

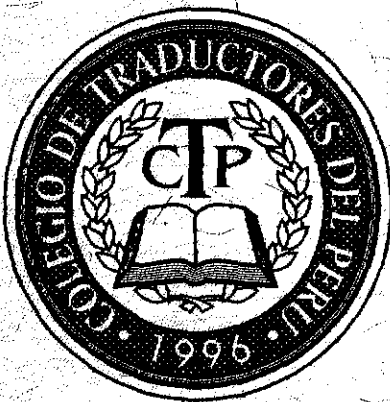
COLEGIO DE TRADUCTORES DEL PERÚ

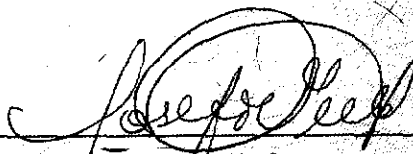
LIC. JOSEFINA VILLAFAN CARRASCO
CTP No. 0085
Licensed Translator
Spanish - English - German

CERTIFIED TRANSLATION

CT No.01066-2013

FINANCIAL STATEMENTS
AND NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
AS OF SEPTEMBER 30 OF FONDO MIVIVIENDA S.A.




Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

Nº 0081712



Josefina Carrasco
Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

FONDO MIVIVIENDA S.A.
 Statement of the Financial Position
 As of September 30, 2013 and December 31, 2012
 (En miles de nuevos soles)

	2013		2012	
	Notes		Notes	
ASSET				
CASH AND DUE FROM BANKS				
1F0101 Cash	5	378,899	340,477	1F2101 109
1F0105 Peruvian Central Reserve Bank		0	0	1F2201 0
1F0106 Banks and other companies of the country's financial system		3,065	2	1F2202 0
1F0107 Foreign banks and other financial institutions		375,784	340,475	1F2203 0
1F0108 Exchange		0	0	1F2209 109
1F0104 Other available funds		0	0	1F2301 0
1F0109		0	0	
INTERBANK FUNDS				
1F0201		50	0	1F2703 0
INVESTMENTS AT A FAIR VALUE THROUGH PROFIT OR LOSS				
1F0301 Equity instrument		0	0	1F2708 0
1F0302 Debt instrument		0	0	1F2709 0
1F0307 Investments in commodities		0	0	1F2710 0
1F0335 AVAILABLE-FOR-SALE INVESTMENTS				
1F0304 Instruments representing the equity		0	0	1F2401 215,597
1F0305 Instruments representing the debt	6	288,864	0	1F2402 0
1F0306 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS				
1F0306		298,864	0	1F2403 215,597
		6,366	0	1F2404 0
		0	0	1F2405 0
LOAN PORTFOLIO				
1F0111 Current Loan Portfolio		0	0	1F2406 0
1F0115 Restructured Loan Portfolio		0	0	1F2407 0
1F0116 Refinanced Loan Portfolio		0	0	1F2408 0
1F0118 Non-performing Loan Portfolio		0	0	1F2409 0
1F0119 Loan Portfolio in Judicial Collection		0	0	1F2410 0
1F0121 () Provisions for Loans		0	0	1F3002 0
TRADING DERIVATIVES				
1F0131		0	0	1F3025 826
HEDGING DERIVATIVES				
1F0132		0	0	1F3028 1,183
ACCOUNTS RECEIVABLE				
1F0124 Accounts Receivable for Sale of Goods and Services and Trust (net)		4,124,004	3,215,447	1F3029 9,732
1F0125 Other accounts receivable (net)		4,120,062	3,212,232	1F3026 0
1F1001 REALIZABLE ASSETS RECEIVED IN PAYMENT, AWARDED		3,942	3,215	1F3007 9,382
1F1002 Realizable assets		0	0	1F3101 478,559
1F1003 Assets received in payment and awarded		0	0	
1F1905 SHARES				
1F0133 Branch companies		0	0	1F3301 2,968,160
1F0134 Affiliated and shares in joint ventures		0	0	1F3302 34
1F1909 Others		0	0	1F3314 0
1F1701 PROPERTY, FURNITURE AND EQUIPMENT (NET)		1,202	1,356	1F3303 43,283
1F1907 INTANGIBLE ASSET DIFFERENT THAN THE CAPITAL GAIN		484	326	1F3304 967
1F1912 CAPITAL GAIN		0	0	1F3305 91,660
1F1916 CURRENT TAXES		10,646	0	1F3312 0
1F1914 DEFERRED INCOME TAX		12,221	7,210	
1F1917 NONCURRENT ASSETS KEPT FOR SALE		0	0	
1F1801 OTHER ASSETS		1,426	2,908	
1F2001 TOTAL ASSETS		4,834,112	3,673,477	
LIABILITY				
OBLIGATIONS WITH THE PUBLIC				
Demand deposits		0	0	1F2101 0
Savings account deposits		3,065	2	1F2201 0
Other liabilities		375,784	340,475	1F2202 0
INTERBANK FUNDS				
DEPOSITS OF COMPANIES FROM THE FINANCIAL SYSTEM AND INTERNATIONAL FINANCIAL ORGANIZATIONS				
Demand deposits		0	0	1F2703 0
Savings account deposits		0	0	1F2708 0
DUE TO BANKS AND FINANCIAL OBLIGATIONS				
Dues and obligations with the Peruvian Central Reserve Bank		1,457,448	215,597	1F2401 215,597
Dues and obligations with domestic companies and financial institutions		0	0	1F2402 0
Dues and obligations with foreign companies and international financial organizations		76,055	215,597	1F2403 215,597
Other dues and obligations of the country and abroad		0	0	1F2404 0
Securities				
1,381,383		1,560	0	1F2405 0
1,560		252,155	241,710	1F2406 0
10,282		10,282	2,009	1F2407 0
1,156		0	0	1F3002 0
9,136		1,156	826	1F3025 826
0		0	0	1F3028 1,183
0		0	0	1F3029 9,732
6,056		6,056	9,382	1F3026 0
1,727,822		1,727,822	478,559	1F3007 9,382
3,050,654		3,050,654	2,968,160	1F3301 2,968,160
34		34	34	1F3302 34
43,283		43,283	34,117	1F3303 43,283
-2,665		-2,665	967	1F3304 967
40,660		40,660	91,660	1F3305 91,660
-25,675		-25,675	0	1F3312 0
3,106,290		3,106,290	3,094,938	1F3306 3,094,938
SHAREHOLDERS' EQUITY				
Capital stock		3,050,654	2,968,160	1F3301 2,968,160
Additional capital		34	34	1F3302 34
Treasury stocks in portfolio		0	0	1F3314 0
Reserves		43,283	34,117	1F3303 43,283
Retained earnings		-2,665	967	1F3304 967
Net Income		40,660	91,660	1F3305 91,660
Adjustments to Equity		-25,675	0	1F3312 0
TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY		3,106,290	3,094,938	1F3306 3,094,938
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY		4,834,112	3,673,477	1F3307 3,673,477
DEBTOR CONTINGENT ACCOUNTS				
1F3401		676,479	612,820	
DEBIT ACCOUNTS				
1F3402		127,122	126,967	
COUNTER ACCOUNT FOR CREDIT ACCOUNTS				
1F3403		628,939	605,201	
TRUSTS, DEBTOR TRUST COMMISSIONS AND ACCOUNTS FOR TRUST COUNTER				
1F3404		1,017,617	1,005,215	

FONDO MIVIVIENDA S.A.

Income Statement

For the periods ended on September 30, 2013 and 2012
(In thousands of nuevos soles)

Notes	For the specific quarter from July 1 to September 30, 2013	For the specific quarter from July 1 to September 30, 2012	For the accumulated period from January 1 to September 30, 2013	For the accumulated period from January 1 to September 30, 2012
INTEREST INCOME				
2F0208	2,209	4,413	11,195	9,229
2F0209	0	0	0	0
2F0226	0	0	0	0
2F0227	2,992	0	7,793	245
2F0228	102	1,710	220	6,753
2F0212	0	0	0	0
2F0212	0	0	0	0
2F0225	59,256	44,189	159,481	127,306
2F0213	630	306	1,442	1,382
2F0218	0	0	0	0
2F0101	65,189	59,618	180,131	144,915
INTEREST EXPENSES				
2F0409	0	0	0	0
2F0410	0	0	0	0
2F0412	0	0	0	0
2F0404	-12,742	-1,392	-33,147	-3,691
2F0429	0	0	0	0
2F0430	-55	-1,392	-498	-3,691
2F0414	0	0	0	0
2F0415	0	0	0	0
2F0418	0	0	0	0
2F0417	-12,687	0	-32,649	0
2F0416	-10	0	-157	0
2F0427	0	0	0	0
2F0421	-9,783	-8,085	-28,396	-23,809
2F0421	-22,535	-9,477	-51,700	-27,500
2F0301	42,654	41,141	118,431	117,415
2F2301	0	0	0	0
2F2306	42,654	41,141	118,431	117,415
2F2401	1,707	1,578	5,264	5,828
2F2402	0	0	0	0
2F2403	0	0	0	0
2F2404	122	1,511	373	5,580
2F2405	1,585	87	4,891	348
2F2501	-34	-18	-83	-53
2F2502	0	0	0	0
2F2503	0	0	0	0
2F0407	-34	-18	-83	-53
2F2504	0	0	0	0
2F2505	0	0	0	0
2F2506	0	0	0	0
2F2507	0	0	0	0
2F2508	0	0	0	0
2F2509	-6,678	0	-6,070	0
2F2510	0	7,120	-2,128	13,882
2F2511	0	0	0	0
2F2512	454	-6,448	-19,977	-9,980
2F2513	-1,106	-16	1,403	520
2F2514	36,997	43,357	96,840	127,560
2F2601	0	0	0	0
2F2603	-5,067	-4,262	-12,157	-12,255
2F2604	-6,736	-3,119	-15,852	-10,543
2F2605	-81	-89	-201	-282
2F0906	-172	-215	-560	-511
2F2701	24,941	35,669	68,130	104,069
VALUATION OF ASSETS AND PROVISIONS				
2F2705	0	0	0	0
2F2703	-4,143	5,154	-14,158	-1,092
2F2704	0	0	0	0
2F2716	0	0	0	0
2F2713	0	0	0	0
2F2714	0	0	0	0
2F2715	0	0	0	0
2F2709	-10	7	-457	-33
2F2710	-62	-2	-186	-180
2F2801	20,728	40,828	53,328	102,764
2F2808	123	155	630	161
2F1302	20,849	40,993	53,959	102,925
2F1403	-3,015	-8,960	-13,299	-24,430
2F1901	17,834	32,003	40,660	78,495
2F2201	0,006	0,011	0,013	0,026
2F2202	0,006	0,011	0,013	0,026

