
PASIVO:					
OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO	-	-	162	-	162
ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	24,857	2,442	438,409	1,813,256	2,278,964
CUENTAS POR PAGAR POR DERIVADOS DE COBERTURA	382	-	-	-	382
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8,433	145	5,037	240,965	254,580
OTROS PASIVOS	-	-	-	5,046	5,046
TOTAL	33,672	2,587	443,608	2,059,267	2,539,134

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el análisis de vencimientos contractuales. El principal componente del activo del Fondo son las cuentas por cobrar; en estas se registran los préstamos desembolsados a las instituciones financieras. Los vencimientos se encuentran en función a los vencimientos mensuales de los préstamos realizados. 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 buscando la diversificación de las fuentes de financiamiento con el objetivo de alcanzar el calce entre los plazos de los activos y pasivos.

Los indicadores internos de control son el ratio de liquidez interno y análisis de duración de recursos. Dichos indicadores internos de control son preparados de acuerdo con metodologías internas y regulatorias (contenidos en el Manual de Políticas y Gestión de Riesgo de Liquidez y en las notas metodológicas de la SBS para la elaboración del anexos regulatorios de liquidez, respectivamente). Ante cualquier evento que pudiera originar un riesgo de liquidez, el Fondo posee un plan de contingencia de liquidez en el cual se considera la liquidación de ciertos activos, emisión de deuda o adeudos.

16 ESTADOS FINANCIEROS

Riesgo de crédito

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

El análisis de riesgos se basa principalmente en: i) evaluación económica, financiera y comercial, ii) evaluación del desarrollo del mercado, iii) evaluación de la gestión de la empresa, 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 gestión de riesgos son : i) el análisis de riesgo de crédito de la IFI, ii) el análisis de riesgo de crédito del prestatario final, iii) La clasificación y aprovisionamiento de la IFI, iv) la clasificación y aprovisionamiento de prestatario final, v) 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, todos los aspectos financieros y operativos de la institución, y vi) el seguimiento y control mensual de las IFI , a partir de indicadores financieros definidos internamente.

Los Créditos financiados por el Fondo, se colocan en moneda local. Es de precisar que todavía el Fondo tiene saldo de préstamos en dólares, que corresponden a los primeros productos desembolsados por el Fondo (11% de la cartera total).

Al 31 de diciembre de 2014, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito del Fondo fue de miles de S / . 5,278,287, correspondiente al saldo de las cuentas por cobrar (acuerdo Fideicomiso COFIDE).

Estos préstamos están respaldados por hipotecas establecidas por los prestatarios finales. La IFI verifica que las garantías estén debidamente constituidas.

Debido a su papel de fiduciario, COFIDE tiene mecanismos a través de los contratos de canalización de recursos firmados con las IFI, con el fin de asegurar la masa de créditos hipotecarios colocados por el Fondo, por lo cual 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.

Aunque el Comité de Riesgos tiene cierta flexibilidad a la hora de determinar cuándo se aprueba una línea de crédito de una IFI, en la práctica, dicha aprobación es en última instancia, sujeta a la discreción del Comité de Gestión de Riesgos o Directorio.

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la exposición del Fondo al riesgo crediticio tomando como base la clasificación de riesgo del beneficiario final del crédito y por IFI es como sigue:

Riesgo por beneficiario final

	EN MILES DE S/.			
	2014		2013	
	SALDO DE CARTERA	%	SALDO DE CARTERA	%
CARTERA NO VENCIDOS NI DETERIORADOS:				
NORMAL	4,957,041	93.9	4,172,034	94.9
CON PROBLEMAS POTENCIALES	76,305	1.5	62,614	1.4
	5,033,346	95.4	4,234,648	96.3
CARTERA DETERIORADA:				
DEFICIENTE	68,051	1.3	46,438	1.1
DUDOSO	86,263	1.6	55,921	1.3
PÉRDIDA	90,627	1.7	57,046	1.3
	244,941	4.6	159,405	3.7
CARTERA BRUTA	5,278,287	100.0	4,394,053	100.0

Riesgo por IFI

	EN MILES DE S/.			
	2014		2013	
	SALDO DE CARTERA	%	SALDO DE CARTERA	%
CARTERA NO VENCIDOS NI DETERIORADOS:				
NORMAL	5,123,831	97.1	4,034,161	91.8
CON PROBLEMAS POTENCIALES	154,456	2.9	359,892	8.2
	5,278,287	100.0	4,394,053	100.0
CARTERA DETERIORADA:				
DEFICIENTE, DUDOSO Y PÉRDIDA	5,278,287	-	-	-
CARTERA BRUTA	5,278,287	100.0	4,394,053	100.0

16 ESTADOS FINANCIEROS

(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 2014 y de 2013, el valor razonable de los instrumentos financieros que tiene el Fondo son los siguientes:

	EN MILES DE S/.			
	2014		2013	
	VALOR EN LIBROS	VALOR RAZONABLE	VALOR EN LIBROS	VALOR RAZONABLE
ACTIVO:				
DISPONIBLE	1,495,316	1,495,316	408,506	408,506
INSTRUMENTOS REPRESENTATIVOS DE DEUDA	334,367	334,367	330,731	330,731
INVERSIONES A VENCIMIENTO	2,071	2,071	6,447	6,447
CUENTAS POR COBRAR (CONVENIO FIDEICOMISO-COFIDE)	5,232,527	5,232,527	4,355,071	4,355,071
CUENTAS POR COBRAR POR DERIVADOS FINANCIEROS	98,007	98,007	737	737
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	580,426	580,426	68,552	68,552
	7,742,714	7,742,714	5,170,044	5,170,044
PASIVO:				
OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO	176	176	162	162
ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	3,953,060	3,882,321	1,801,663	1,758,163
CUENTAS POR PAGAR POR DERIVADOS FINANCIEROS	23,328	23,328	382	382
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	558,650	558,650	254,580	254,580
	4,535,214	4,464,475	2,056,787	2,013,287

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 riesgos crediticios significativos.
- (b) Las inversiones disponibles para la venta generalmente tienen cotización bursátil o un valor de mercado mediante flujos descontados futuros.
- (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 significativamente del valor en libros.
- (e) 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 significativamente del valor en libros.
- (f) 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

EN MILES DE S/.						
	2014			2013		
	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
ACTIVO:						
INVERSIONES DISPONIBLE PARA LA VENTA						
INSTRUMENTOS REPRESENTATIVOS DE DEUDA	76,861	257,506	-	191,068	139,662	-
CUENTAS POR COBRAR POR DERIVADOS FINANCIEROS	-	-	98,007	-	-	737
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	21,703	37,534	-	-	63,202	-
	98,564	295,040	98,007	191,068	202,864	737
PASIVO:						
ADEUDADOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	3,076,173	-	806,148	1,355,638	-	402,525
CUENTAS POR PAGAR POR DERIVADOS FINANCIEROS	-	-	23,328	-	-	382
	3,076,173	-	829,476	1,355,638	-	402,907

(26) Hechos posteriores

El 16 de enero de 2015 el Fondo recibió del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento miles de S/. 507,024 para la cancelación del préstamo (capital más intereses) que al 31 de diciembre de 2014 el Fondo mantenía con el Banco de la Nación de acuerdo con lo establecido en el Decreto de Urgencia N° 002-2014. Asimismo, ese mismo día el Fondo canceló el adeudo mantenido con el Banco de la Nación por el mismo importe.

ESTRATEGIAS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A. EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO

En el marco del Plan Estratégico Institucional del FMV, se recoge que la contribución fundamental de la empresa a la sociedad peruana consiste en posibilitar 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 de los proyectos y productos 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 la empresa, 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 de la empresa en el próximo quinquenio.

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

OEG.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.

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

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

OEG.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 lograr que: a) más familias accedan a una solución habitacional, mejorando la calidad de vida de su comunidad, logrando una mayor inclusión y bienestar social; b) se dinamice, potencie y desarrolle el mercado inmobiliario de vivienda social en el ámbito nacional; y c) 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.

17 PERSPECTIVAS

Resulta particularmente relevante, en el primer punto, 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 descalses 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
- Otros

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. Asimismo, en abril de 2014 el FMV efectuó su segunda emisión de bonos corporativos en el mercado norteamericano por USD 300 millones; mientras que en junio del mismo año el FMV realizó su primera emisión de bonos corporativos en el mercado suizo, por CHF 250 millones.

En lo que respecta al segundo punto, 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 en el ámbito 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 lograr nuevos hitos, no solo a través del Nuevo Crédito Mivivienda y el Programa Techo Propio, sino también por intermedio de nuevos productos, tales como el crédito MiConstrucción y otros que por su naturaleza están destinados a satisfacer necesidades de vivienda de tipo cualitativo.

ANEXO I. GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS DEL FONDO MIVIVIENDA S.A., EJERCICIO 2014

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 el personal de colaboradores. Se aplica en todos los procesos a lo largo de la organización y se ha diseñado para identificar, medir, controlar, monitorear y reportar potenciales eventos que puedan afectar su marcha. Funciona de acuerdo con niveles establecidos de tolerancia al riesgo, lo que nos permite tener una seguridad razonable en el logro de objetivos, metas, y el cumplimiento de nuestra misión y visión.

La gestión integral de riesgos es relativamente reciente en el FMV; se inició el año 2008 y se viene consolidando de modo continuo. Al cierre del ejercicio 2014 se pueden mostrar avances relevantes, tanto en el enfoque como en la gestión, que permiten tener la seguridad de que los recursos de la institución —personas, información y activos— son manejados en un ámbito prudente de riesgos, tal como lo exige nuestro Directorio y la SBS.

Debe señalarse que el FMV es una entidad con un exitoso proceso de clasificación de riesgos, tanto nacional como internacional; así, durante el 2013 se obtuvieron, en el Perú, las categorías de clasificación de riesgo correspondiente a fortaleza financiera siguientes:

- «A+» perspectivas positivas, otorgada por Class & Asociados S.A.
- «A» perspectiva estable, otorgada por Apoyo y Asociados (asociados a Fitch Ratings)

En el ámbito internacional nuestra institución obtuvo, para la emisión de Senior Notes, 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 subrayado, entre otros fundamentos, la adecuada y prudente gestión de riesgos del FMV.

En setiembre de 2014, Gustavo Rumiche Romero se incorporó como gerente de Riesgos, quien posee una trayectoria de veinte años en el sistema financiero en riesgos, finanzas y negocios, y que ha trabajado en banca, microfinanzas y retail. Es economista de la PUCP, máster en Finanzas por la Universidad del Pacífico y máster en Administración y Dirección de Empresas por el EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey (México) y Yale School of Management Program de Yale University (EE.UU.).

De manera más específica, la organización gestiona los riesgos de la forma siguiente.

RIESGO DE CRÉDITO

Este riesgo se refiere a la probabilidad de que nuestros clientes directos —entidades financieras nacionales que canalizan nuestros recursos para la colocación de préstamos hipotecarios de nuestras franquicias— incumplan con sus obligaciones contractuales por insolvencia o incapacidad de pago, y nos generen, en consecuencia, una pérdida financiera.

18 ANEXOS

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. Para tal efecto se cuenta con normativa interna actualizada: Manual de Riesgo de Crédito (última actualización aprobada por el Directorio según acuerdo 03-27D-2014, de noviembre de 2014) y Manual de Gestión de Riesgo Cambiario Crediticio (acuerdo 01-11D-2013, de mayo de 2013).

La instancia aprobadora de las líneas de crédito es el Comité de Riesgos, integrado por el presidente del Directorio, el gerente general y la Gerencia de Riesgos; cuenta con un reglamento actualizado, y se reúne mensualmente (aunque puede hacerlo con mayor periodicidad o virtualmente, cuando así se requiera). Todos los acuerdos del Comité de Riesgos se hacen de conocimiento del Directorio periódicamente y están registrados en un libro de actas notariado.

Por ser una entidad financiera supervisada, cumplimos rigurosamente con la normativa del SBS que nos es aplicable; especialmente, en el aspecto crediticio resaltamos la resolución SBS 11356-2008, referida a la evaluación crediticia, la clasificación de clientes y la constitución de provisiones crediticias; también la resolución SBS 14354-2009, referida 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, referida al reglamento de gestión de riesgo de crédito.

Se efectúan labores estrictas y periódicas de seguimiento y control, dirigidas a identificar oportunamente eventuales situaciones de deterioro (o tendencia adversa) de nuestros clientes, la calidad y la concentración de la cartera crediticia, entre otros factores relevantes.

Durante el ejercicio 2014 se concluyó con el ajuste del cálculo de provisiones y la sistematización de herramientas de riesgo de crédito desarrolladas internamente.

En el 2014 también se elaboraron y diseñaron políticas de gran importancia para la estrategia, desarrollo y gestión del FMV, que fueron aprobadas por el Directorio.