Josefina Villafán Carrasco
CTP No. 0085

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Statement of the Comprehensive Income
For the periods ended on September 30, 2013 and 2012
(In thousands of nuevos soles)

Notes	For the specific quarter from July 1 to September 30, 2013	For the specific quarter from July 1 to September 30, 2012	For the accumulated period from January 1 to September 30, 2013	For the accumulated period from January 1 to September 30, 2012
	17.834	32.003	40.660	78.495

5F0101 Net profit (loss)

Other comprehensive income:

5F0102	Exchange difference due to conversion of transactions abroad	0	0	0	0
5F0103	Investment profit (loss) in equity instruments at fair value	0	0	0	0
5F0104	Cash flow hedging	0	0	0	0
5F0105	Hedging of net investment of business abroad	0	0	0	0
5F0106	Share in other comprehensive income of affiliates, associates and joint ventures	0	0	0	0
5F0107	Surplus of revaluation	0	0	0	0
5F0108	Others	0	0	0	0
5F01ST	Other comprehensive income before taxes	2.288	0	-25.676	0
		2.288	0	-25.676	0

Income tax related to components of other comprehensive income

5F0202	Exchange difference due to conversion of transactions abroad	0	0	0	0
5F0203	Investment profit (loss) in equity instruments at fair value	0	0	0	0
5F0204	Cash flow hedging	0	0	0	0
5F0205	Hedging of net investment of business abroad	0	0	0	0
5F0206	Share in other comprehensive income of affiliates, associates and joint ventures	0	0	0	0
5F0207	Surplus of revaluation	0	0	0	0
5F0208	Others	0	0	0	0
5F02ST	Sum of income taxes related to components of other comprehensive income	0	0	0	0
5F03ST	Other comprehensive income	2.288	0	-25.676	0
5F04ST	Total comprehensive income, net of the income tax	20.122	32.003	14.984	78.495


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Statement of Cash Flows
For the periods ended in the years 2013 and 2012
(In thousands of nuevos soles)

Note	From January 1, 2013 to September 30, 2013	From January 1, 2012 to September 30, 2012
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES		
3F0101 NET INCOME	40.660	78.495
ADJUSTMENTS		
3F0301 Depreciation and amortization	500	511
3F0317 Provisions	32.520	15.231
3F0313 Impairment	0	0
3F0309 Other adjustments	21.333	38.438
NET CHANGES IN ASSETS AND LIABILITIES		
(Net increase) decrease in assets		
3F0418 Loans	0	0
3F0419 Investments at fair value through profit or loss	0	0
3F0420 Available-for-sale investments	-315.854	0
3F0405 Accounts receivable and others	-859.096	-208.960
Net increase (decrease) in liabilities		
3F0421 Financial liabilities, non-subordinated liabilities	0	0
3F0406 Accounts payable and others	6.669	128.463
Cash flows and cash equivalent after adjustments and net changes in assets and liabilities		
3F0422	-1.073.268	54.178
3F0415 Cash collected (paid) from income taxes	-38.686	-23.069
3F0501 NET CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES	-1.111.954	31.109
CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
3F0622 Inflow from the sale of shares	0	0
3F0623 Outflow from the purchase of shares	0	0
3F0624 Inflow from the sale of intangibles and property, furniture and equipment	0	29
3F0625 Outflow from acquisition of intangibles and property, furniture and equipment	-507	0
3F0626 Inflow from held-to-maturity debt instrument	0	183.271
3F0627 Outflow from held-to-maturity debt instrument	-6.233	0
3F0613 Other inflows related to investment activities	0	0
3F0621 Other outflows related to investment activities	0	0
3F0701 NET CASH FLOWS FROM INVESTMENT ACTIVITIES	-6.740	183.300
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
3F0815 Inflow from issuance of subordinated financial liabilities	0	0
3F0816 Outflow from recovery of subordinated financial liabilities	0	0
3F0804 Inflow from issuance of equity instruments	0	0
3F0808 Dividends paid	0	0
3F0817 Other inflows related to financing activities	1.117.512	218.530
3F0818 Other outflows related to financing activities	-354	-12.400
3F0901 NET CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES	1.117.158	206.130
Net increase (decrease) in cash and cash equivalent before the effects of changes on the exchange rate		
3F1002	-1.536	420.539
3F1003 Effects of the changes on the cash and cash equivalent exchange rate	39.959	-1.266
3F1001 Net increase (decrease) of cash and cash equivalent	38.423	419.273
3F1101 Cash and cash equivalent at the beginning of the period	340.476	157.229
3F1201 Cash and cash equivalent at the end of the period	378.899	576.502

Josefin Villafán Carrasco
 CTP N° 085

FONDO INVENCENDA S.A.
Statement of Changes in the Shareholders' Equity
For the periods ended in the years 2013 and 2012
(in thousands of nuevos soles)

Account	Balance at January 1, 2013				Balance at January 1, 2012				Balance at January 1, 2011				Balance at January 1, 2010				Balance at January 1, 2009																	
	Capital stock	Additional capital	Reserves in portfolio	Legal reserves	Voluntary reserves	Retained earnings	Net income	Exchange differences by revaluation of foreign transactions	Gains (losses) of investments in equity instruments	Cash flow	Building of net business abroad	Share in other comprehensive income of subsidiaries and joint ventures	Supplies of revaluation	Other adjustments	Total adjustments to shareholders' equity	Total net shareholders' equity	Capital stock	Additional capital	Reserves in portfolio	Legal reserves	Voluntary reserves	Retained earnings	Net income	Exchange differences by revaluation of foreign transactions	Gains (losses) of investments in equity instruments	Cash flow	Building of net business abroad	Share in other comprehensive income of subsidiaries and joint ventures	Supplies of revaluation	Other adjustments	Total adjustments to shareholders' equity	Total net shareholders' equity		
40001 Balance at January 1, 2013	2,882,346	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	3,002,636	2,882,346	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	3,002,636				
40002 1. Adjustments due to changes in accounting policies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
40003 2. Adjustments due to correction of errors	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
40004 3. Initial business other adjustments	2,882,346	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	3,002,636	2,882,346	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	3,002,636				
40005 4. Changes in shareholders' equity:																																		
40006 5. Comprehensive income:																																		
40007 6. Income																																		
40008 7. Other comprehensive income																																		
40009 8. Total comprehensive income																																		
40010 9. Changes in the net equity (not included in the comprehensive income)																																		
40011 10. Transfer of income to retained earnings and reserves																																		
40012 11. Declared cash dividends																																		
40013 12. Issuance of capital stocks (different than business combination)																																		
40014 13. Reduction of capital (different than business combination)																																		
40015 14. Increase (decrease) of business combinations																																		
40016 15. Increase (decrease) due to trades of treasury stock																																		
40017 16. Increase (decrease) due to transfer and other changes																																		
40018 Total changes in shareholders' equity	78,495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78,495	78,495	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
40019 Balance as of September 30, 2013	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	3,039,136	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
40020 Balance as of January 1, 2012	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	3,039,136	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
40021 Balance as of January 1, 2011	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	3,039,136	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
40022 Balance as of January 1, 2010	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	3,039,136	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
40023 Balance as of January 1, 2009	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	3,039,136	2,960,841	34	0	25,815	0	87,437	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Josefina Villafán Carrasco
Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 0085



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

As of September 30, 2013
In thousands of Nuevos Soles

1. Identification and economic activity

Fondo MIVIVIENDA S.A. (hereinafter "FMV" or "Fondo MIVIVIENDA") is a state-owned company under private law and is governed by Law N°28579 and its by-laws. The FMV falls under the purview of the National Fund for the Financing of Business Activities of the State (Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado or "FONAFE" by its acronym in Spanish) and attached to the Ministry of Housing, Construction and Sanitation- "MVCS", by its acronym in Spanish. The aforementioned Law N°28579 provided for the conversion of the former Mortgage Fund for the Promotion of Housing (*Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA*) - into a corporation called Fondo MIVIVIENDA S.A.

The Fund's objectives are the promotion and financing for the acquisition, improvement and construction of homes, especially those of social interest, promotion of activities to invest into the home lending market, schedule in the primary and secondary market of mortgage loans, and contributing to the development of the Peruvian capital market. All the Fund's activities are regulated by the Superintendency of Banking, Insurance and Pension Funds Administrators (*Superintendencia de Banca, Seguros y AFP* or "SBS" by its acronym in Spanish), Resolution SBS N°980-2006 Regulations for Fondo MIVIVIENDA S.A.

The legal address of the Fund is Avenida Paseo de la República N°3121, San Isidro, Lima, Peru.

As of the date of these financial statements, the Fund manages the following programs and resources:

- (i) MIVIVIENDA Program
- (ii) *Techo Propio Program* - Management of the Household Housing Bonus (Bono Familiar Habitacional, or "BFH" by its acronym Spanish) as commissioned by the Ministry of Housing, Construction and Sanitation - MVCS
- (iii) Resources of the Fund, Law N°27677, as commissioned by the Ministry of Economy and Finance (hereafter "MEF" by its acronym in Spanish).

The characteristics of each program are the following:

- (i) MIVIVIENDA Program
The Fund, through a Trust Agreement with COFIDE, channels resources to the Peruvian financial system to grant mortgage loans, among its characteristics are the Good Payer Award (*Premio al Buen Pagador* or "PBP" by its acronym in Spanish) and the Credit Risk Coverage (*Cobertura de Riesgo Crediticio* or "CRC" by its acronym in Spanish), see note 2.

Josefina Villafán Carrasco
Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

This program includes the following products:

- Nuevo Crédito MIVIVIENDA
- Crédito MICONSTRUCCIÓN
- Crédito MIVIVIENDA Estandarizado (*)
- Crédito MIHOGAR (*)
- Crédito MIVIVIENDA Tradicional (*)
- Crédito Complementario Techo Propio (Complementary financing to the Household Housing Bonus - BFH)
- Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio y Premio al Buen Pagador (fondeo de las Instituciones Financieras Intermediarias) - *Service of Credit Risk Coverage and Good Payer Award (Funding to Intermediary Financial Institutions, hereafter "IFI")* (*)

(*) As of September 30, 2013, these loans have been discontinued and outstanding receivable balances remain, see note 7. CRC-PBP services and Crédito MIVIVIENDA Estandarizado were discontinued in November 2009, Crédito MIHOGAR was discontinued in August 2009, as well as Crédito MIVIVIENDA Tradicional in May 2006.

- (ii) Techo Propio Program – Management of the Household Housing Bonus (BFH)
These loans are granted in three modalities, (i) acquisition of a new home (AVN); (ii) construction on owned lot (CSP); and (iii) house renovations (MV). In all modalities, mortgage loan financing within this program comprises the schedule of up to three components: (i) a subsidiary channeled by the Fund with resources from the government– the aforementioned Household Housing Bonus (BFH); (ii) household savings and; (iii) when necessary, the Complementary Financing to BFH (Techo Propio Program) which must be granted by an IFI.

According to the Third Transitional Provision of Law N°28579, upon ending the year 2005, the Fund was engaged by the Government to manage the BFH and the Techo Propio Program resources, by signing an agreement with the MVCS.

On April 28, 2006, the Fund, MVCS and FONAFE signed the "Agreement on Management of the Household Housing Bonus and the Funds of the Techo Propio Program", under which the Fund is responsible for managing both the BFH and the Techo Propio Program resources, including the promotion, registration, recording and verification of information, the qualification of applications, allocation and transfer of the BFH funds to the developer, seller, builder or the respective technical unit. This agreement establishes that FONAFE shall allocate to the Fund the resources to meet the costs and expenses of managing the Program.

- (iii) Fund Law N°27677
Additionally, the Fund was the administrator of the fund created by Law N° 27677, until the publication of Law 29625 dated December 08, 2010, its Regulations, Supreme Decree No. 006-2012 – EF published on January 13, 2012 and letter No. 084-2012/CAH-Law 29625 dated July 20, 2012, which, pursuant to the aforementioned rules provided the transfer of funds, debts, assets and liabilities related to Fund Law 27677, pending to date the transfer of what has been required by such Commission, since it does not have sufficient legal capacity to receive the transfer in question. It should be pointed out that Fund Law N° 27677 was incorporated with proceeds from the


Josefina Villafán Carrasco
CTP No. 085

liquidation of the National Housing Fund (*Fondo Nacional de la Vivienda*, or "FONAVI" by its acronym in Spanish). By Law 27677, it is established that these funds shall be used to finance the construction of affordable housing, house renovation and loans for the expansion of single-family houses, and that the Fund should be in charge of the management, collection and channeling of said resources.

Likewise, the FMV constituted the CRC – PBP trusts, both in nuevos soles and in US dollars, to cover the Fund's obligations to provide PBP payments and CRC in an amount equivalent to one third (1/3) of the total registered by each intermediary financial institution that contracts such service. It should be noted that these trusts are governed by Resolution SBS N°980-2006 which approves the "Regulations for Fondo MIVIVIENDA S.A."

Under the service contracts with the CRC-PBP trusts, the FMV provides the intermediary financial institutions with the following services:

- Credit Risk Coverage (CRC service), as defined by Article 21° of the CRC and PBP Regulation, is a guarantee the FMV grants to the intermediary financial institution for either up to one third of the unpaid balance of the covered loan or one-third of the loss, whichever the lower. Said amount shall be duly notified by the IFI to the FMV, on terms and conditions provided for in the Regulation.
- Good Payer Award (PBP service), as defined in article 24° of the CRC and PBP Regulation, is the service to the IFI, for which the FMV assumes payment of the installments corresponding to the concessional schedule (the amount of the Good Payer Award) for covered loans whose beneficiaries have promptly paid the installments corresponding to the non-concessional schedule of the loan. This award is aimed to settle – every six months – the amount of the installment payable in the corresponding period concessional schedule of the MIVIVIENDA loans.


The financial statements as of September 30, 2013 were approved by the Board of Directors on October 14, 2013 in its session 26. The financial statements for the year ended on December 31, 2012 were approved by the Board of Directors' meeting on February 04, 2013 and by the General Shareholders' Meeting held on April 12, 2013.

2. Trust Agreement – Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE)

On March 25, 1999, the Trust Agreement was entered into by and between the Mortgage Fund for the Promotion of Housing (*Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA S.A.*) and Corporación Financiera de Desarrollo S.A. – COFIDE. The objective was to create a legal trust relationship, by which COFIDE receives FMV's resources and acts as an organization enforcing them, in order to channel them to the final beneficiaries through the IFI that wish to use them for the acquisition or improvement of homes, in accordance with the provisions set forth in Article 12° of Supreme Executive Order 001-99-MTC, "Regulation for the Mortgage Fund for the Promotion of Housing – Fondo MIVIVIENDA".

The main COFIDE's obligations include the following:

- Compliance with articles 241° to 274° of the General Law of the Financial and Insurance System and Institutional Law of the Superintendency of Banking and Insurance – Law N° 26702 and its amendments.


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

- Verify compliance with requirements and conditions of the IFI in accordance with Supreme Executive Order 001-99- MTC.
 - Enter into with the IFI having met the requirements and conditions to act as intermediate in the agreement for the channeling of resources.
 - Supervise the use of resources in accordance with the provisions set forth in the FMV's regulations and the agreement for the channeling of resources.
 - Collect the loans granted to the IFI.
 - Engage audits being necessary to be assumed by FMV.
 - Periodically forward the reports in relation to the Trust development, as well as recommendations on the exposure of the IFI. (*)
 - Establish operating procedures being necessary for the adequate FMV's management.
 - Other deemed necessary to ensure the normal development of the objectives and functions of the trust and of FMV.
- (*) On May 18, 2012, Addendum N°01 to the Trust Agreement was signed by which COFIDE's obligations to issue recommendations on the exposure limits of the IFI with FMV became void, since FMV is a corporation supervised by SBS.

The main FMV's obligations include the following:

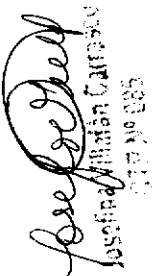
- Establish policies for the handling, management and destination of the FMV's resources.
- Approve the IFI eligibility criteria that will receive FMV's resources for use thereof, in financing the acquisition of homes, as well as indebtedness limits of each one of them.
- Establish terms and conditions under which FMV's resources will be made available to the IFI, and the manner of placing them.