RIESGO OPERACIONAL

La gestión de riesgo operacional es el proceso de identificación, medición, control, monitoreo y reporte de los riesgos que se pueden presentar en la entidad, debido a fallas de las personas, los procesos, la tecnología de la información y los eventos externos; incluye este concepto el riesgo legal. Asimismo, se gestiona la seguridad de la información y la continuidad del negocio.

La organización gestiona los riesgos operacionales mediante una metodología desarrollada internamente para la identificación de procesos críticos y eventos de riesgo, la medición de los mismos, la definición e implantación de medidas de control, mitigación y el monitoreo continuo.

Los riesgos operacionales se tratan en el Comité de Riesgos, a través del Informe Mensual de Riesgos, donde se presentan los principales riesgos operacionales de la entidad y las acciones para su mitigación.

Se ha desarrollado una base de datos de eventos de pérdida, donde se registran aquellos eventos que hayan originado alguna pérdida a la entidad, los cuales son conciliados con las cuentas contables.

Anualmente la Gerencia de Riesgos efectúa el análisis de la entidad, a fin de determinar sus procedimientos y su nivel de criticidad mediante una metodología interna, de modo tal que luego se establezcan los riesgos potenciales y se desarrollen, de ser el caso, planes de acción para su mitigación.

Durante el ejercicio 2014, el FMV implementó la metodología de riesgo operacional con componente cuantitativo, el cual permite cuantificar los riesgos identificados; asimismo, se aprobó el Manual de Gestión de la Seguridad de

la Información, el cual se encuentra alineado a la ISO 27001 en el proceso de productos crediticios de la entidad.

Cabe señalar que, anualmente, el FMV realiza pruebas de intrusión controlada a sus sistemas informáticos a fin de reforzar su seguridad e integridad; con este propósito contrata a una empresa externa para que realice de modo controlado diversos protocolos de pruebas. Luego se informa de los resultados a la Oficina de Tecnología y al Comité de Riesgos para las acciones de control pertinentes.

A. Revisión y seguimiento de cartera crediticia a entidades financieras

La revisión y seguimiento de cartera se efectúa para evaluar la calidad de la cartera Mivivienda y monitorear esta calidad en el tiempo, así como para asegurar el uso correcto de los recursos que otorga el FMV. Las actividades de revisión y seguimiento de cartera se centran en dos objetivos: evaluación de la originación de los créditos y verificación de cumplimiento de normativa.

La revisión se realiza de acuerdo con un cronograma anual; para el ejercicio 2014 este comprendió la visita a quince entidades financieras clientes, nueve en Lima y seis en provincias. Asimismo, se realizan visitas de seguimiento y levantamiento de observaciones de las entidades visitadas. El proceso incluye la revisión de las evaluaciones crediticias que realizan las entidades para mitigar 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 de normativa interna y del FMV aplicable a nuestros productos
- Revisión de sus 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

B. Visita a beneficiarios de los productos del Fondo Mivivienda S.A.

Para la realización de las tareas señaladas, se cuenta con un Manual de procedimientos para la revisión de cartera y seguimiento de las IFI sobre créditos otorgados con recursos del FMV, que se actualiza anualmente (última modificación: 9 de diciembre de 2013). Asimismo, las actividades se realizan en cumplimiento de las normativas internas aprobadas por el Directorio y con base en el Convenio de Canalización de Recursos del Fondo Mivivienda S.A., suscrito por las IFI con COFIDE, que faculta al FMV a revisar la cartera crediticia de los créditos otorgados con recursos del FMV.

RIESGO DE MERCADO

Los riesgos de mercado y el riesgo de liquidez que se gestionan en el FMV son los siguientes:

- Riesgo de cambio. Relacionado con movimientos adversos del tipo de cambio, que pueden generar pérdidas financieras. El riesgo estructural de balance se monitorea diariamente.

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

18 ANEXOS

- 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.
- Riesgo de inversión. La Gerencia de Riesgos realiza evaluaciones de instrumentos de inversión propuestos por la Gerencia de Finanzas. Como resultado de estas evaluaciones, se emite una opinión favorable o desfavorable.

Adicionalmente, se realizan evaluaciones de la línea de inversión para instituciones financieras propuesta 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 y liquidez se informan al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos. El Comité de Riesgos se encuentra conformado por el presidente del Directorio, el gerente general y el gerente de Riesgos; el Comité de Gestión de Activos y Pasivos, por el gerente general, el gerente de Finanzas, el gerente comercial y el gerente de Riesgos, y, en calidad de invitado, el presidente del Directorio. El Comité de Gestión de Activos y Pasivos sesiona por lo menos una vez al mes.

Adicionalmente, está conformada la Comisión de Inversiones, que se reúne cada dos semanas a fin de monitorear, de modo detallado, las actividades de inversión de la institución. La Comisión de Inversiones está integrada por el gerente general, la Gerencia de Finanzas y la Gerencia de Riesgos, y usualmente se invita al presidente del Directorio.

Para la gestión de los riesgos de mercado y liquidez, el FMV dispone de normativa interna actualizada anualmente; asimismo, la Gerencia de Riesgos cuenta con sistemas de información financiera que permiten obtener información para analizar las principales variables económicas y financieras y los acontecimientos mundiales y locales en tiempo real. Además, se cuenta con personal certificado internacionalmente (CFA y CRA).

RIESGO DE LIQUIDEZ

Este riesgo está relacionado con la probabilidad de que la institución no se encuentre en capacidad de poder asumir sus compromisos de pago según plazos y condiciones pactadas sin tener que acudir a fuentes o medidas onerosas, asunto que también podría generarnos riesgos de reputación.

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

RIESGO PAÍS

El riesgo país se refiere a 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 y Colombia).

Traducción al inglés

(Translation into English)

LETTER FROM THE CHAIRMAN OF THE BOARD

The current international scenario –a strong dollar as a consequence of growth in the United States, reduced growth in China and growth of less than 1% in Europe- has led to a reduction in overall demand, and consequently the prices of our traditional exports have fallen. This reduction, coupled with the decline in the fishing sector resulting from climatic problems and the implementation of measures to conserve biomass, have meant that the rate of growth of our economy has been slower in comparison to previous years. This slowdown has led to a contraction in many sectors, and activities such as the property market have also been affected.

However, the sector served by Mivivienda (C and D) maintained its trend, in spite of the greater rigidity in the banking system and the postponing by many families of their decision to buy. These trends were the result of the dynamic management achieved with all our stakeholders.

In this context, I would like to highlight the work done in conjunction with local governments; relations have gone from strength to strength with each passing year, meaning that to date we have signed 838 cooperation agreements. Thanks to these agreements, 784 authorized customer service centers have been created with those institutions, in order to provide information to the general public regarding our mortgage products and the Techo Propio [“Own Roof”] program.

As part of this approach, in a joint initiative with the Ministry of Housing, Construction and Sanitation, the second National Social Housing Prototypes Competition was held, enabling local governments to improve their range of projects and in this way provide secure, quality housing for families. It is important to emphasize the active participation in the two competitions held to date of the nation’s architecture and civil engineering faculties,

professionals within the construction industry, property companies and construction firms, who presented their low cost prototypes for the three regions into which Peru is traditionally divided.

As part of our policy to promote and publicize our activities, there has been a greater emphasis placed on the role of affordable housing fairs (“Festiviviendas”). To date, 144 fairs have been held, with average figures of 1000 visits to each. These events serve to promote the acquisition, construction, improvement or extension of homes for low income families, involving institutions associated with the housing sector, such as COFOPRI, SENCICO and SEDAPAL, among others.

In terms of figures, it is imperative to emphasize the good management which characterizes the administration of the Techo Propio program, which broke the record for Family Housing Bonds disbursements (BFH in Spanish). In July the budget established for the 2014 financial year was exhausted, leading to a budget extension and the disbursement of 45,164 BFH this year, equivalent to S/.802.8 million Peruvian soles. In addition, a total of 10,777 Mivivienda loans were disbursed, amounting to S/. 1.1824 billion Peruvian soles.

In total, some 56,000 homes were generated; a considerable number when it is remembered that in 2013 a total of 37,000 families were helped.

If one thing can be said to have characterized Mivivienda in recent years, it is its constant search for new products, focusing on the needs expressed by the market. To that end, we have added MiTerreno [“My Land”] to our portfolio, a product designed to help families to acquire a plot of urban privately or publicly owned land, intended for a home or home-cum-workshop. Loans of up to S/.50,000 Peruvian soles are granted for a period of eight years.

In addition, an important development emerged from the Independence Day presidential address. President Ollanta Umalta announced funds amounting to S/.500 million Peruvian soles would be made available to reactivate the housing sector. This measure was implemented through emergency decree 002-2014, authorizing the Banco de la Nación to grant the a loan for the aforementioned amount, the repayment of which will be charged to the 2015 budget of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation. Of this amount, S/.300 million Peruvian soles were set aside for the Techo Propio program, and S/.200 million Peruvian soles were earmarked for Mivivienda loans.

In this way, demand was stimulated through the bringing forward of the S/.12,000 Peruvian soles Good Payer Prize to complete the initial quota paid by families, thereby generating an air of expectation among the general public.

Before the end of the year, the 2015 Public Sector Budget Law was amended in order to establish the four new tranches of the Mivivienda loan Good Payer Bonus (BBP in Spanish). Under this scheme, for homes valued at up to 17 UIT (Tax Assessment Units), the BBP amounts to S/.17,000 Peruvian soles; for homes valued at between 17 and 20 UIT, the BBP is S/.16,000; for between 20 UIT and 35 UIT, the BBP will be S/.14,000; and for homes valued at between 35 UIT and 50 UIT, the BBP is S/.12,500.

This provision will mean that low cost housing will be eligible for a greater subsidy in relation to the final cost, and this will encourage medium and low income families to buy a home by accessing a loan.

In terms of financing, the financial sustainability strategy adopted a number of approaches on different fronts, designed to meet the goals of Peruvian families. These actions began in March 2014, with the second corporate bond

issue on the international market, valued at US\$300 million, at a coupon rate of 3.375% over 5 years. In May the first corporate bond issue by a Peruvian corporate issuer on the Swiss market was completed, with CHF 250 million at a coupon rate of 1.250% over 4 years. Finally, in December, a loan for S/.300 million Peruvian soles was received from the Banco de la Nación, at a rate of 4.43% over 3 years.

Another achievement of this financial year was the enhancement of the good image of Fondo Mivivienda S.A., reflected in the A+ financial strength rating granted by Class & Associates and Pacific Credit Rating, and its international BBB+ rating, granted by Fitch Ratings and Standard & Poor's.

Finally, I would like to emphasize that the work we do within the market is not limited to enabling families to acquire a home, and that its primary objective is improving the quality of life of ordinary Peruvians.

BOARD AND SENIOR EXECUTIVES DIRECTORS



**LUIS ÁNGEL
PIAZZON GALLO**

*with 35 years'
professional experience
(Independent Director)-
has served as the
chairman of our board
since September 27th
2011.*

Piazzon Gallo is a senior professor of finance with ESAN University, a former dean, chairman of the Technology Committee and head of the Accounting, Finance and Economics Academic Department of ESAN University. He is also a member of the Board of the Peruvian Scientific Network, and has served as a director of a number of state-owned companies, such as Electroperú S.A., ETECEN, ETESUR; he has also served on a number of privatization committees, including those for Petroperu, Cementos Norte Pacasmayo, MODASA and Jorge Chávez International Airport. He received his degree in Civil Engineering from the National University of Engineering (UNI), a Master's in Business Management from ESAN University, and a PhD majoring in business management from Penn State University, in the United States.



**GINA CAROLINA
SCERPELLA CEVALLOS DE VALCÁRCEL**

*–with 39 years'
professional experience
(Dependent Director)-
has served as a director
since November 22nd
2013..*

Scerpella Cevallos de Valcárcel is the managing director of housing and urban planning programs and projects for the Ministry of Housing, Construction and Sanitation. Previously, she served as the national director of Housing; she also worked as an advisor to the Board for Individual Formalization, and on the COFOPRI Planning and Operations Board. She holds a degree in architecture and urban planning from Ricardo Palma University and has attended courses on property project development and property markets at ESAN University.

BOARD AND SENIOR EXECUTIVES DIRECTORS



**HERNANDO WILSON
JARA FACUNDO**

*-with thirty years'
professional experience
(Independent Director)-
has served as a director
since December 12th
2011.*

Jara Facundo has served as assistant managing director of the company E.B. Pareja Lecaros S.A. since September 2013. Previously, he was a management consultant with the National Civil Defense Institute (INDECI) and a financial consultant with private sector companies. From 2003 to 2011, he served as corporate manager of Administration and Finance for the Scharff Group (a domestic and international logistical operator and the exclusive representative of FedEx in Peru and Bolivia); as the Administration and Finance Manager of Aramsa General Contractors (1995-2001); Administration and Finance Manager of Manufacturas Record SA (1992-1995); and as the head of Finance and Operations of Caja de Ahorros de Lima ["Lima Savings and Loans Company"] (1985-1991). He holds a Master's in Business Management (MBA) from San Ignacio de Loyola University (USIL) and a degree in Industrial Engineering from the National University of Engineering (UNI). He has also completed studies in strategic finance management and international corporate law with Pacífico University, and in financial management, public management, and administration and organization with ESAN University.



**JUAN CRISTÓBAL
CASTELLANO TATAJE**

*–with 24 years’
professional experience
(dependent director)- has
served as a director since
December 22nd 2011.*

Castellano Tataje has served as the head of Administration and Finance for the company Electronorte since February 2012. Previously, he served as head of Administration and Finance for Incot General Contractors, and as corporate head of Finance with PMP Holding and head of Finance for PromPeru. He received his degree in economics from the University of Lima (UL) and a Master’s in Business Management from USIL.

BOARD AND SENIOR EXECUTIVES

SENIOR EXECUTIVES



GERARDO FREIBERG PUENTE

*–with 28 years’
professional experience-
has been our General
Manager since February
28th 2012.*

Freiberg Puente previously served as the General Manager of Diferencial Transaccional Visión SAC from February 2010, and from November 2007 to January 2010 he was the General Manager of Michell and Company S.A. He was also the Administration and Finance manager of Finanzas en Agrícola Las Llamozas S.A.

He received his degree in Industrial Engineering from the University of Lima and a Master’s in Business Administration majoring in finance from ESAN University.



—with 20 years' professional experience- has been our Finance Manager since February 13th 2013.

CECILIA DEL CARMEN SOBRINO AMPUERO

Sobrino Ampuero was our acting head of Administration from September 18th and was officially appointed to the position on June 17th 2013. Before assuming her current role, she served as head of Logistics of Fondo Mivivienda S.A. She also held a number of other posts with EsSalud (from 1998) and with Fondo Mivivienda (from 2004).

She received her degree in Business Administration from the Pontifical Catholic University of Peru (PUCP) and a Master's in Business Administration from Pacífico University.



—-with more than 34 years' professional experience- has been our Commercial Manager since September 15th 2014.

CARLOS ZAPATA PAULINI

Previously, from October 15th 2008 to September 14th 2014, Zapata Paulini served as the head of the Fondo Mi vivienda S.A. Risks Office from October 15th 2008 to September 14th 2014. He previously held a number of positions within the banking sector, specializing in special projects (Basilea II and III), business and loans, re-engineering of processes, risk control and standardization of processes, with the Inter-American Finance Bank, Banco de Comercio, Banco Financiero and Banco Continental. He received his degree in Industrial Engineering from Universidad Nacional de San Marcos (San Marcos National University -UNMSM); he also holds a Master's (MBA) in Business Management from ESAN University. He has completed a number of specialist courses and diplomas with prestigious educational institutions. He also holds an international CRM (Certified in Risk Management) awarded by IIPER (USA).



GUSTAVO MIGUEL EDUARDO GONZÁLEZ DE OTOYA LA TORRE

González de Otoy La Torre has worked as a professor, academic manager and with the Alumni Network of Pacífico University, and as a professor and project manager of the Research Vice-Deanship of ESAN University. He has also worked with the Ministry of Foreign Trade and Tourism (MINCETUR), Banco Nuevo Mundo SAEMA and Asset Peru S.A. He received his degree in Economics from the University of Lima, and a Master's in Business Management from ESAN University.

*—served as our
commercial manager
from September 3rd 2012
to August 22nd 2014.*



GUICELA MELGAREJO FERNÁNDEZ

Melgarejo Fernández served previously as the head of Investment Banking for the company BNB Valores Peru SOLFIN, as well as an independent consultant and regulatory and tariff control supervisor with SUNASS.

She received her degree in Economics from Pacífico University (UP) and a Master's in Finance from the UP Graduate School.

*—with 20 years'
professional experience-
has served as our head of
Finance since February
13th 2013.*



*—with 21 years’
professional experience—
has served as our Legal
Manager since August
21st 2012.*

MAURICIO MIGUEL GUSTIN DE OLARTE

Previously, Gustin De Olarte served as the Legal Affairs Manager for EsSalud (2011-2012), legal advisor to the National Office of Legal Counsel of the Presidency of the Council of Ministers of Peru (2008-2011), legal supervisor to the Supervisory Body for Investment in Energy and Mining (OSINERGMIN) (2007-2008), legal advisor for the Juntos [“Together”] Program (2006-2007), and head of the Legal and Human Resources Department of MAPFRE Peru Insurance Company (1999-2001), among other positions.

He graduated in law from the Pontifical Catholic University of Peru and is currently a candidate for a Master’s in Law majoring in International Economic Law at the same educational institution. He has also served as a teacher of courses in Insurance Law and Private International Law with the PUCP and San Martín de Porres University (USMP).



*—with 44 years’
professional experience—
has served as our
Operations Manager
since October 2009.*

VÍCTOR EDUARDO MENDOZA ARANA

Mendoza Arana joined Fondo Mivivienda S.A. in January 2004. Before assuming his current role, he was the head of the Portfolio and Recoveries Management Department of the Operations Department (from 2007). He gained experience working in the public sector, having uninterruptedly held accounting, finance and supervisory posts since 1970 with EMADI Peru (ENACE), since 1976 for Peru’s Banco de la Vivienda, since 1993 with the Specialist Technical Unit of the National Housing Fund (FONAVI), and from 1999 to 2003 for the FONAVI-MEF Liquidating Commission.

He received his degree in Accounting Sciences from USMP and has taken postgraduate courses in Accounting and Finance at Universidad del Pacífico (Pacífico University), and a PADE [Advanced Program in Business Management] in Accounting and Finance at ESAN (now ESAN University).



*—with 16 years’
professional experience—
has served as our
Property and Social
Projects Manager since
December 19th 2011.*

RODOLFO RAFAEL SANTA MARÍA RAZZETO

Santa María Razzeto has held a number of positions with Fondo Mivivienda S.A. since 2007; In addition, he has also served as a teacher with Antenor Orrego University and gained 15 years’ experience in the public sector, having worked from 1999 to 2007 with the local government of Trujillo and Chimbote (in northern Peru).

He received his degree in Architecture from Antenor Orrego University and completed a Master’s program in Environmental Urban Management and a number of specialist diplomas with the Institute for Housing and Urban Development Studies of Rotterdam Erasmus University, the Blekinge Technological Institute, the Lincoln Institute of Land Policy, ESAN, the University of Piura and the Dresden Technological University. He is currently studying for a Master’s in Senior Business Management at the University of Piura Management School (PAD).



*—with 20 years’
professional experience—
has served as our
Risk Manager since
September 15th 2014.*

GUSTAVO ERNESTO RUMICHE ROMERO

Rumiche Romero served as the Risk Manager of ICBC Peru Bank (Industrial and Commercial Bank of China) and CMAC Trujillo, head of Loans and Collection for the Monge Group (Peru), and risk manager and Money Laundering official with the finance company PROEMPRESA. He was also the Financial Risks and Country assistant manager for Peru’s Banco Financiero.

He holds a Master’s in Business Administration and Senior Management from the EGADE Business School of Tecnológico de Monterrey (Mexico) and from the Yale School of Management Program of Yale University (USA). He also holds a Master’s in Finance from Lima’s Pacífico University and received his degree in economics from the PUCP; he also holds a number of specialist diplomas from the Association of Economists, PUCP, ESAN and Monterrey TEC.

GENERAL INFORMATION

Name: Fondo MIVIVIENDA S.A.

Legal Address: Avenida Paseo de la República 3121, district of San Isidro, province and department of Lima.

Telephone number: (51-1) 2117373

Fondo Mivivienda S.A. is registered in electronic file 11039276 of the Registry of Legal Entities of the National Superintendency of Public Registries (SUNARP), Registry Zone IX, Lima Office.

It is a finance company belonging to Corporación FONAFE (National State Fund for the Financing of Entrepreneurial Activities). It is also attached to the Ministry of Housing, Construction and Sanitation, and as an organization its primary objectives are the promotion and financing of the acquisition, improvement and construction of housing, particularly affordable housing, the implementation of activities associated with the promotion of capital flow into the housing finance market, participation in the primary and secondary mortgage market, as well as contributing to the development of the capital market.

According to the latest capital increase, approved through the General Stakeholders' Meeting held on March 25th 2014, the registered capital of Fondo Mivivienda S.A. amounts to S/ .3,109,899,030.00 Peruvian soles (three billion, one hundred and nine million, eight hundred and ninety-nine thousand and thirty Peruvian soles), without share classes.

Shares issued to the value of S/ .3,109,899,030.00 Peruvian soles (three billion, one hundred and nine million, eight hundred and ninety-nine thousand and thirty Peruvian soles), with a nominal value of S/.1.00 (one Peruvian sol) each, fully subscribed and fully paid.

The holder of the shares of Fondo Mivivienda S.A. is the Peruvian state and ownership is exercised by FONAFE.

MISSION, VISION AND OBJECTIVES

—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".

—Vission

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

Strategic Objectives:

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

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

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

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

SOCIAL OBJECTIVE

Fondo Mivivienda S.A. is a state-owned company under private law, and is governed by Law 28579 and its statutes. It falls under the purview of the Peruvian National Fund for the Financing of State Business Activities (Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado, or FONAFE, in Spanish), under the auspices of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS).

The aforementioned Law 28579 (dated June 27th 2005), provided for the conversion of the Mortgage Fund for the Promotion of Housing (Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda–Fondo MIVIVIENDA) into a corporation named Fondo Mivivienda S.A., effective as of January 1st, 2006.

Principal economic activity of Fondo Mivivienda S.A. (CIIU) 65994-Other types of financial intermediation:

The objectives of Fondo Mivivienda S.A. are the promotion and financing of the acquisition, improvement and construction of housing, particularly affordable, the carrying out of activities associated with the fomenting of investment in the housing finance market, participation in the secondary mortgage loans market, and contribution to the development of the Peruvian capital market.

EVOLUTION OF OPERATIONS

The Mortgage Fund for the Promotion of Housing - Fondo Mivivienda was created in 1998 through Law 26912 (Law for the promotion of access by the population to privately-owned housing property and the fomenting of saving through financial mechanisms with private sector participation) in order to facilitate the acquisition of homes, particularly affordable housing.

In 2002, Fondo Mivivienda was attached to the recently created Ministry of Housing, Construction and Sanitation (Law 27792) in the context of organizational changes carried out at a ministerial level during that period. The Techo Propio [“Own Roof”] Project was created the same year (through Ministerial Resolution 054-2002-HOUSING) and the Family Housing Bonus (Law 27829). Both regulations modified the role of Fondo Mivivienda, given that the first of these gave Fondo Mivivienda the responsibility for managing the funds of the Techo Propio Program (Article 3), while the second explicitly added to the responsibilities of the institution the administration and granting of the Family Housing Bonus (Article 6).

On January 1 2006, the institution began its operations as a Corporation [Sociedad Anónima, or S.A., in Spanish], when the Mortgage Fund for the Promotion of Housing (Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda–Fondo MIVIVIENDA) was converted into a corporation named Fondo Mivivienda S.A. by Law 28579, approved on July 2005 and complemented by supreme decree 024-2005-VIVIENDA. According to the aforementioned law, Fondo Mivivienda S.A. is a state-owned company under private law which falls under the purview of the Peruvian National Fund for the Financing of State Business Activities (Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado, or FONAFE, in Spanish), under the auspices of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS).

Furthermore, pursuant to the provisions of the Third Transitory Provision of Law 28579, Fondo Mivivienda S.A. was commissioned by the Executive Branch to manage the Family Housing Bonus and the funds of the Techo Propio [“Own Roof”] Program, through the signing of an agreement (dated April 28th 2006) with the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS) and FONAFE. Under the terms of the aforementioned agreement, it was established that FONAFE would assign to Fondo Mivivienda S.A. the resources that would enable it to meet the costs and expenses of its new role.

Additionally, by Law N° 27677, Fondo MIVIVIENDA S.A. is responsible for the management of funds, recovery and channeling, through intermediary financial institutions, of the resources due to FONAVI's liquidation. This law states that resources will be used to finance the construction of affordable housing, the remodeling of homes and loans for extending single dwelling homes.

By Supreme Decree 016-2014, published on January 18, 2014, it is indicated that the entities that manage funds, assets and liabilities owned by FONAVI shall continue with the management and authority over them, periodically reporting actions taken and financial statements of these funds, and they must comply with progressively transferring the liquid resources as a result of its management to the Ad hoc Committee established by law 29625, Act for the refund of FONAVI' money to workers who contributed to it.