COFIDE's powers are the following:

- Channel and supervise FMV's resources, being able to enter into and sign all public and private documents and acts being necessary to such purpose.
- Demand that the IFI require the establishment of guarantees on the schedule of the beneficiaries.
- Exercise all powers contained in articles 74 and 75 of the Code of Civil Procedure being necessary for the execution of the task entrusted. Consequently, COFIDE may file claims and counterclaims, answer claims and counterclaims, abandon the process or the cause of action, admit the cause of action, conciliate, reach a settlement and submit disputes in the proceeding to arbitration.
- It is placed on record that COFIDE is not responsible for the IFI financial standing.

With respect to the fees arising from the services provided by COFIDE, COFIDE was authorized to deduct from the amount disbursed by the IFI a fee of 0.25 percent once over the amount of each loan, as well as an annual fee of 0.25 percent rebate over the outstanding balances of the loans, which shall be paid by the IFI and shall be preferably collected on the collection dates of installments of the loans granted to the IFI. These accounts are recorded as income by COFIDE.

The duration of this Agreement is 5 years, being automatically renewed if none of the schedules expresses its intention to terminate it.


Josefina Villafán Carrasco
CTP No. 0085

3. Main accounting principles and practices

The main accounting principles and practices applied in the preparation of the financial statements have been applied uniformly in all the years presented, unless otherwise stated; and are detailed hereinbelow:

(a) Basis of presentation and changes in accounting policies

(i) Basis of presentation:

The accompanying financial statements have been prepared based on the FMV accounting records, which are kept in nominal monetary terms in Nuevos Soles, in accordance with the standards issued by SBS which affect FMV in force as of September 30, 2013 and as of December 31, 2012 and, in a supplementary way, where there are no standards of SBS, the International Financial Reporting Standards (IFRS), were made official in Peru through resolutions issued by the Accounting Standards Committee (ASC).

Certain accounting principles applied by FMV, which are in accordance with the SBS accounting principles differ from the accounting principles of other countries.

The preparation of the financial statements requires the FMV's Management to carry out estimates affecting the figures of assets and liabilities reported; the disclosure of active and passive contingencies on the date of the financial statements, as well as the figures of revenues and expenses reported during the current period. Final results may differ from such estimates. The most significant estimates in relation to the financial statements of FMV correspond to the provision for accounts receivable, the valuation of investments, the valuation of derivative financial instruments and the estimate of the current and deferred income tax, which accounting criteria are described in this note.

The financial statements have been prepared by using uniform accounting principles for the second quarter 2013 and for the 2012 period; taking into account the provisions set forth in item (ii) below.

(ii) Changes in accounting principles:

By Resolution SBS N° 7036-2012 dated September 19, 2012, SBS amended the Accounting Manual for companies of the financial system, in order to harmonize the accounting principles to IFRS, in force as from January 01, 2013.

The main changes that have affected the presentation of the financial statements of FMV are as follows:

1. The incorporation of the IFRS's Conceptual Framework in the preparation of the financial statements, which includes the definitions of Materiality and Relative Importance.
2. The new name of the Form "A" as "Statement of Financial Position" rather than Balance Sheet.
3. Accrued revenues and expenses from the different asset and liability accounts are included in the same general ledger account that is generated.

4. Asset and liability accounts of the hedging derivatives have been separated from the accounts receivable and payable, respectively.
5. The provisions for accounts receivable are presented by decreasing each type of accounts receivable.
6. The presentation of liabilities for collections to accounts payable, that is, taxes payable are no longer presented in "other obligations", being currently present the Value Added Tax payable and the Third Category Income Tax payable in the Current Taxes item and other taxes payable, as accounts payable.
7. The incorporation of the "Comprehensive Income Statement" as Financial Statement, rather than Profit and Loss Statement, the name of the Form "B" of the previous accounting manual. The Comprehensive Income Statement has been divided into two: the first named Form "B-1" as "Income Statement"; and the second named Form "B-2" as "Income Statement and Other Comprehensive Income".
8. Separation of financial income and expenses in the Income Statement, the name Financial Income and Financial Expenses has been replaced by Interest Income and Interest Expenses, these items only showing general ledger accounts related to interest income and expenses. Other financial income and expenses are presented in the "Gains on Financial Transactions (ROF, by its acronym in Spanish)" item
9. The provisions for accounts receivable are presented on net basis from its reversals of provisions from previous periods.
10. Depreciation and amortization are presented separately from Asset valuation and provisions item.
11. General ledger accounts have been deleted from accrued gains on available-for-sale and held-to-maturity investments, being recorded in this period in analytical accounts of the same investments' accounts. Also, the accounts of other amortizable expenses have been deleted, which balances were transferred to other deferred charges.
12. The reclassification of other income and expenses, replacing accounts of income and expenses by exchange difference of derivative financial products in foreign currency for trading, being recorded in other several financial income and expenses. Likewise, the deletion of accounts of extraordinary income and expenses and income and expenses from previous periods, in order to record income and expenses of this type of items in accounts created to such purpose or in accordance with the already existing accounts of the period.

The Management considers that the application of amendments to the Accounting Manual only affects the presentation of the Financial Statements but not the FMV's results.

Likewise, and in accordance with the Accounting Manual for companies of the financial system, the comparative presentation of the quarterly financial statements for the year 2013 (March, June and September) is not enforceable. Balances for the 2012 period presented in the quarterly financial statements result in better estimates of the comparative information.


Josefina Villafán Carrasco
CTP No. 0085

- (iii) Responsibility for information and estimates carried out:
The FMV's management is responsible for the information of the Financial Statements. Some estimates have been used in their preparation to quantify several assets, liabilities, income, expenses and commitments recorded therein, based on the experience and other relevant factors. Final results may differ from such estimates.

These estimates are permanently verified and analyzed. Changes in accounting estimates are prospectively recognized, recording the change effects in the respective profit or loss accounts of the year in which such analyzes are carried out.

Estimates and their most important sources of uncertainties for the preparation of the financial statements of FMV are related to:

- Available-for-sale and held-to-maturity investments
- Provision for accounts receivable
- Other assets
- Provision for several assets
- Useful life assigned to property, furniture and equipment
- Recording of contingent liabilities
- Deferred income tax
- Derivative financial instruments

- (iii) Currency of preparation and presentation:
FMV prepares and presents its Financial Statements in Nuevos Soles (S/.), which is the currency of the main economic environment in which it operates.

(b) Financial instruments

Financial instruments are classified as assets, liabilities or equity, according to the substance of the contractual agreement giving rise to them. Interest, dividends, gains and losses arising from a financial instrument classified as asset or liability, are recorded as income or expenses. Financial instruments are offset when the Fund has the legal right to do so and the Management has the intention of settling them on a net basis, or to liquidate the asset and pay the liability simultaneously. Moreover, see note 3(e) related to criteria for the accounting record of the accounts receivable to the CRC-PBP Trusts.

The financial assets and liabilities presented in the Statement of the Financial Position correspond to the balance available, accounts receivable, other accounts receivable, available-for-sale and held-to-maturity investments, obligations with the public, other accounts payable and other liabilities in general. Furthermore, all derivative products are considered as financial instruments.

The accounting policies on recognition and valuation of these items are described hereinbelow in this note.

- (c) Recognition of income and expenses
(c.1) Interest income and expenses

Interest income and expenses are recorded in the income statement of the period when they are accrued, according to the duration of the operations giving rise to them and the established interest rates. As FMV extends credit facilities to the IFI for channeling resources, which loan disbursements are carried out through the COFIDE-Trust, and not as placements to the final borrower according to the Accounting Manual

for companies of the *Financial System of SBS*; which gains thereof are recorded on the accrual basis and suspended interest is not recognized pursuant to the accounting treatment established by SBS.

Interest income and expenses and fees arising from services are recorded in the income statement as they are accrued, according to the duration of the operations giving rise to them.

Interest from accounts receivable by CONEMINSA and Banks in liquidation, overdue, refinanced, under judicial collection proceedings, as well as loans classified in the categories of doubtful and loss, are recognized in the income results when they are effectively collected.

Other income and expenses are recorded in the period when they are accrued.

(C.2) Good Payer Bonus and Award

In accordance with the accounting treatment accepted by SBS for Fondo MIVIVIENDA S.A., the Good Payer Bonus and Award, including interest thereof, are recognized as follows:

- (i) The Good Payer Bonus (hereinafter "PBP, by its acronym in Spanish") is granted to the persons which have complied with punctually paying six consecutive monthly installments corresponding to the non-concessional schedule of Crédito MIVIVIENDA.

To such purposes, FMV divides the total disbursed amount of Crédito MIVIVIENDA plus interests in 2 schedules:

- A six-month schedule named "concessional schedule", corresponding to the amount of the Good Payer Bonus (capital and interest), and
 - A monthly schedule named "non-concessional schedule", corresponding to the loan amount less the concessional schedule (capital and interest). For example, when the PBP is directly assumed by FMV in compliance with the conditions by the final beneficiary, FMV records such amount as expense. Therefore, the accounts receivable (capital) of the installments of the concessional schedule decrease under the account for "Financial expenses", while interest, as in the previous case, is recognized as expense and is stated net of the account "Income from accounts receivable" (Trust Agreement - COFIDE) included in the "Financial income" item of the Income Statement.
- (ii) The Good Payer Bonus (hereinafter "BBP, by its acronym in Spanish") was created pursuant to Law N° 29033 dated June 7, 2007, as a direct, non-reimbursable aid to the eligible final beneficiaries, for a maximum amount of S/.10,000.