In 2008, under the provisions of Legislative Decree 1037, significant modifications were introduced into the responsibilities of Fondo Mivivienda S.A. Firstly, it was established that the institution, in the exercise of its social objective and in order to increase the supply of affordable housing, could promote the availability of financing for investment in urban development, and that in turn it would be able to finance these initiatives in accordance with current regulations. Secondly, it was authorized to manage the Family Housing Bonus program using its own resources.

According to Directorial Agreement N° 01-17D-2009, it was decided to incorporate the Nuevo Crédito Mivivienda into the mortgage system, the characteristics of which were modified through Directorial Agreement N° 02-16D-2012, in terms of the maximum value of the home to be financed, the good payer prize and the maximum amount of the initial quota, through Directorial Agreement N° 03-14D-2013, which modified the regulations governing this product in order to allow for the financing of existing homes and to continue benefiting families, particularly those on low income.

To date, four new loan products have been created, under the names Miconstrucción, Mismateriales, Micasa Más and Miterreno. These were approved through Directorial Agreements 01-07D-2012, 02-17D-2012, 08-31D-2013 and 03-10-D-2014, dated April 02, 2012, August 17, 2012, December 27, 2013 and April 14, 2014, respectively. The first two products were designed to reduce the qualitative housing deficit, while the third is aimed at households who wish to move to a new home more suited to their growing family and improved circumstances, for which they must sell the home owned currently by them or exchange it as part-payment. Finally, the aim of the fourth product is to enable families to acquire a publicly or privately owned plot of urban land, on which to build a home or home-cum-workshop.

With regard to the Techo Propio ["Own Roof"] Program, the Operating Regulation governing Individually Owned Site Construction and Improvement of an Individual Home was approved by Ministerial Resolution 102-2012-VIVIENDA, while the operative regulation applicable to the modalities of Acquisition of a New Home and Owned Site Construction of Collective Application was approved by Ministerial Resolution 206-2012-VIVIENDA.

Also, through Emergency Decree N° 002-2014, the Banco de la Nación was authorized to lend up to S/.500 million Peruvian soles to Fondo Mivivienda, with the participation of the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS) for its repayment. This measure was taken in order to reactivate the Peruvian economy.

In late 2014, by Eighty-fourth Final Complementary Provision of Law N° 30281, Public Sector Budget Law for the 2015 Financial Year, it was decided that, for purposes of granting the Good Payer Bonuses, under provisions of Law 29033, Law for the Creation of Good Payer Bonus, the housing values and Good Payer Bonus values shall be as follows:

VALUE OF HOME	VALUE OF BBP (S/.)
Up to 17 UIT	17,000.00
Between 17 UIT and 20 UIT	16,000.00
Between 20 UIT and 35 UIT	14,000.00
Between 35 UIT and 50 UIT	12,500.00

SECTOR TO WHICH FONDO MIVIVIENDA S.A. CORRESPONDS

In 2014, the construction sector showed a modest performance, expanding 1.7%, below the 9.1% recorded in 2013. This result was supported by moderate increases in domestic consumption of cement (2.4%) and construction of concrete houses (2.23%), and was attenuated by the stagnation of physical progress of works (0.1%), due to poor implementation of public investment projects in the field of regional and local governments.

The share of disbursements of disbursements from Fondo Mivivienda S.A. in the financial system in 2014 was 27.6%, 4.9% lower than in 2013. The decline in share is because families of socioeconomic levels B and C postponed their decision to acquisition a home, in addition to the greater rigidity of the banking system to place these types of credits.

FONDO MIVIVIENDA S.A. PRODUCTS

From its beginning, the institution, in compliance with its corporate purpose of promoting and financing the acquisition, betterment and construction of housing, especially social interest housing, has been concerned with improving its products in accordance with the needs of the real estate market and interest of the housing demand in Peru.

Currently, Fondo Mivivienda S.A. (hereinafter FMV) offers five products aimed at the acquisition of housing: the Nuevo Crédito MIVIVIENDA, Techo Propio Supplementary Financing, MiConstrucción, MiCasa Más and MiTerreno.

Nuevo Crédito Mivivienda

The Nuevo Crédito MIVIVIENDA may be used to finance the acquisition of finished housing, housing under construction or in the planning stages, being them first sale (first time being transferred) or second sale housing (used), with a value between 14 Tax Units (UITs) (S/. 53,200) and 70 UITs (S/. 266,000). It may also be used to finance the construction of housing by a developer or constructor on land owned.

The Nuevo Crédito MIVIVIENDA is a mortgage credit granted in Nuevos Soles, at a fixed rate and the payment term is ten (10) to twenty (20) years, with freedom of choice depending on the needs and payment possibilities of the applicant. Additionally, if payments are made on a timely basis, the credit recipient gains access to the Good Payer Award (Premio al Buen Pagador – PBP), which amount is based on the price of the house being acquisition.

In case of housing under construction or in the planning stage, a grace period of up to six (6) months may be requested, which together with the financing term, it shall not exceed the twenty (20) years of the financing term.

SUMMARY TABLE: NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

VALUE OF HOUSING	GOOD PAYER AWARD	INITIAL PAYMENT	TERM	RATE AND CURRENCY
From 14 UIT (S/. 53,200) to 50 UIT (S/. 190,000)	S/. 12,500	Minimum 10% Maximum 30% From the value of housing	Between 10 and 20 years	Fixed Rate in Nuevos Soles
More than 50 UIT Up to 70 UIT (S/. 266,000)	S/. 5,000			
UIT 2014 Value = S/. 3,800				

Techo Propio Supplementary Financing

The Household Housing Bonus (BHF) is a subsidy through which the State delivers beneficiary families a direct economic aid for one time only, without any repayment obligations, as a supplement to the savings and effort of the family, facilitating their access to a housing of the Techo Propio Program.

The FMV manages the Household Housing Bonus (BFH) and as part of the Techo Propio program, it becomes a comprehensive financial system for the acquisition, construction on the buyer’s own property or betterment of social interest housing.

The Techo Propio Supplementary Financing is a mortgage credit granted by a financial institution to cover the difference between the value of the housing to be acquisition, constructed or improved, and the savings of families together with the Subsidy granted by the State.

This program brings together the following modalities.

A. Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) (Acquisition of a New Housing):

This modality allows persons who qualify for the BFH to acquisition housing with a value of between 5.5 UITs and 20 UITs (The maximum value of housings was modified according to Urgency Decree 002-2014, Article 14°). The housing is paid off using the sum from the payment of the initial payment (minimum of 3% of the value of the housing), the BFH or a subsidy granted by the State (between 4 or 5 UITs, depending on the value of the housing). In the case that savings of the Family Group plus the BFH are less than the price of the housing chosen, it is necessary to request supplementary financing or a mortgage loan for up to 15 years at a fixed rate in Nuevos Soles.

B. Construcción en Sitio Propio (CSP) (Construction on the Beneficiary’s Own Property):

CSP allows people with their own land or separate air rights to build social interest housing with the consultancy of a technical entity. The land or separate air space must necessarily have a deed issued to the name of the head of family at the Public Records Office. The property shall have electricity, drinking and water and drainage or an alternative solution.

The value of the housing to be built is that resulting from the work quote, plus the value of the land or separate air rights. This value of the housing shall be between 4.9 UITs and 20 UITs, with a BFH value of 4.7 UITs or 3.5 UIT, according to the value of the housing, as well a supplementary credit shall be managed, if applicable.

C. Mejoramiento de Vivienda (MV) (Housing Improvement):

By this modality, families who own housing may make betterments. The laws in force establish a works value of 2.5 UIT, with a BFH of 2.3 UITs.

SUMMARY TABLE: TECHO PROPIO SUPPLEMENTARY FINANCING			
FINANCING AMOUNT	INTEREST RATE	CREDIT TERM	INCOME
Difference between the value of the housing less Savings + Family Housing Bonus	Fixed	Up to 15 years	Up to S/. 1,860

MiConstrucción

MiConstrucción is a mortgage credit that allows a land owner to build, extend, improve or acquisition his housing; with a financing of up to S/ .100,000.

It is granted in Nuevos Soles at a fixed rate with a payment term of up to 12 years, with freedom to choose depending on the needs and payment possibilities of the applicant, with the possibility of making prepayments without penalty.

The modality to acquisition a housing of this product allows the acquisition of finished housing, under construction or in the planning stage, first sale, with initial minimum payment of 15% of the value of the housing.

SUMMARY TABLE: MICONSTRUCCIÓN			
AMOUNT OF FINANCING	INTEREST RATE	MINIMUM INITIAL PAYMENT	INCOME
Up to S/.100,000	Fixed	15% of the housing value	To be determined by the Financial Entity

MisMateriales

The MisMateriales loan allows families to acquisition the materials needed to build or improve their housing; the acquisition is made under the technical advisory of a supplier authorized by the FMV.

SUMMARY TABLE: MISMATERIALES			
AMOUNT OF FINANCING	TERM	MINIMUM INITIAL PAYMENT	INCOME
From 3 UIT (S/. 11,400) To 10 UIT (S/. 38,000)	Up to 5 years	Value of the housing where the Works will be executed	To be determined by the Financial Entity

The product is being implemented.

MiCasa Más

The MiCasa Mas loan allows families to acquisition finished housing, under construction or in the planning stage, being them first sale (first time being transferred), which loan amount from S/ 45,000 to S/ 185,000, with a minimum initial payment of 20%. It allows to finance the construction of housing by a developer and/ or constructor.

Micasa Mas is a mortgage credit granted in Nuevos Soles, at a fixed rate and the payment term is from ten (10) to twenty (20) years, with the possibility of making partial or total payments. The principal benefit of this product is the sliding of installments from the payment schedule as a result of a fortuitous event or event of force majeure which temporarily stops the source of income. A minimum of one installment and a maximum of five consecutive installments of a total of nine installments may be slidden.

Through the product, the family having a housing are able to put it on sale, even if they received aid from the State, to acquisition a new housing that may fit their needs, provided that it is their unique housing.

SUMMARY TABLE: MICASA MÁS

AMOUNT OF FINANCING	SLIDING OF INSTALLMENTS	INTEREST RATE	TERM	MINIMUM INITIAL PAYMENT
From S/.45,000 To S/. 185,000	In case of a fortuitous event, between 1 and 5 consecutive installments of a total of 09 installments.	Fixed	From 10 and 20 years	20% of the housing value.

Fortuitous event: as determined by the Fondo Mivivienda, which types may be:
Event N° 1: Involuntary unemployment for dependent workers
Event N° 2: Temporary incapacity due to accident r disease for independent and dependent workers
Event N° 3: Damage to the premises or own business in case of independent workers

MiTerreno

MiTerreno is a mortgage credit which allows the acquisition of urban, private or private land for housing or housing / shop purposes. Its loan amount is up to S/. 50,000, with minimum initial payment of 30% of the land price. This loan is granted in Nuevos Soles, at a fixed rate and the financing term extends up to 8 years.

SUMMARY TABLE: MITERRENO

AMOUNT OF FINANCING	TERM	MINIMUM INITIAL PAYMENT	INCOME
Up to S/. 50,000	Up to 8 years	30% of the housing value	As determined by the financial entity

Product Attributes

Bono del Buen Pagador (Good Payer Bonus)

As part of the measures adopted to mitigate any internal and external effects of the Peruvian economic slowdown, on July 28, 2014, Urgency Decree n° 002-2014 was published. Such document modifies, among other provisions the general legal framework to grant the Good Payer Bonus (BBP) to the FMV (Article 14.2).

The BBP consists of granting a non-reimbursable direct assistance payable to eligible final borrowers by entities of the financial system up to an amount of S/. 12,500.

BBP is used as a supplement to the initial payment required for the products of the FMV (Nuevo Crédito Mivivienda, MiConstrucción y MiCasa Más). Requirements to obtain it are as follows:

- a. Be considered as an individual eligible to receive loans by the intermediary financial institution (IFI) that grants the Mivivienda loans.

- b. The applicant for a Mivivienda loan (Nuevo Crédito Mivivienda, MiConstrucción and MiCasa Más) and, if applicable, his/her spouse or cohabitant, and children under the legal age, do not own another housing.
- c. The value of the property to be acquisition is higher than 14 UIT and does not exceed 50 UIT.
- d. The holder and, if applicable, his/her spouse or cohabitant have not received a previous Housing bonus from the State.

Credit Risk Coverage (CRC)

It is an attribute of Mivivienda loans than FMV grants for sub-loans which mortgage is registered in favor of the IFI, and this mortgage is due by all outstanding installments of the subloan due to default of subborrower. In these cases, FMV assumes a portion of the credit risk in accordance with the provisions of credit regulations of each product, as follows:

Nuevo crédito mivivienda	1/3 of the outstanding balance
Techo Propio Supplementary Financing	staggered on the outstanding balance until year 14 and 1/3 of the outstanding balance for the year 15
MiConstrucción	1/3 of the outstanding balance
MisMateriales	1/3 of the outstanding balance
MiCasa Más	1/3 of the outstanding balance
MiT terreno	1/2 of the outstanding balance

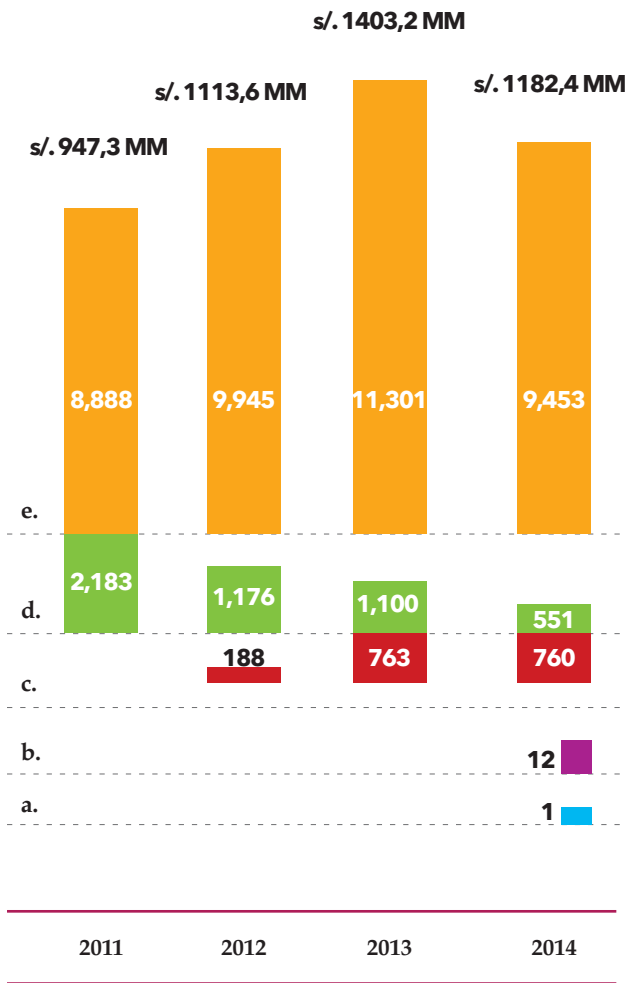
EVOLUTION OF THE PRODUCTS AND SERVICES OF FONDO MIVIVIENDA

Mivivienda Fund Products

In relation to the annual evolution of the products of the company, during 2012 and 2014, it can be observed that the NCMV loans exceed 9 000 per year, inclusive in a period of economic weakness. However, since 2011, there is a downward trend of the placements related to the Techo Propio Supplementary Financing.

In 2014, FMV S.A. disbursed a total of 10 777 loans amounting to S/. 1 182,4 million. These figures represent drops of 18,1% and 15,7%, compared to the previous year, if measured in terms of figures and values. This behavior is the result of a drop of placements of Nuevo Credito Mivivienda, basically because it has a higher participation in the total (88%).

COMPARATIVE EVOLUTION OF THE
MIVIVIENDA PRODUCTS 2011-2014



- a. MITERRENO
- b. MICASA MÁS
- c. MICONSTRUCCIÓN
- d. Cred. Complementario TP
- e. Nuevo Crédito MIVIVIENDA

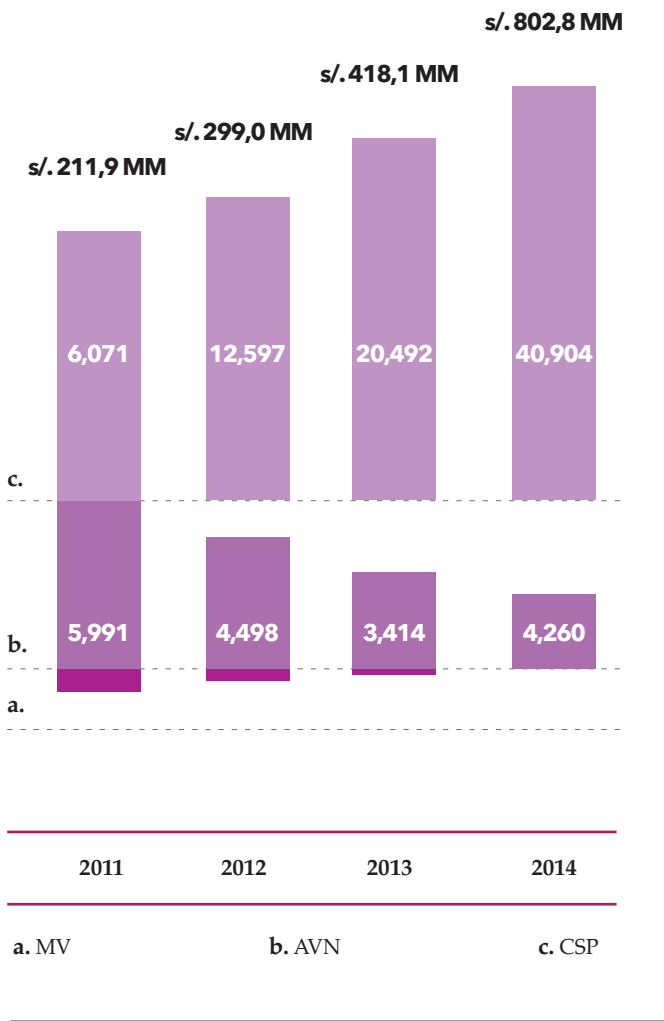
Source: Fondo MIVIVIENDA S.A.

Miconstrucción loans exceed 700 per year, since 2013; in addition, Micasamas started to be placed (12 in 2014) and Miterreno obtained one placement in December 2014.

Subsidy Administration

As of December 2014, 45 164 disbursed family housing bonds were registered, which are equivalent to S/. 802,8 million; this meant an increase of 88,9% in figures and 92,0% in value. This increase is the result of and observed increase in the modality of Construction in an Own Land (99,6%), which represented 91% of the total.

COMPARATIVE EVOLUTION OF TECO PROPIO HOUSING BOND 2010 - 2014



Source: Fondo MIVIVIENDA S.A.

Ica showed 24% of the total of bonds and maintained for 6th consecutive year as the leading department. San Martin had a notable performance due to its dynamism, and although it only contributed with 9% of the total disbursements, it showed an increase of 430% with regard to the previous year.

PUBLIC TENDERS IN LANDS OWNED BY THE STATE

In the same way, the FMV, as required by the MVCS or National Superintendency of State Assets (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales or SBN for its Spanish acronym), in accordance with the bylaws, organizes public bidding processes for the awarding of State lands in order the sell them to private investors that carry out development of real estate projects pursuant to the terms and conditions of the process and their proposal, which basically promote the products of the FMV and praise whoever offer best benefits for the acquisitionr of a housing. In these bids, the sales prices of the land is not a factor of competition, but the attractiveness of the project. The initiatives are called on a periodical basis, according to the MVCS in coordination with the SBN and other entities, when the identification, disencumbrance and technical study works are completed. The procedure followed for these initiatives is derived from a public call for bid in the media and in the institutional website. The process is conducted by an special committee and oriented according to the bidding conditions, which estipulate, among other things, the schedule, requirements, impediments, guarantees and minimum conditions of the housing to be offered.

NAME	LOCATION		LAND OWNER	PROGRAM	NUMBER OF HOUSINGS	CURRENT STATUS
	PROVINCE	DISTRICT				
Lomas de Carabayllo	Lima	Carabayllo	MVCS	MV	500	Under Study
Laderas El Agustino and Santa Anita	Lima	El Agustino	SBN	MV	2200	Under Study
Winchazao	Trujillo	La Esperanza	COFOPRI	MV	660	Under Study
Total						3360

In this regard, during year 2014, no lands were allocated though public bidding processes. However, at the end of 2014, 03 projects are under study by the MVCS, two in Lima and one in Trujillo. The size of these projects in whole reach 3 360 housings.

INFORMATION RELATED TO INVESTMENT
PLANNING AND POLICIES

Portfolio Structure:

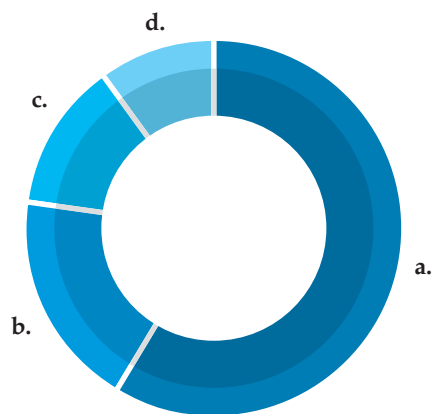
In 2014, the FMV Portfolio reached levels of PEN 131.96 million and USD 474.78 million, meanwhile in 2013, it reached PEN 207.21 million and USD 186.38 million (according to ISO standards, the three-letter symbol PEN means Nuevos Soles).

A decrease of PEN 75.25 million, but an increase of USD 288.40 million with regard to the previous year can be appreciated, as the FMV has more resources as a result of international issues.

Regarding the composition of the portfolio structure, in 2014, the funds in local currency are placed mainly in sovereign bonds (58.25%); however, the previous year they represented 75.85% of the total investment portfolio. Conversely, funds in foreign currency are mainly placed in checking accounts, which represented 75.28% of the total FMV portfolio in dollars in year 2014; however, they signified 60.82% in the previous year.

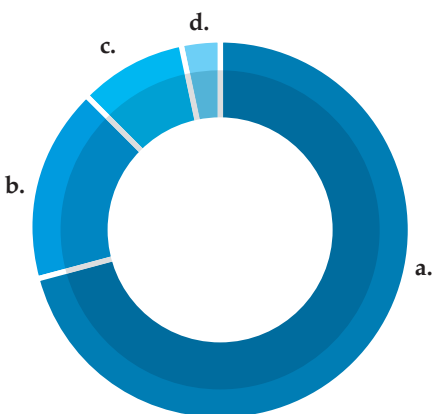
A. FMV PORTFOLIO – IN SOLES

Structure of the Investment Portafolio
FMV - SOLES (YEAR 2014)



a. Sovereign	58.24%
b. Term Deposits	19.38%
c. Current Accounts	12.61%
d. CDs	9.76%

Structure of the Investment Portafolio
FMV - DOLLARS (YEAR 2013)

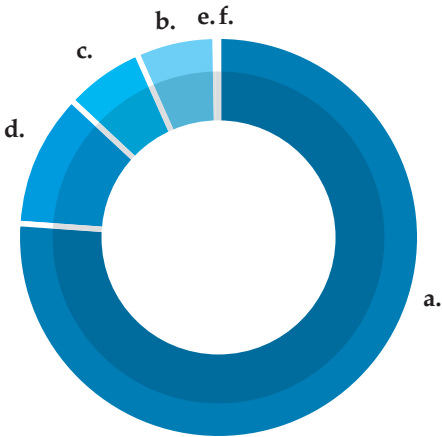


a. Sovereign	70.85%
b. Depósitos a plazo	16.90%
c. Current Accounts	9.14%
d. CDs	3.11%

Source: Fondo MIVIVIENDA S.A. - Prepared by: Structuring and Investment Department

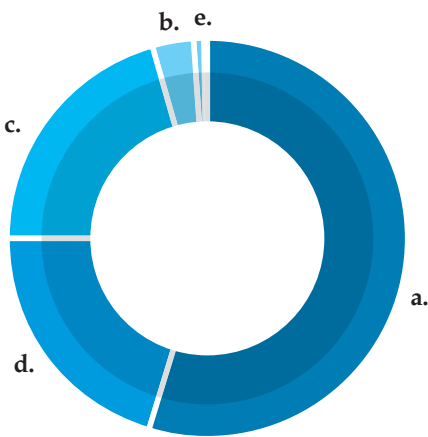
B. FMV PORTFOLIO - IN DOLLARS

Structure of the Investment Portafolio
FMV - DOLLARS (YEAR 2014)



a. Checking accounts	76.28%
b. Term deposits	6.32%
c. Bonds of financial companies	6.33%
d. Bonds of Nonfinancial companies	10.86%
e. Commercial papers	0.15%
f. Short -term instruments	0.07%

Structure of the Investment Portafolio
FMV - DOLLARS (YEAR 2013)

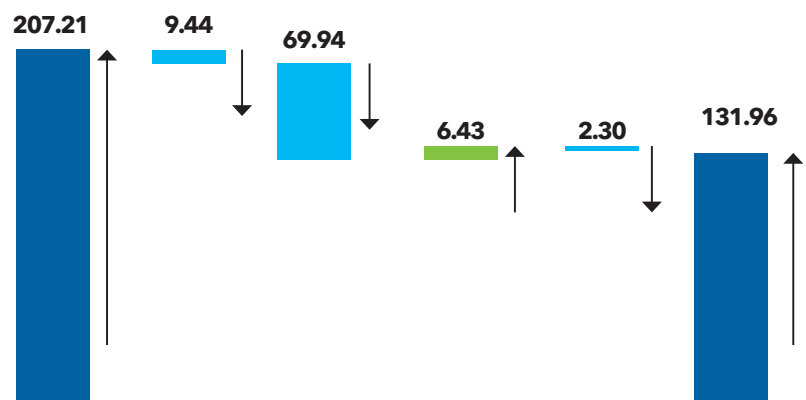


a. Checking accounts	60.82%
b. Term deposits	3.87%
c. Bonds of financial companies	11.54%
d. Bonds of Nonfinancial companies	22.73%
e. Commercial papers	1.05%

Below, we may observe the behavior of FMV Portfolios in Soles and Dollars between December 2013 and December 2014.