In these cases, the BBP is received by MVCS (to the extent that MVCS has available funds) at FMV's request and is recorded for


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

financial report and control purposes in the liabilities in the general ledger account "Good Payer Bonus-received",

When disbursing a Crédito MIVIVIENDA through the COFIDE-Trust, the FMV records in the "Accounts receivable, net item (Trust Agreement COFIDE)" the full disbursed amount and generates the 2 mentioned schedules.

Interests of both schedules are recognized on accrual basis, according to the preferential rates agreed with the financial entities with which the agreements were entered into, recognizing such interests as financial income.

Later, MVCS is provided with the list of the BBP beneficiaries, being such bonus of eligible beneficiaries reclassified from the "Good Payer Bonus-received" liability account to the "Good Payer Bonus-assigned" liability account,

- (iii) In cases in which the Good Payer Bonus is directly assumed by FMV (when they do not comply with the requirements of Law N°29033 and amendments thereof; for example, when the value of the home to be acquired is higher than 25 tax units (UIT, by its acronym in Spanish) or when the bonus is granted with own resources, among others), it is named "Good Payer Award".
 - (iv) In both cases the award or bonus is granted for timely payment of six installments of the non-concessional schedule, an amount that varies according to the type of loan granted.
 - (v) When the Good Payer Bonus becomes effective, when the final beneficiary has complied with the timely payment of six consecutive monthly installments, FMV accredits the accounts receivable (capital) of the installments of the concessional schedule under the liability account for the "Good Payer Bonus-assigned". Interest corresponding to such installments of the concessional schedule are recognized as FMV's expense and are stated net of the account "Income from accounts receivable (Trust Agreement COFIDE)" included in the "Financial income" item of the Income Statement.
- (c.3) Commissions for management services of the CRC-PBP Trusts are recognized as income when received.
- (c.4) Other income and expenses are recognized in the period in which they accrue.
- (d) Accounts receivable and provision for accounts receivable:
This category includes fees receivable for the provision of services different from financing operations. Thus, the accounts receivable that are generated in favor of the trustor are also recorded when the transferred assets have caused a derecognition of assets in accordance with IAS 39.

Initial Recognition:

The accounts receivable shall be initially recognized at their fair value, which is generally equal to cost, pursuant to the provisions set forth in paragraph 43 of IAS 39 – Financial Instruments.

Subsequent Recognition:

SBS agreed not to require the application of IAS 39 for loans until the impairment project forwarded by IASC is issued, prior assessment by SBS, and due to the effect involved in the Debtor's Credit Report (RCD, by its acronym in Spanish).

It should be mentioned that the accounts receivable kept by the Fund are not direct loans; however, the account treatment applied is the one established by SBS for direct loans and provisions thereof.

(d.1) Trust – COFIDE

Accounts receivable are recorded when funds are disbursed through the Trust -COFIDE in favor of the financial institutions (IFI) channeling FMV's resources for the loan placement of the MIVIVIENDA products.

In accordance with the Regulation for Fondo MIVIVENDA S.A, enacted by Resolution SBS N° 980-2006 dated August 14, 2006, the provision is estimated based on the criteria established by SBS in the Regulation for Debtor Evaluation and Classification and Provisioning Requirements, Resolution N°11356-2008, according to the following methodology approved by SBS:

- Each account receivable is divided into 2 types of risk, with credit risk coverage (hereinafter "with CRC") and without credit risk coverage (hereinafter "without CRC"):
 - (i) With CRC – They are those accounts having mortgage guarantees set up in favor of the IFI, and which have been timely informed and supported to FMV. On average, the CRC amount is 1/3 of the total account receivable by each final borrower during the first 8 years and 1/6 of the outstanding balance of the loan during the subsequent years (except for the Techo Propio Program and Mihogar Project, which have CRC rates, depending on the term of the loans and of the amount granted).
 - (ii) Without CRC- They are those accounts receivable that FMV has with the IFI through the COFIDE Trust and that do not have the previously mentioned Credit Risk Coverage, or mortgage guarantees established.

Once FMV divides accounts receivable by risk category, the provisions are estimated in accordance with the parameters established by SBS, which are:

- With CRC. For the purposes of estimating provisions, the loan is subdivided into two:

- (i) Portion covered with CRC: The provision is determined according to the risk category of the final beneficiary informed in the consolidated credit report (RCC, by its acronym in Spanish) and the outstanding balance of the debt reported by COFIDE, for which purpose, table 1 of Resolution SBS N° 11356-2008 is applied:

Risk category	Table 1 %
Normal	0.70
With potential problems	5.00
Substandard	25.00
Doubtful	60.00
Loss	100.00

- (ii) Portion not covered with CRC: The provision is determined according to the classification granted by FMV to the IFI, based on the risk categories established by SBS and described in the following paragraph.

The amount of the provision corresponds to the sum of both concepts.

- Without CRC. FMV has determined that the type of loan corresponding to the IFI is similar to the corporate and large company loans and as the IFI are under "Normal" and "With Potential Problem (CPP)" categories, a provision has been established as 0.70 percent and 5.00 percent, respectively, in accordance with Table 1 above.

In order for the IFI to determine the risk classification, FMV has established within its internal regulations a table of provisions equivalent to the risk category established by SBS, as follows:

Risk classification by financial entity

Table 1		Table 2	
Risk	Equivalence	Risk	Equivalence
A +	Normal	B-	CPP
A	Normal	C+	CPP
A-	Normal	C	CPP
B +	Normal	C-	CPP
B	Normal	N.C.	CPP

The provisions for accounts receivable are presented reducing the balance thereof in the assets.

(d.2)Accounts receivable by CRC - PBP Trusts

Includes assets of CRC and PBP trusts, which correspond to assets (available, investments and accrued gains) and FMV's liabilities, but according to the SBS regulation (Resolution SBS N° 980-2006 Regulation for Fondo MIVIVIENDA S.A.) must be recorded as net

Josefina Villafán Carrasco
 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 0085

balance in the "Other accounts receivable, net" item, since FMV acts as trustee and trustor.

Furthermore, the surplus (deficit) of such trusts is stated in the "Financial income" item of the Income Statement as "Assignment of trust income".

CRC-PBP trusts were created in 2007 and were aimed at allowing resources' availability for compliance with FMV's obligations arising from the CRC and PBP service contracts, entered into with certain IFI; and allowing said resources to be managed more efficiently.

(d.3) Other accounts receivable, net

Includes assets received as payment in kind of banks in liquidation, as well as other accounts receivable, which due to the fact that they are in proceedings of liquidation or legal proceedings do not accrue interest. Any recovery is recorded based on the evidence.

For the determination of the provisions for accounts receivable of these accounts, FMV carries out an appraisal in accordance with Resolution SBS N° 11356-2008.

The provision for the portfolio classification is carried out according to the review performed from time to time by the FMV's Management, classifying it in one of the following categories: normal, with potential problem, substandard, doubtful or loss; depending on the risk of payment default of each debtor. Guarantees received are considered by FMV only if they are filed with the public records office without remarks or annotations.

The provision of clients classified in the categories of doubtful or loss for more than 36 and 24 months, respectively, is determined without considering the value of guarantees.

The details of the rates by risk category are stated in note 3(d) item (i), corresponding to accounts receivable with CRC.


(e) Foreign currency transactions

In accordance with the SBS regulation, the Nuevo Sol is the functional and presentation currency of FMV. Assets and liabilities in foreign currency are recorded at the exchange rate of the transaction date. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are converted into Nuevos Soles at the end of each month using the exchange rate set by SBS, note 4. Gains or losses resulting from adjusting the monetary assets and liabilities in foreign currency at the exchange rates in force as of the date of the Statement of the Financial Position are recorded in the income statement of the period.

The exchange rate difference corresponding to the CRC-PBP Trusts in foreign currency is included as schedule of the "Earnings per interests in trusts" subaccount of "Financial income" item of the Income Statement.

Non-monetary assets and liabilities that are acquired in foreign currency are recorded in nuevos soles at the exchange rate of the date of its acquisition.

(f) Derivative financial instruments


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 0085

All derivative financial instruments are classified as held for trading, are initially recognized in the Statement of the Financial Position of FMV at its expense and, subsequently, are recorded at fair value. Derivatives are carried as assets when fair value is positive and as liabilities when fair value is negative. The notional amount (nominal) of the operation is recorded in memorandum accounts for the notional amount in the committed currency, note 16.

Fair values are estimated based on exchange rates and market interest rates. Gains and losses for changes in fair value of derivatives are recorded in the income statement of the period.

As of December 31, 2012, the Management considers that for management purposes, FMV has economic coverage derivatives; however, these derivatives are recorded according to the SBS regulations, recognizing valuation gains and losses at market value in the income statement of the period. As of September 30, 2013, FMV has trading derivatives, recognizing valuation gains and losses at market value in the income statement of the period. Likewise, as of these dates, FMV does not present embedded derivatives.