Source: Fondo MIVIVIENDA S.A. - Prepared by: Structuring and Investment Department

Portfolio
VARIANCE - FMV
SOLES



2013	Term Deposits	Sovereign Bonds	Negotiable Certificates of Deposit	Checking Accounts	2014
------	---------------	-----------------	------------------------------------	-------------------	------

Portfolio
VARIANCE - FMV
DOLLARS



2013	Term Deposits	Corporate Bonds	Commercial Papers	Short-Term Instruments	Checking Account	2014
------	---------------	-----------------	-------------------	------------------------	------------------	------

Source: Fondo MIVIVIENDA S.A. - Prepared by: Structuring and Investment Department

The portfolio composition per type of instrument and term reflects the liquidity needs. For this reason, holdings in high credit quality and high liquidity instruments are maintained in order to use them for placements and to maintain a conservative investment profile of our funds.

PORTFOLIO PERFORMANCE

As of December 2014, the yield to maturity of the FMV Portfolios in Soles and Dollars was of 5.37% and 1.38%, respectively; meanwhile, as of December 2013, the yield to maturity of both portfolios was of 5.60% and 2.02%, respectively.

The yield to maturity of the FMV Portfolio in Soles decreased 23 points with regard to the same period of year 2013, as a result of a decrease in the position of sovereign bonds. On the other hand, the FMV portfolio in Dollars decreased 64 points with regard to December 2013, as a result of a decrease of the position in corporate bonds and in bonds of financial companies.

Below we may observe the revenues evolution in Nuevos Soles and Dollars during 2014.



Source: Fondo MIVIVIENDA S.A. - Prepared by: Structuring and Investment Department

CURRENCY HEDGING STRATEGY

The hedging strategy implemented by FMV after international issuance in foreign currency consisted of hedging transactions through Non-Deliverable Forwards on balance exchange position so that FMV S.A. remains within oversell regulatory limits. Since October 2013, FMV S.A. has authorization of the SBS (Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones) to develop Cross Currency Swap (CCS) operations.

As of December 2014, FMV S.A. kept an exchange position for oversell balance of USD 174.81 million and oversell balance of CHF 250.65 million (according to ISO standards, the three-letter symbol PEN means Swiss francs). Both positions are equivalent to an oversell of USD 426.94 million.

To cover the balance exchange position, the following items are maintained at the end of December:

- Long-term hedging Cross Currency Swaps Principal Only USD/PEN for USD 500.00 million and CHF/EUR for CHF 140.00 million.
- Buying Forwards for USD 13.65 were synthetic transactions performed to maximize the profitability of dollars.
- Selling Forwards for USD 181.33 million; of which USD 146.33 million were synthetic performed to maximize the profitability of sales surplus and USD 35.00 million were dollar sales agreed at a future exchange rate to meet operations.
- Buying Forwards CHF/USD for CHF 88.89 million to cover the initial sale to US Dollars from Swiss Francs received by the international issuance.

FINANCING STRATEGIES

As of December 2014, the FMV has implemented various financing strategies in order to ensure its financial self-sustainability so that it can meet the projections of credit loans.

- In early 2013, FMV conducted its first corporate bond issuance in the international market for USD 500 million with a coupon rate of 3.50% to 10 years.
- In mid-September 2013, a line of credit with Banco de la Nación was obtained for a total of S/. 300 million (balance paid-off on October 28, 2014).
- Furthermore, in December of that same year, a line of credit for S/. 300 million with BBVA Continental was also obtained (balance paid-off on October 1, 2014).
- In March 2014, the second placement of corporate bonds was performed in the international market for \$ 300 million with a coupon rate of 3.375% to 5 years.
- In May 2014, the first placement of corporate bonds of a Peruvian issuer was held in the Swiss market for CHF 250 million, with a coupon rate of 1.250% to 4 years.
- In September 2014, a loan for S/. 500 million granted by Banco de la Nación was received, under the Emergency Decree 002-2014, which paying-off will be charged to the 2015 budget of the MVCS.
- In December of the same year, it was received a credit for S/. 300 million granted by Banco de la Nación with a rate of 4.43% to 3 years.

The financial sustainability strategy considers various short, medium and long term funding alternatives, such as:

- Financing in Peruvian Nuevos Soles through the capital market or national or international financial market.
- Financing in foreign currency in the international financial market. Currency risk of financing in foreign currency will be mitigated through currency swaps.
- Design of financing structures through private issuances.
- Loans from development agencies or multilateral organizations.

All these alternatives will be implemented according to market conditions and within the guidelines established in the internal regulations and regulatory entities to which FMV S.A. is subject. Funding sources also seek an appropriate matching of maturities and currencies with different uses (credit and investment portfolio).

Finally, the financial strength of FMV and its good image are reflected in its financial strength rating of A + performed by Class & Asociados and Pacific Credit Rating, as well as its international rating of BBB + performed by Fitch Ratings and Standard & Poor's.

SECURITIES REGISTERED IN THE PUBLIC REGISTRY OF SECURITIES MARKET

The FMV has conducted two corporate bond issues in the international market registered in the Registry of Securities of SMV:

SECURITY	CURRENCY	AMOUNT	EMISSION RATE	ISSUANCE DATE	DUE DATE	CENTRALIZED MARKET
CORPORATE BONDS	USD	USD 500 million	3.500%	31/01/2013	31/01/2023	Luxembourg Stock Exchange
CORPORATE BONDS	USD	USD 300 million	3.375%	02/04/2014	02/04/2019	Luxembourg Stock Exchange

While price and the rate of corporate bonds placed during 2014 is detailed in the following tables.

ISSUE USD 500 MILLION

2014	PRICE									RATE		
	CLOSING	EX- CHAN- GE RATE	CLOSING PEN	MAXI- MUM	EX- CHANGE RATE	MAXI- MUM PEN	MINI- MUM	EX- CHANGE RATE	MINIMUM PEN	CLOSING	MAXI- MUM	MINI- MUM
JAN	88.75	2.82	250.05	90.45	2.80	252.96	88.75	2.82	250.05	5.07%	5.07%	4.81%
FEB	90.90	2.80	254.43	90.90	2.80	254.43	88.03	2.82	248.42	4.77%	5.19%	4.77%
MAR	92.50	2.81	259.83	92.50	2.81	259.83	90.88	2.81	255.09	4.54%	4.77%	4.54%
APR	92.75	2.80	259.98	92.91	2.81	261.17	92.05	2.77	255.16	4.51%	4.61%	4.49%
MAY	95.31	2.76	263.48	95.31	2.76	263.48	92.95	2.81	260.96	4.15%	4.48%	4.15%
JUN	96.00	2.80	269.04	96.00	2.80	269.04	95.00	2.78	264.34	4.06%	4.20%	4.06%
JUL	95.46	2.80	267.39	96.23	2.79	268.43	94.88	2.79	264.48	4.14%	4.22%	4.03%
AUG	96.85	2.85	275.54	97.00	2.84	275.24	95.30	2.81	268.13	3.94%	4.16%	3.92%
SEP	94.57	2.89	273.35	97.10	2.86	277.46	94.57	2.89	273.35	4.28%	4.28%	3.91%
OCT	95.14	2.92	277.95	95.48	2.91	277.40	94.57	2.89	273.62	4.20%	4.28%	4.15%
NOV	95.51	2.92	279.17	95.60	2.93	279.87	94.88	2.93	277.70	4.15%	4.24%	4.14%
DEC	95.38	2.98	283.84	95.88	2.95	282.59	93.55	2.97	277.89	4.18%	4.46%	4.10%

EMISIÓN USD 300 MILLONES												
2014	PRECIO									TASA		
	CLOSING	EX- CHAN- GE RATE	CLOSING PEN	MAXI- MUM	EXCHAN- GE RATE	MAXIMUM PEN	MINI- MUM	EX- CHAN- GE RATE	MINIMUM PEN	CLO- SING	MAXI- MUM	MINI- MUM
JAN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FEB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MAR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
APR	100.15	2.81	281.17	100.25	2.78	278.90	99.62	2.78	277.34	3.34%	3.46%	3.32%
MAY	101.25	2.77	280.01	101.50	2.77	281.10	100.06	2.80	280.42	3.09%	3.36%	3.04%
JUN	101.58	2.80	284.27	101.75	2.79	283.42	101.25	2.79	282.08	3.02%	3.09%	2.98%
JUL	100.65	2.80	281.93	101.58	2.80	284.02	100.50	2.79	280.04	3.22%	3.26%	3.02%
AUG	101.41	2.85	288.50	101.44	2.84	287.83	100.03	2.81	281.43	3.04%	3.37%	3.04%
SEP	100.25	2.89	289.76	101.75	2.85	290.45	100.25	2.89	289.76	3.32%	3.32%	2.96%
OCT	100.75	2.92	294.34	101.13	2.91	294.04	99.76	2.90	289.74	3.19%	3.43%	3.10%
NOV	100.95	2.92	295.07	101.00	2.93	296.28	100.15	2.93	293.14	3.14%	3.34%	3.13%
DEC	100.50	2.98	299.44	101.00	2.93	296.18	99.38	2.97	295.19	3.25%	3.53%	3.13%

Additionally, the FMV has registered a Corporate Bond Program in the Registry of Securities Market in the amount of S/. 1,000'000,000.00 (One billion and 00/100 Nuevos Soles). No issuance has been carried out to date.

SPECIAL RELATIONSHIP WITH THE STATE

The relationship with the Peruvian State is mainly based on its nature as a state company under private law, which sole shareholder is the Peruvian State, represented by the National Fund for Financing State Enterprise Activity (FONAFE for its Spanish acronym).

Furthermore, FMV is attached to the Peruvian Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS for its Spanish acronym) and also subject to the control scope of the Office of the Comptroller General of the Republic (Contraloría General de la República) and of the Supervisory Board of the State Contracting (Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado - OSCE) in the corresponding area.

Additionally, it is regulated mainly by the Superintendency of Securities markets (Superintendencia del Mercado de Valores - SMV), Peruvian Superintendency of Banking, Insurance and Private Pension Fund Administrators (Superintendencia de Banca, Seguros y AFP - SBS), National Superintendency of Tax Administration (SUNAT), Ministry of Labor and Job Promotion (MTPE) due to the activities performed as a corporation in compliance with its corporate purpose.

SPECIAL TAX TREATMENT, EXEMPTIONS, CONCESSIONS, AMONG OTHERS.

ASSIGNED TAXES IN GENERAL:

Operations of FMV are subject to the taxes below:

1. General Sales Tax on Internal Operations - Own Account.
2. General Sales Tax on Services Provided by Non-Residents
3. Third-Class Income Tax - Own Account
4. Temporary Tax on Net Assets.
5. Non-Residents' Income Tax - Withholding, among others.

TAX TREATMENT IN GENERAL SALES TAX AND THIRD-CLASS INCOME TAX ON SPECIAL OPERATIONS

A. General Sales Tax (GST):

Las operaciones del FMV que se encuentran exoneradas Operations of FMV which are exempt from GST are listed in Annex II of the Unique Ordered Text (TUO) of the GST Act, that is to say, income received from credit operations performed with banks and financial institutions that are under the supervision of the SBS . This exemption is valid until December 31, 2015.

Furthermore, FMV, as corporation of the national financial system, duly supervised by the SBS, performs operations that are not subject to the GST pursuant to Article 2 of Unique Ordered Text of the GST Act, due to interest generated by:

1. Negotiable securities issued through public or private offering by legal entities incorporated or established in the country.
2. Securities not placed by public offering when acquired through a centralized negotiation mechanism to which the Securities Market Act refers to.

B. Third-Class Income Tax (IRenta):

According to Article 18, Subsection h) of the Unique Ordered Text of the Income Tax Act, operations of FMV, which are subject to IRenta, include:

1. Interest and capital gains from Treasury bills issued by the Republic of Peru.
2. Bonds and other debt securities issued by the Republic of Peru under the Market Makers Program or the mechanism that replaces it, or which are in the international market since 2003.
3. Obligations of the Central Reserve Bank of Peru, for instance, from the certificate of deposit.

C. Differentiated Treatment regarding Income Tax

Asimismo, el FMV, por ser una empresa del sistema financiero. Moreover, FMV, being a corporation of the national financial system, regulated by Law No. 26702 (General Law for the Financial System and the Insurance System and Organic Law of the Superintendency of Banking and Insurance), has a differentiated tax treatment, pursuant to Article 5A of the Unique Ordered Text of the Income Tax Act, which rules on transactions with derivative financial instruments entered into for the purpose of financial intermediation, which will be governed by specific provisions set forth by the SBS regarding the aspects below:

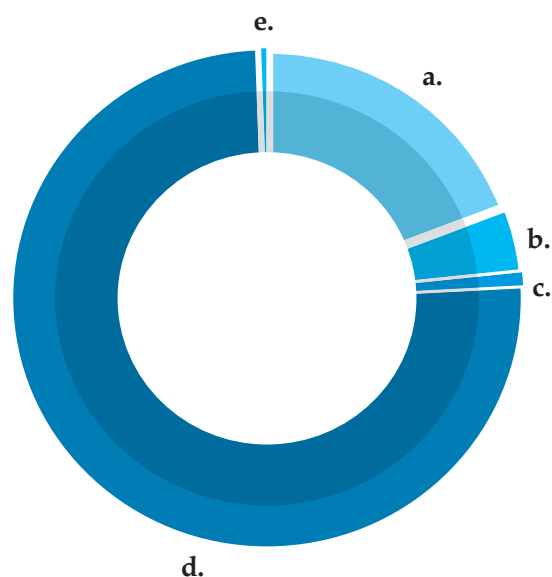
- 1) Rating of coverage or non-coverage.
- 2) Recognition of income or loss.

D. Fondo Mivivienda S.A. – IGV Withholding Agent

By Superintendency Resolution No. 395-2014/SUNAT, published in the official gazette El Peruano on December 31, 2014, FMV, identified with Taxpayer Registration Number (RUC) 20414671773, has been appointed as a IGV withholding agent by the National Superintendency of Customs and Tax Administration (SUNAT), effective from February 02, 2015.

MAIN ASSETS

As of December 31, 2014, assets of FMV amounts to S/. 7773.40 million and are composed mainly of the following items: accounts receivable (74.78%) available assets (19.24%), investments (4.33%) and other assets (0.39%), as shown in this graph:



a. Available assets	19.24%
b. Investments	4.33%
c. Derivative assets	1.26%
d. Accounts receivable	74.78%
e. Other Assets	0.39%

Source: Form A filed with the SBS as of December 31, 2014 - Prepared by: Structuring and Investment Department

The nature and composition of these items are briefly explained below:

Available assets

It amounts to S/. 1,495.32 million and represents 19.24% of total assets. It is composed mainly of paid current account balances (85.58%) and term deposits (14.41%).

Balances in current accounts and term deposits in Peruvian Nuevos Soles and US Dollars bear interest at market rates and are freely available.

Increase at the end of December 2014 is due to the inflow of funds arising out of international issuances.

Investments

It amounts to S/. 336.44 million and represents 4.33% of total assets. It is composed mainly of bonds (95.26%), certificates of deposit (3.83%) and short-term instruments (0.91%).

Investments available for sale are stated at their fair value, in accordance with the provisions of IAS 39 and SBS's Resolution 7033-2012.

Denomination of sovereign bonds of the Republic of Peru is expressed in Peruvian Nuevos Soles. Its balance as of December 31, 2014 consists of bonds maturing on August 12, 2020 until February 12, 2042 at an annual interest rate between 7.84% and 6.85% on an annual basis, respectively.

As of December 31, 2014, the balance corresponding to eight bonds: two bonds of financial leasing, issued by Banco Financiero del Perú and Leasing Total S.A., respectively; a subordinated bond, issued by BBVA Banco Continental; three ordinary bonds, issued by Cemento Pacasmayo S.A.A., Consorcio Transmantaro S.A. and Empresas Públicas de Medellín; finally, two securitization bonds, issued by Hunt Oil Company of Peru and Abengoa Transmisión Norte S.A.

Accounts Receivable

It accounts to S/ . 5,812.95 million and constitutes 74.78% of total assets. It is composed as follows:

IN THOUSANDS OF PERUVIAN NUEVOS SOLES	AMOUNT	%
COFIDE TRUST	5,232,527	90%
CRC-PBP TRUST IN NUEVOS SOLES	35,259	1%
CRC-PBP TRUST IN US DOLLARS	37,993	1%
MVCS - DU 002-2014	506,148	9%
OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE	1,027	0%
	5,812,953	100%

A. COFIDE Trust Agreement

This Trust Agreement was signed by and between Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (today, Fondo Mivivienda S.A.) and Corporación Financiera de Desarrollo S.A. – COFIDE, on March 25, 1999. The purpose of this agreement was to create a legal relationship of trust. Therefore, COFIDE receives resources from Fondo Mivivienda S.A. and acts as an implementing body thereof to channel them to the final beneficiaries. This is performed through International Financial Institutions, which desire to use it for the acquisition or improvement of housing, in accordance with Article 12 of Supreme Decree 001-99-MTC, “Regulation of Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo Mivivienda”.

Credits channeled through the COFIDE Trust Agreement are featured by Good Payer Award (Premio al Buen Pagador or “PBP” for its acronym in Spanish) and the Credit Risk Coverage (Cobertura de Riesgo Crediticio or “CRC” for its acronym in Spanish).

This agreement will last five (5) years. Renewal is automatic if no party expresses its will to resolve it.

According to the Regulation of Fondo Mivivienda S.A., enacted by SBS Resolution No. 980-2006 issued on August 14, 2006, the provision calculation is performed based on the criteria established by the SBS in the Regulation for the Evaluation and Classification of Debtor and Provisions Requirements, SBS Resolution No. 11356-2008. The regulation were approved by the Board of Directors by Credit Risk Manual.

B. CRC-PBP trust

It includes assets of CRC and PBP trusts, corresponding to assets (available assets, investments and accrued returns) and liabilities of Fondo Mivivienda S.A., which, according to SBS regulations (SBS Resolution No. 980-2006 of Fondo Mivivienda S.A.) should be recorded as a net balance in the category “Other net receivables”, as Fondo Mivivienda S.A. (FMV) acts as trustee and trustor.

Additionally, the surplus (deficit) of such trusts is presented in the category “Financial income” in the Statement of Income as “Allocation of income from trust”.

The CRC-PBP trusts were created in 2007. Its purpose is to allow the availability of resources for fulfilling the obligations of FMV, arising out of other CRC and PBP service agreements, signed with certain IFIs. Another goal is to allow these resources to be managed in the most efficient manner.

The categories of the Statement of Financial Position of these trusts keep the same accounting policies than those of FMV.

Composition of these accounts receivable is presented in thousands of Peruvian Nuevos Soles as follows:

CRC AND PBP TRUST	DECEMBER 2014
CRC-PBP TRUST IN NUEVOS SOLES	35,259
CRC-PBP TRUST IN US DOLLARS	37,993

C. Other receivables

It includes assets received as payment in kind from banks in liquidation and other receivables, non-interest bearing, since they are under liquidation or judicial procedures. Any recovery is recorded on the basis of what is perceived.

To determine provisions for receivables from these accounts of FMV, a rating is performed according to the SBS Resolution No. 11356-2008.

Provision by the portfolio classification is made on the basis of the review periodically performed by the Management of FMV to rate it – depending on the degree of default risk of each debtor – as doubtful or loss. Guarantees received are considered by FMV only if they are registered in Public Registry Offices without comments or annotations.

Provision of clients classified as doubtful or loss for more than 36 and 24 months, respectively, is determined without considering the value of guarantees. For this process, FMV collect the classification of the final borrower reported by the IFI in the Consolidated Credit Report (RCC by its acronym in Spanish).

PERSONNEL

DETAILS	2011	2012	2013	2014
NUMBER OF PEOPLE - START OF PERIOD	78	99	94	196
NUMBER OF PEOPLE - END OF PERIOD	99	94	196	205
REVENUES	39	12	135	38
EXPENDITURES	18	17	33	29
EXPENDITURES/REVENUES	0.46	1.42	0.24	0.76
TURNOVER RATIO %	18%	18%	17%	14%

Details about the slight increase of personnel in the last year, due to implementation of new organizational structure of FMV, are shown below.

CATEGORY	PERMANENT (CAP)	FIXED-TERM	TOTAL
OFFICERS	27		27
EMPLOYEE	130	48	178
WORKERS	-	-	-
TOTAL	157	48	205

Additionally, it is declared the absence of relationship up to the fourth degree of consanguinity or second degree of affinity between directors, management staff or senior officials.

RELEVANT INFORMATION OF FONDO MIVIVIENDA S.A.

FIRST THREE-MONTH TERM

- Meetings with representatives of multi-purpose banking and microfinance institutions were held in order to introduce the new product of FMV called “MiCasa Más”.
- Corporation’s bylaws was amended in order to expand the activities and functions of FMV in the financial field by providing better facilities. Additionally, powers of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors were specified and added, among others.
- FMV was authorized to undertake a private issuance for an amount of S/. 1000 million; additionally, the necessary strategies will be implemented to manage the risks associated with this operation.
- The first Cross Currency Swap contracts, financial instruments that hedge the exchange position of the corporation were enter into in order to mitigate exchange risk over the long term.
- It was performed the first disbursement of the new product Micasa Más, credit for those families who desire to sell their own homes (including those under mortgage) in order to acquisition a new one that fits their current financial and family situation, asking for a loan from S/. 45,000 to S/. 185,000, with a minimum down payment of 20% of the home value.
- It was approved the increase of the capital stock of FMV due to the capitalization of earnings for fiscal year 2013 and capitalization of additional capital.
- It was approved the audited financial statements of FMV, as of December 31, 2013, presented by the Audit Firm Caipo y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, as well as the annual report for the fiscal year 2013.
- The second placement of corporate bonds called Senior Notes was successfully performed in the international market in the amount of USD 300 million, for a term of five (5) years and a coupon rate of 3.375% (nominal annual rate).
- Regulation of Organization and Functions was modified so that the Risk Department reports directly to the General Manager’s Office.
- Policies for the creation of new products and modification of existing products of the Corporation were approved.

SECOND THREE-MONTH TERM

- Regarding the placement of the second international offering of corporate bonds in April, the settlement and issuance of the so-called Senior Notes were performed in the international market in the amount of USD 300 million, to a term of five (5) years and a coupon rate of 3.375% (nominal annual rate).
- The General Manager of Fondo MIVIVIENDA S.A. submitted the results of the “Demand Study in Metropolitan Lima and in the main cities of the country”, which was requested to Instituto CUANTO by the Corporation.
- FMV signed an Interinstitutional Cooperation Master Agreement with the Peruvian Ministry of Defence, which is aimed at coordinating and taking mutual actions to disseminate the products of FMV and promote the acquisition, construction and /or improvement of low-cost housing for Voluntary Military Service Personnel and graduates from the Armed Forces, through authorized centers located in the police stations or places determined by the Peruvian Ministry of Defence.
- In May, it was presented the new product Miterreno, which will allow Peruvians to borrow up to S/. 50,000 for the acquisition of land on the outskirts of Lima and provinces, expanding the range of products offered by the corporation against each type of housing need.
- Placement of Corporate Bonds was approved under the name “Fixed-Rate Bonds due June 2018” in the Swiss market, amounting to CHF 250,0 million (Swiss Francs) at a fixed interest rate of 1.25%. Thus, FMV assures that it has sufficient liquidity to continue making credit disbursements to the beneficiaries, according to its stated goals.
- The rating agencies Standard & Poor’s and Fitch Ratings assigned a rating of BBB+ to the recent issuance of unsecured bonds of FMV, in the amount of 250.0 million of Swiss Francs maturing in 2018. This reflects a moderate business position, very strong capital and earnings, adequate risk position, average financing, and adequate liquidity, according to the definition of these terms in the criteria for the indicated rating.
- In June, the first placement of “Nuevo Crédito Mivivienda” for an approximate amount of S/. 92,000 was performed under responsibility of Banco GNB.
- As part of the event “Best Practices in Public Management 2014” (Buenas Prácticas en Gestión Pública 2014), FMV held by Ciudadanos Al Día (CAD), was recognized in two categories: social inclusion and service to citizens. Thus, the corporation is among the 111 institutions that are considered innovative to better serve citizens.