(g) Available-for-sale and held-to-maturity investments

The initial record and the subsequent measurement of available-for-sale and held-to-maturity investments are carried out in accordance with Resolution SBS N° 7033-2012 "Guidelines for Classification and Valuation of Investments of Financial System Enterprises".

Classification

(g.1) Available-for-sale investments

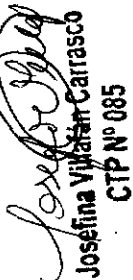
Available-for-sale investments are those designated as such since they are kept for an indefinite period of time and may be sold due to cash requirements or interest rate changes, exchange rates or capital price; or do not qualify to be recorded at fair value with effect on the income statement or held-to-maturity.

The estimated market value of available-for-sale investments is mainly determined on the basis of market quotations or, in their absence, on the basis of discounted cash flows using market rates in accordance with the credit quality and the investment maturity term.

(g.2) Held-to-maturity investments

Investment instruments that are classified within this category must comply with the following requirements:

- They must have been acquired or reclassified with the intention of holding them to maturity, unless the cases in which the sale, assignment or reclassification are allowed by SBS.
- Companies must have the financial standing and the intention of holding investment instruments to maturity.
- They must have risk classifications as required by SBS.
- In order for the companies to classify their investments in this category, they must assess if they have the financial standing for


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

holding investments instruments to maturity whenever they decide to classify an instrument and at the end of each period.

Transaction record date

Transactions of available-for-sale and held-to-maturity investments are recorded using the trade date, in other words, the date on which reciprocal obligations are assumed, which must be completed within the term established by the regulations and market uses in which the operation is carried out.

Initial recognition

The initial recognition of available-for-sale and held-to-maturity investments is carried out at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of such investments.

Amortized cost

Any premium or discount is considered when determining the amortized cost by applying the effective interest rate methodology, recognizing the accrued interest in the "Interest for available-for-sale and held-to-maturity investments" account of "Financial income" item of the profit and loss statement.

Valuation

- Available-for-sale investments

Valuation is carried out at fair value and unrealized gains and losses in relation to the amortized cost are recognized in equity.

When the instrument is sold or gains or losses previously recognized as part of equity are carried, such gains or losses are transferred to the income statement of the period. Moreover, when the FMV's Management considers that decrease in the market value is permanent or is due to credit impairment, it makes the respective provisions, transferring the estimated loss from equity to the result of the period.

In any of the aforementioned cases, if SBS deems it necessary to make any additional provision for any type of investment, such provision shall be determined by SBS on the basis of each individual security and informed to FMV to be recorded in the result of the period.

- Held-to-maturity investments

These investments are recorded at their amortized cost by applying the effective interest rate method.

Impairments are recorded by negative changes in the credit capacity of the issuer individually, directly affecting the result of the period.

When these investments are sold without fulfilling the provisions set forth in the regulation, and similar financial instruments of the same issuer are repurchased, these may not be recorded in this category unless there is an express authorization of SBS.

(h) Property, furniture and equipment

Assets in the property, furniture and equipment item are recorded at acquisition cost less accumulated depreciation.

Depreciation is computed based on the straight-line method and using the following estimated useful lives:

	As of	
	September 30, 2013	December 31, 2012
Premises	10	10
Buildings	25	25
Several equipment	10	10
Computer equipment	4	4
Furniture and fixtures	10	10
Vehicles	5	5

Maintenance and repair expenses are charged to the income statement; any renewal and improvement are solely capitalized when disbursements improve the status of the assets and increase their useful life beyond the originally estimated time. The cost and respective accumulated depreciation of assets disposed of or sold are eliminated from their respective accounts, and any resulting gain or loss is included in the income statement of the period.

(i) Intangible assets

Intangibles included in the "Other assets" item of the Statement of the Financial Position, comprise developments and acquisitions of computing software licenses used in the FMV own operations. Software licenses acquired by FMV are capitalized on the basis of costs incurred for acquiring or putting in use the specific program. These intangible assets are amortized using the straight-line method following the estimated useful life in a maximum period of 4 years.

Useful life and amortization method are periodically reviewed to ensure that they are consistent in accordance with the foreseen pattern of economic benefits of the intangible items.

As of September 30, 2013 and December 31, 2012, FMV does not maintain intangible assets with unlimited useful life.

(j) Impairment of long-lived assets

When events or circumstantial economic changes indicate that the value of a long-lived asset might not be recoverable, the FMV's management reviews the value of its property, furniture and equipment and intangible assets to verify if there is no permanent impairment in value. When the book value exceeds its recoverable amount, the entity recognizes an impairment loss in the profit and loss statement for the property, furniture and equipment and intangibles held at cost items. The recoverable amount is the higher of its net selling price and its value in use. Net selling price is the amount obtainable from the asset sale in a free market while value in use is the present value of estimated future cash flows expected to arise from the continued use of an asset and from its subsequent disposal at the end of its useful life. The Management considers that there is no impairment evidence in the value of such assets as to September 30, 2013 and December 31, 2012.

(k) Assets received as payment

Assets received as payment, repossessed and recovered assets are initially recorded at the lower of the value determined by the court, arbitrator, recovery value, estimated market value and the value of the unpaid amount of debt; recognizing in turn a provision equivalent to 20 percent of the value upon repossession or recovery of the asset, being able to keep to such purpose the provision that was recorded by the related credit.

Additional provisions are recorded based on the following criteria:

- Personal property. A uniform monthly provision shall be recorded as from the first month of repossession or recovery, for a period of twelve months until completing one hundred percent of the net value upon repossession or recovery.
- Real estate. Uniform monthly provisions shall be recorded on the net book value as from the twelfth month. In addition, Resolution SBS N°1535-2005 allows the granting of an extension of six months, in which case, uniform monthly provisions shall be recorded on the net book value as from the eighteenth month. In both cases, provisions shall be recorded until completing one hundred percent of the net book value over a term of three and a half years, counted as from the date on which monthly provisions started to be recorded.

The annual updating of valuations of such goods determined by an independent expert implies, if necessary, the recording of provisions for impairment.

(I) Income tax and employees' profit sharing

Current income tax and employees' profit sharing

Current income tax and employees' profit sharing payable are determined based on the taxable income determined for tax purposes.

Deferred income tax

Deferred income tax is computed and reflects the effects of temporary differences derived from balances of assets and liabilities for accounting purposes and those determined for tax purposes. Deferred assets and liabilities are measured by using tax rates expected to apply to the taxable income in the years in which these differences are recovered or disappear. The measurement of deferred assets and liabilities reflects tax consequences arising from the way in which FMV expects to recover or settle the value of its assets and liabilities, on the date of the Statement of Financial Position.

Deferred assets and liabilities are recognized without considering the estimated time when the temporary differences will disappear. Deferred assets are recognized when there are likely to be sufficient future tax benefits for the deferred asset to be applied. On the date of the Statement of the Financial Position, the FMV's Management evaluates the unrecognized assets and the balance of those that have been recognized; recognizing a deferred asset that was previously unrecognized when it is likely that future tax benefits allow it to be recovered or reducing a deferred asset when it is unlikely that sufficient future tax benefits will be available to use schedule or all of the deferred asset that has been recognized in the accounts.

According to the accounting principles, FMV calculates its deferred income tax based on the tax rate applicable to its undistributed profits; recognizing any additional tax on distribution of dividends on the date the liability is recognized.

By SBS Official Letter N° 4049-2011 dated January 21, 2011 and Resolution SBSN° 2740-2011 dated February 25, 2011, SBS establishes a change in the treatment of employees' profit sharing by stating that it shall be recorded in accordance with International Accounting Standard N° 19 "Benefits to employees". This standard indicates that the employee's profit sharing shall be treated as a personnel expense and a liability related to benefits to employees and shall stop creating deferred assets or liabilities as a result of temporary differences between the financial and tax bases.

As from January 1, 2011, employees' profit sharing is recognized as a personnel expense and a liability corresponding to the provision of employee's services, as from such date, temporary differences between financial and tax bases are recognized.

(m) Provisions

Provisions are only recognized when FMV has a present obligation (either legal or implicit) as a result of past events, it is likely that resources will be required to settle the obligation and it is possible to reliably estimate its amount. Provisions are reviewed and adjust in each period to reflect the best estimate as of the date of the Statement of the Financial Position. When the effect of the time value of money is material, the amount of provision is the present value provisions of the expenses expected to be incurred to settle it.

(n) Deferred income

Deferred income is mainly originated by the difference between the book value and the market value of the financial instruments assigned for the establishment of CRC-PBP Trusts in domestic and foreign currency when transferred (2007).

In accordance with the provisions set forth in Resolution SBS N°0084-2000 in relation to the Rules for the Trust Accounting Treatment and Trust Fees, in which case the rights generated in favor of the trustor by virtue of the trust are higher than the goods transferred to the trust, a deferred profit shall be recognized, which accrues according to the amortization, realization and/or maturity of such rights.

(o) Contingencies

Contingent liabilities are not recognized in the financial statements. They are disclosed in the notes to the financial statements, unless the possibility of an outflow of economic resources is remote.

Contingent assets are not recognized in the financial statements, and they are disclosed when its degree of contingency is probable.