THIRD THREE-MONTH TERM

- Within the framework of extra extraordinary and urgent measures in economic and finance terms to stimulate the national economy dictated by Emergency Decree No. 002-2014, Banco de la Nación was authorized to grant a loan up to the amount of S/. 500 MM to Fondo MIVIVIENDA S.A. in order to cover the granting of Household Housing Bonus (Bono Familiar Habitacional, or “BFH” for its acronym in Spanish) and Good Payer Award (Premio al Buen Pagador or “PBP” for its acronym in Spanish). It should be noted that, subsequently, by erratum slip dated August 9, 2014, the participation of the MVCS was included for the purposes of paying-off the mentioned loan, as established in the corresponding contract.
- By the respective legal measures, the maximum value limit of a housing unit in the Techo Propio Program was increased from 14 to 20 Peruvian Tax Unit (UIT), which will also change the subsidy value for this type of housing.
- The Commercial Manager, Gustavo Miguel Eduardo González de Otoy La Torre, submitted his resignation, effective from August 22, 2014, after almost two years of having held the position.
- In August, the Board of Directors of the Corporation approved the indebtedness of FMV to Banco de la Nación, for the amount of S/. 500 million, approved by Emergency Decree No. 02-2014 and erratum slip, provided the participation of the MVCS is available for paying-off purposes.

- By agreement of the Board of Directors, Gustavo Ernesto Rumiche Romero was appointed as Risk Manager from September 15, 2014. Additionally, on the same date, Carlos Manuel Zapata Paulini was appointed to hold the position of Commercial Manager.

FOURTH THREE-MONTH TERM

- By Agreement No. 02-25D-2014 dated October 27, 2014, the funding rate of the product “Financiamiento Complementario Techo Propio” was modified to 8% with credit coverage.
- The international credit rating agency Fitch Ratings issued a press release regarding the credit rating of FMV, in which Fitch Ratings confirms the current long-term credit rating in foreign currency of FMV (BBB+), as well as a stable perspective.
- By Agreement No. 02-27D-2014 dated November 24, 2014, it was ratified the approval of the first modification of Institutional Operating Plan and Disaggregated Budget for 2014 of FMV.
- The international credit rating agency Standard & Poor’s issued a updated credit rating report of FMV, which confirms the current long-term credit rating in foreign currency of FMV (BBB +), as well as a stable outlook.
- The value of Good Payer Award (Premio al Buen Pagador or “PBP” for its acronym in Spanish) was increased to S/. 17,000 for the acquisition of houses which value reaches 17 Peruvian Tax Unit (UIT) and a tiered bonus for properties with values up to 50 UIT was established. This measure was adopted at the eighty-fourth final supplementary provision of the Public Sector Budget Act for 2015, Law 30281.

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.

Regarding the second point, according to the policies of social inclusion, outlined both state and sectoral level, it is expected that the influence area of Fondo MIVIVIENDA S.A. is consolidated at the national level, with special emphasis on socio-economic sectors with fewer resources, meeting the housing needs of both quantitative and qualitative nature.

Furthermore, it is expected to achieve new milestones not only through Nuevo Crédito Mivivienda and Techo Propio Program, but also through new products such as Miconstruccion credit and others, which, by its nature, are intended to meet housing needs of qualitative type.

ANNEXES

ANNEX I COMPREHENSIVE RISK MANAGEMENT OF FONDO MIVIVIENDA S.A. – FISCAL YEAR 2014

The comprehensive risk management of FMV is a process that involves the entire institution, with the active participation of the Board of Directors, General Manager, Managers and personnel. It is applied in all processes throughout the organization and it has been designed to identify, measure, control and monitor and report potential events that may affect its operation. It manages according to established risk tolerance levels, allowing us to obtain reasonable assurance on the achievement of objectives, goals, and the achievement of our mission and vision.

The comprehensive risk management is relatively recent in FMV S.A. It was launched in 2008 and has been consolidating continuously. At the end of fiscal year 2014, significant advances may be shown in both approach and management, which allows to ensure that the institution's resources - people, information and assets - are managed in a prudent level of risk, as required by our Board of Directors and the SBS.

It should be noted that FMV is an entity with a successful process of classifying risks both nationally and internationally. Thus, during 2013, the risk categories of risk classification corresponding to financial strength were obtained in Peru as follows:

- «A+» positive outlook issued by Class & Asociados S.A.
- «A» stable outlook issued by Apoyo y Asociados (associated with Fitch Ratings).

For the issuance of senior notes, our institution internationally received ratings with investment degree similar to the Peruvian state investment:

- «BBB+» stable outlook issued by Standard & Poor's.
- «BBB+» outlook stable issued by Ficht Ratings.

It should be stressed that all risks rating agencies, both domestic and international, have highlighted the proper and prudent risk management of FMV S.A., among other aspects.

In September 2014, Gustavo Rumiche Romero joined as Risk Manager, who has twenty-year experience in the risk, finance and business financial system, and has worked in banking, microfinance and retail. He is Economist graduate from the Pontificia Universidad Catolica del Peru (Pontifical Catholic University of Peru - PUCP), has a Master's degree in Finance granted by the University of the Pacific (Universidad del Pacifico) and Master in Business Administration and Management granted by EGADE Business School of the Mexico's Monterrey Institute of Technology (Tecnológico de Monterrey), and a Yale School of Management Program at the Yale University (USA).

On a more specific basis, the organization manages risks as follows:

CREDIT RISK

This risk refers to the probability that our direct customers, domestic financial institutions channeling our resources for placement of mortgage loans of our franchises, fail to comply with their contractual obligations due to insolvency or inability to pay and, thus, causing us a financial loss.

In the process of identifying and managing credit risks, FMV S.A. evaluates, approves and monitors the issuance and use of lines of credit and investment for financial institutions. To this end, it has updated internal regulations: Manual of Credit Risk (the latest update approved by the Board of Directors according to Decision No. 03-27D-2014 dated November 2014) and Manual of Credit Foreign Exchange Risk Management (Decision No. 01-11D-2013 dated May 2013)

The instance approving lines of credit is the Risk Committee, composed of the Chairman of the Board of Directors, the General Manager and the Risk Department. It has an updated regulations and meets monthly (although they may do so with greater frequency and/or virtually when so required). All agreements of the Risk Committee are periodically informed to the Board of Directors and are registered in a notarized minutes book.

As a supervised financial institution, we comply strictly with the SBS's rules applicable for us, especially in the credit aspect, we highlight SBS Resolution No. 11356-2008 referred to the credit evaluation, customer classification and establishment of credit provisions, SBS Resolution 14354-2009 referred to regulations for the effective equity requirement for credit risk, SBS Resolution 8425-2011 referred to the regulations for the requirement of additional effective equity and SBS Resolution 3780-2011 referred to the regulations for credit risk management.

Strict and regular follow-up work is carried out and addressed to promptly identify any cases of deterioration (or adverse trend) of our customers, quality and concentration of the credit portfolio, among other relevant factors.

During 2014, adjustment of the provisions calculation and systematization of credit risk tools internally developed was concluded.

In fiscal year 2014, policies were elaborated and designed, which are of high importance for the strategy, development and management of FMV. These policies were approved by the Board of Directors.

OPERATIONAL RISK

The operational risk management is the process of identification, measurement, control, monitoring and reporting of risks that may occur in the entity due to failures of people, processes, information technology and external events. This concept includes legal risk. Additionally, information security and business continuity is managed.

The organization manages operational risks through an internally developed methodology for the identification of critical processes; and risk events, measurement thereof, definition and implementation of control measures, mitigation and ongoing monitoring.

Operational risks are discussed in the Risk Committee, through the Monthly Risk Report, where main operational risks of the Entity and actions for their mitigation are presented.

A database of loss events, where events that have caused some loss to the entity are recorded, has been developed, which events are reconciled to the general ledger accounts.

The Risk Management annually performs the analysis of the entity in order to determine its procedures and its level of criticality through an internal methodology, so that potential risks are established and developed, if any, action plans to mitigate them.

During the fiscal year 2014, FMV S.A. implemented the methodology of Operational Risk with quantitative component, which quantifies the risks identified. Similarly, the Manual of Information Security Management, which is aligned to the standard ISO 27001 in the process of credit products of the entity, was approved.

It should be noted that FMV annually performed controlled intrusion tests for their computer systems to strengthen its security and integrity. To this end, an external company is hired to conduct different test protocols in a controlled manner. The results are later reported to the Office of Technology and Risk Committee for appropriate control actions.

A. Review and monitoring of credit portfolio of financial institutions

Review and monitoring of portfolio are carried out in order to assess the quality of Mivivienda portfolio and monitor this quality over time, and to ensure proper use of resources granted by FMV. Thus, portfolio review and monitoring

activities focus on two objectives: evaluation of credits origination and verification of compliance with regulations.

The review is performed according to an annual timetable, which included the visit to fifteen financial institutions customers, nine in Lima and six in Provinces, for the year 2014. Similarly, monitoring visits and withdrawal of objections of the visited entities are performed. The process includes reviewing the credit assessments undertaken by entities to mitigate the risk of default.

The main activities for reviewing and monitoring the portfolio include:

- Review of finalist or sub-borrowers credit files.
- Review of internal and FMV applicable to our products.
- Review of its mortgage processes and procedures.
- Review of guarantees and insurance status.
- Verification of personnel training and coaching.
- Reconciliation of databases on customers and granted credits.
- Review of functionalities of the technological platform to support products of FMV.

B. Visit to beneficiaries of the products of Fondo Mivivienda S.A.

To perform the aforementioned tasks, FMV has a Manual of procedures for portfolio Review and monitoring of IFIs on credits granted with resources of FMV, which is updated annually and last modification date was on December 09, 2013. Furthermore, activities are performed in compliance with internal regulations approved by the Board of Directors and based on the Agreement to Channel Resources of FMV signed by the IFIs with COFIDE, which empowers FMV to review the credit portfolio of credits granted with resources from FMV.

MARKET RISK

Market risk and liquidity risk are managed in FMV as follows:

- Exchange risk, which is related to adverse exchange rate movements, which may lead to financial losses. The structural balance risk is monitored daily.
- To control exchange rate risks, hedging transactions are performed using derivatives: forwards (in the modality Non Delivery Forward and Full Delivery) and currency swaps. FMV has an internal limit of coverage that mitigates risk through daily monitoring.
- Interest rate risk, which arises from changes in market interest rates. Structural balance interest rate risks are controlled and monitored through limits and internal alerts; similarly, controls of limits apply to investment portfolios.
- Investment Risk, Risk Department conducts evaluations of investment instruments proposed by the Finance Manager. As a result of these assessments, a favorable or unfavorable opinion is given.

Additionally, line of investment assessments for financial institutions proposed by the Finance Department are performed. As risk management policy, there is a low risk rating that the financial institutions must meet to be subject to assessment, among other analysis variables.

The FMV analyzes, assesses and monitor positions subject to market risk in its various investment portfolios, through internal methodologies that measure the potential losses associated with movements in interest rates or exchange rate.

Market and liquidity risks are reported to the risk committee and the committee of assets and liabilities management. The Risk Committee is composed of the chairman, the general manager and the risk manager. Additionally, the Committee of Assets and Liabilities Management is comprised of the general manager, the finance manager, the commercial manager and risk manager, and the chairman as an observer. The Committee of Assets and Liabilities Management hold a meeting at least once per month.

Additionally, FMV has created the Investment Committee, which hold a meeting every two weeks in order to monitor, in detail, the institution's investment activities. The Investment Committee is composed of the general manager, the Finance Administration and the Risk Administration, and the Chairman often as observer.

FMV has annually updated its internal regulations in order to manage market and liquidity risks. Moreover, Risk Administration has financial information systems, which allow to obtain information to analyze the main economic and financial variables, global and local events in real time. Additionally, internationally certified personnel (CFA and CRA) is available.

LIQUIDITY RISK

This risk relates to the probability that the institution is unable to assume their commitments to pay according to the agreed terms and conditions, without having to resort to onerous sources or measures, which could also cause us reputational risks.

To mitigate liquidity risk, FMV has a Liquidity Contingency Plan, which provides quantitative and qualitative alert indicators of this kind of potential risks. Additionally, the Plan establishes funding strategies to potential liquidity risks.

COUNTRY RISK

Country Risk refers to the possibility of occurrence of economic, social and political events in a foreign country that may adversely affect the interests of a company in the Peruvian financial system. Country risk, beyond the credit risk of any financing operation, includes sovereign risk, transfer risk and expropriation risk or nationalization of assets, among others. Currently, FMV has investments and derivative exposures to counterparties domiciled abroad (UK, USA, Germany and Colombia).

CD

Edición General

Razón Social: Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

Edición: Departamento de Marketing

Corrección de estilo: Karen Salvatierra Muguerza

Fotografías: Archivo Fondo Mivivienda

Diseño y Diagramación: Veronica Peña Abanto

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N° ioioioioioio

Primera edición: ioioioioio Tiraje: ioioo ejemplares

Impresión: Rapimagen S.A