(p) Cash and cash equivalents

Cash presented in the cash flow statement is composed of the available balance, excluding the available balance included in trusts, see note 8(b).

q) Subsequent events


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

Subsequent events at the closing of the period providing additional information on the financial position of the Company on the date of the statement of financial position (adjustment events) are included in the financial statements. Important subsequent events that are different from adjustment events are exposed in the notes to the financial statements.

4. Foreign currency transactions and foreign exchange risk exposure

Following is the detail of assets and liabilities of FMV in foreign currency, stated in thousands of US dollars:

	As of September 30, 2013 US\$ (000)	As of December 31, 2012 US\$ (000)
Assets		
Cash and due from banks	119,152	3,712
Trading and held-to-maturity investments	53,759	0
Accounts receivable (Trust Agreement - COFIDE)	149,666	163,612
Other accounts receivable	285	265
Other assets	7	216
	322,869	167,805
Liabilities		
Accounts payable	445	413
Borrowings and financial obligations	496,547	84,548
Provisions	3,105	237
Other liabilities	216	470
	500,313	85,668
Derivatives - Forwards	(80,000)	(72,500)
Asset position, net	(97,444)	9,637

During the year 2013, FMV has recorded foreign exchange loss (sic) in the amount of S/.19,977 thousand while foreign exchange loss was S/.13,881 thousand as of December 31, 2012, which is presented in the "Gains on financial transactions (ROF)" of the Income Statement. Likewise, a loss on hedging derivative transactions was recorded in the amount of S/.2'128 thousand during the 2013 period (gains in the amount of S/.18'852 thousand during the 2012 period), and a loss in the year 2013 in respect of gains on trading transactions (ROF) in the amount of S/.6'070 thousand, which are also stated in the "Gains on financial transactions (ROF)" of the Income Statement.

5. Cash and due from banks

Cash and due from banks as of September 30 and December 31, 2012 is detailed hereinbelow:


 Josefina Villafán Carrasco
 CTPN° 085

In thousands of Nuevos Soles	September 2013	December 2012
	S/. (000)	S/. (000)
Peruvian Central Reserve Bank (a)	3,065	2
Demand and savings account (b)	365,779	194,767
Time deposits ©	10,005	145,000
Accrued deposits on cash and due from banks	0	709
Other available funds	50	0
Total cash and due from banks	378,899	340,477

(a) These accounts in nuevos soles and US dollars are mainly used for transactions carried out with COFIDE by virtue of the Trust Agreement signed.

(a) Corresponds to accounts in Nuevos Soles and US dollars generating interest at market rates and are unrestricted.

(a) ©Corresponds to time deposits in domestic banks in nuevos soles, unrestricted and generating interest at market rates.

6. Available-for-sale and held-to-maturity investments, net

(a) The composition of this item is presented hereinbelow:

	September 2013			Book value (*)
	Amortized Cost	Unrealized result		
		Profits	Losses	
S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	
Trading, available-for-sale investments				
Peruvian sovereign bonds (b)	169,014	0	(20,748)	148,266
Corporate bonds ©	153,047	17	(4,945)	148,119
	322,061	17	(25,693)	296,385
Plus				
Accrued gains on available-for-sale investments				2,479
Available-for-sale investments		Sub-Total		298,864
Held-to-maturity investments				
Deposit Certificates of Financial Entities (d)	6,233			6,233
	6,233	0	0	6,233
Plus				
Accrued gains from held-to-maturity investments				133
Held-to-maturity investments		Sub-total		6,366
Total				305,230

Josefina Villafán Carrasco
Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

<u>December 2012</u>			
	<u>Unrealized result</u>		
Amortized Cost S/. (000)	Profits S/. (000)	Losses S/. (000)	Book value (*) S/. (000)
Trading, available-for-sale investments			
Peruvian sovereign bonds(b)			-
Corporate bonds ©			-
Negotiable Certificates of Deposit (d)	-	-	-
	-----	-----	-----
	-	-	-
	-----	-----	-----
Plus			
Accrued gains on available-for-sale investments			-

Available-for-sale investments		Sub-Total	-
Held-to-maturity investments			
Certificates of the Peruvian Central Reserve Bank			
Short-term papers (e)	-		-
	-----	-----	-----
Plus			
Accrued gains from held-to-maturity investments			-

Held-to-maturity investments		Sub-total	-

Total			-

(*) The book value corresponds to fair value of available-for-sale investments and amortized cost of held-to-maturity investments, as established by IAS 39.

(b) The Peruvian Sovereign Bonds are denominated in nuevos soles and as of September 30, 2013, their balance is composed by bonds maturing between August 12, 2020 and February 12, 2042 and accrue an annual interest rate between 5.20 and 8.20 annual percent as of September 30, 2013.

(c) As of September 30, 2013, the balance corresponds to six bonds: two of financial lease in US dollars with AA risk rating issued by Banco Financiero del Perú and with AA- risk rating issued by Leasing Total S.A. which fair values approximately amount to S/. 25,557 and S/. 6,510 thousand, respectively, maturing on May 30, 2018 and August 16, 2016 and accrue at an interest rate of 4.847 and 6.0625 annual percent; two ordinary bonds in US dollars with BB+ risk rating issued by Cementos Pacasmayo S.A.A. and Consorcio Transmantaro S.A., which fair values approximately amount to S/. 20,257 and S/. 28,149 thousand, respectively, maturing on February 8, 2013 and May 7, 2013 and accrue at an interest rate of 4.625025 and 4.50034 annual percent, respectively; and two asset-backed bonds in US dollars with AAA risk rating issued by Hunt Oil Company of Perú and with AA+ risk rating issued by Abengoa Transmisión Norte S.A, which fair values approximately amount to S/. 27,324 and S/. 41,762 thousand, respectively, maturing on June 23, 2018 and September 27, 2018, and accrue at an interest rate of 4.4375 and 6.15625 annual percent, respectively.

Josepina Villafán Carrasco
 CTP N° 085

FMV has recognized to date an interest income in the amount of S/. 2,261 thousand, included in the "Interest on trading, available-for-sale investments" of the Income Statement.

As of September 30, 2013, such financial entities and/or local companies are under the risk rating range granted by the main risk rating agencies of the country authorized by SBS:

Risk rating	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
AAA	176,631	0
AA+	41,762	0
AA	25,557	0
AA-	6,510	0
BB+	48,405	0
CP-2	6,365	0
Total	305,230	0

The estimated fair value of the corporate bond as of September 30, 2013 is as follows:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Abengoa Transmisión Norte	41,762	
Transmantaro	28,149	
Banco Financiero del Perú	25,556	
Hunt Oil Company of Perú	27,324	
Cementos Pacasmayo S.A.A.	20,257	
Leasing Total S.A.	6,510	
Total	149,558	0

- (d) As of September 30, 2013, they correspond to two Certificates of Caja Municipal de Ahorro y Crédito Huancayo (1st single issue program), denominated in nuevos soles, maturing on April 25, 2014, which earned an annual effective interest rate of 5.09375 percent. During 2013, FMV has recognized to date an interest income of S/.133 thousand, included in the "available-for-sale investments" of the Income Statement.
- (e) The balance of available-for-sale and held-to-maturity investments as of September 30, 2013 is shown hereinbelow, which has been classified according to their maturity dates:


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 085

	September 2013	December 2012
	S/. (000)	S/. (000)
From 3 months to 1 year	6,366	
From 1 to 5 years	59,391	
From 5 to 10 years	131,026	
From 10 to 30 years	108,447	
Total:	305,230	0

- (f) As of September 30, 2013, the FMV's Management has estimated the market value of the available-for-sale investments based on the available market prices or, in their absence, discounting expected cash flows at an interest rate reflecting the risk rating of the security.

The FMV's Management has determined that unrealized losses as of September 30, 2013 are not the result of credit impairment of the users but they are mainly due to variations in the free risk rates that were incorporated to its valuations. Consequently, there is no impairment of available-for-sale investments in accordance with accounting standards which must be recorded on the date of each balance sheet.

7. Hedging Derivatives

- (a) The following table shows the fair value of the derivative financial instruments, recorded as assets or liabilities, along with their notional amounts (nominal). The notional amount is the face amount of the derivative underlying asset and is the basis on which changes in the value of derivatives are measured. The notional amounts state the volume of outstanding transactions at the end of the year and are not an indicator of the market risk or of the credit risk, note 22.

Trading derivatives	2013			2012		
	Fair value			Fair value		
	Assets	Liabilities	Notional amount	Assets	Liabilities	Notional amount
	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)
Financial derivatives (b)	0	(1,560)	222,560	0	0	0

Hedging derivatives	2013			2012		
	Fair value			Fair value		
	Assets	Liabilities	Notional amount	Assets	Liabilities	Notional amount
	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)
Financial derivatives (b)	0	0	0	5,753	0	184,875

- (b) The financial derivatives correspond to "forward" contracts in trading foreign currency, which shall expire in October 2013 showing as of September 30, 2013 a net loss of S/. 6,070 thousand while the hedging derivatives as of September 30, 2013 registered a loss of S/. 2,128 thousand (in the third

quarter of 2012, profits on hedging derivatives for forward contracts amounted to S/. 13,882 thousand, and were recorded in the "Gains on Financial Transactions" item of the Income Statement), see note 22.

8. Accounts Receivable for Sale of Goods and Services and Trust (Net)

The composition of this item as of September 30, 2013 and December 31, 2012 in thousands of Nuevos Soles is presented hereinbelow:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Trust Agreement COFIDE (8a)	4,053'929	3,144'929
CRC-PBP Trust in Nuevos Soles (8b)	31'897	31'396
CRC-PBP Trust in US Dollars (8b)	34'236	35'907
	4,120'062	3,212'232

8a. Accounts receivable, net (Trust Agreement – COFIDE)

This item is composed as follows:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	3,313,986	2,398,983
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	461,305	475,378
Crédito MIHOGAR	145,657	152,523
Crédito Complementario Techo Propio	134,865	130,550
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	16,083	17,820
Crédito Mi Construcción	25,572	5,752
	4,097,468	3,181,006
Plus (less)		
Accrued gains from accounts receivable	13,804	11,775
Provision for doubtful accounts receivable (f)	(57,343)	(47,852)
Total	4,053,929	3,144,929

As of September 30, 2013 and December 31, 2012, the number of transactions in force is 73,650 and 66,106, respectively. There is no significant credit risk due to the type of credit transactions carried out by FMV.

All these resources have been channeled through COFIDE by virtue of the legal relationship of the Trust Agreement that FMV has with it. The Trust - COFIDE receives FMV resources for channeling the same through intermediate financial institutions, named IFI, which desire to use them for the granting of credits for the purchase of homes, pursuant to the provisions set forth in Article 12° of Supreme Executive Order N° 001-99-MTC.

- (b) Accounts receivable according to the characteristics of the credits promoted by FMV are composed as follows:

Josefina Villafán Carrasco
 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 085

As of September 30, 2013

Products	With credit risk coverage	Without credit risk coverage	Total
	S/. (000)	S/. (000)	
Nuevo crédito MIVIVIENDA	4,971	3,309,015	3,313,986
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	2,076	459,230	461,305
Crédito Proyecto MIHOGAR	1,123	144,534	145,657
Programa Techo Propio	-	134,864	134,864
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	219	15,864	16,083
MICONSTRUCCION	-	25,572	25,572
	8,389	4,089,079	4,097,468

As of December 31, 2012

Products	With credit risk coverage	Without credit risk coverage	Total
	S/. (000)	S/. (000)	
Nuevo crédito MIVIVIENDA	437	2,398,545	2,398,983
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	5,114	470,264	475,378
Crédito Proyecto MIHOGAR	401	152,123	152,523
Programa Techo Propio	32	130,518	130,550
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	-	17,820	17,820
MICONSTRUCCION	-	5,752	5,752
	5,984	3,175,022	3,181,006

- (b)
(c) Accounts receivable are classified by risk according to the SBS regulation in force as of 2013 and 2012. As stated in note 3(d), the provision for accounts receivable is determined based on the final borrower and IFI classification. The classification of accounts receivable according to final borrowers based on the consolidated credit report (RCC by its acronym in Spanish):

Risk category	As of September 30, 2013		As of December 31, 2012	
	Total S/. (000)	%	Total S/. (000)	%
Normal	3,876,748	94.61	3,031,890	95.29
With potential problem	74,944	1.83	43,200	1.36
Substandard	37,811	0.93	31,259	0.99
Doubtful	48,823	1.19	35,360	1.12
Loss	59,142	1.44	39,297	1.24
Total	4,097,468	100.00	3,181,006	100.00

Josefina Villafán Carrasco
Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

Following is the classification of accounts receivable from IFI which grants MIVIVIENDA credits:

Risk category	As of September 30, 2013		As of December 31, 2012	
	Total S/. (000)	%	Total S/. (000)	%
Normal	3,758,705	91.73	2,981,355	93.72
With potential problem	338,763	8.27	199,651	6.28
Total	4,097,468	100.00	3,181,006	100.00

- (d) Interest rates applied to the products' account correspond to fixed rates that were established for promoting the granting of each type of credit:

	2013 %	2012 %
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	6.60	6.60
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	7.75	7.75
Crédito MIHOGAR	7.60	7.60
Crédito Complementario Techo Propio	6.00	6.00
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	6.90 and 7.30	6.90 and 7.30
Crédito MI CONSTRUCCION	7.50 and 8.00	7.50 and 9.00


The interest rate corresponding to Crédito Mi Construcción has been amended to 8% approved by Resolution N° 02-25D-2013 dated September 27, 2013.

- (e) Following is the portfolio of accounts receivable as of September 30, 2013 and December 31, 2012 which is classified according to maturity dates:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
To become due		
Up to 1 month	19,149	12,385
From 1 to 3 months	60,776	28,427
From 3 months to 1 year	186,166	119,751
From 1 to 3 years	814,034	344,277
From 3 years to more	3,017,343	2,676,166
	4,097,468	3,181,006

- (f) The movement of the provision for doubtful accounts receivable, which is determined according the classification and percentages indicated in note 3 (d), is shown below:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Balance at the beginning of the year	47,852	34,222
Plus (less)		
Provision recognized as expense of the period	23,566	22,137
Reversals, note 21(a)	(7,540)	(7,587)
Exchange difference	833	(920)
Reclassification of provisions	(7,368)	


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

Balance at the end of the period	57,343	47,852
----------------------------------	--------	--------

The Management considers that the provision for accounts receivable recorded as of September 30, 2013 and as of December 31, 2012, is in accordance with the standards established by SBS for Fondo MIVIVIENDA S.A. in force at such dates.

- (g) On August 20, 2012, FMV received a prepayment of 36 installments of accounts receivable from a banking institution; FMV maintaining the credit risk coverage over such installments. The sum received from the bank amounted to S/.188,037 thousand, corresponding to the fair value of the 36 installments as of August 20, 2012.

As established by SBS, this transaction was recorded as a sale; therefore, FMV determined that the paid up capital which decreased from accounts receivable for this transaction amounted to S/.179,549 thousand. FMV decreased its accounts receivable in this amount. Consequently, FMV recorded a gain on sales of approximately S/.8,488 thousand, as established by SBS, which was recognized as a deferred income in the "Provisions and other liabilities" item and shall accrue in the profit and loss statement on a linear basis during 36 months. As of September 30, 2013, the deferred income of this transaction amounts to S/.5,187 thousand.

Furthermore, as stated by SBS, FMV has recorded a provision for the credit risk coverage applicable to credits related to this transaction on one third of the outstanding capital.

8b.CRC-PBP Trusts

The composition of these accounts receivable as of September 30, 2013 and December 31, 2012 in thousands of Nuevos Soles is presented below:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
CRC-PBP Trust in Nuevos Soles	31'897	31'396
CRC-PBP Trust in US Dollars	34'236	35'907
	66'133	67'303

- As of September 30, 2013, it comprises balances of the total net assets from liabilities of Trust under administration (total equity and surplus (deficit) net): CRC-PBP in Nuevos Soles in the amount of S/. 31'897 thousand and CRC-PBP in US Dollars in the amount of S/.34'236 thousand (S/.31'396 thousand and S/.35'907 thousand, respectively, as of December 31, 2012).
- By agreements entered into in June 2007 by Fondo MIVIVIENDA S.A., in its capacity as trustee and trustor simultaneously, both Trusts in effect were established for allowing the availability of resources for the fulfillment of obligations assumed by FMV arising from the CRC and PBP service agreements (credit risk coverage - CRC and the payment of the good payer award - PBP) entered into with certain financial entities - EF, as well as for allowing that such resources are administered more efficiently, in compliance to such purpose with the provisions set forth in the Regulations

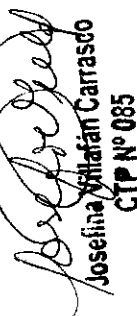

 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 085

and Manual of CRC and PBP policies and processes; as well as the Manual of investment policies and procedures forming schedule of the exhibits of the agreement.

- These trusts are recorded in an account in accordance with the provisions set forth by Resolution SBS N°980-2006 "Regulation for Fondo MIVIVIENDA S.A."; in other words, in a single account in the balance sheet (see note 3 (e)) and a separate accounting is kept for control purposes showing the following balances as of September 30, 2013 and December 31, 2012:

CRC and PBP Trust	September 2013	December 2012
Nuevos Soles	S/. (000)	S/. (000)
Statement of Financial Position		
Assets		
Cash and due from banks	6,398	3,338
Available-for-sale financial investments – representative debt instruments, net (*)	20,582	23,323
Held-to-maturity financial investments (**)	4,916	4,734
Accounts receivable	0	0
	_____	_____
Total assets	31,897	31,396
Non-current liabilities		
Accounts payable	0	0
	_____	_____
Total liabilities	0	0
Equity and net surplus		
Collection surplus, net	1,972	1,708
Adjustments to equity	(655)	427
Retained earnings	30,579	29,262
	_____	_____
Total equity and net surplus	31,897	31,396
	_____	_____
Total liabilities, equity and net surplus	31,897	31,396
	_____	_____

(*) Decrease of available-for-sale investments as of September 30, 2013 is explained by the maintenance of sovereign bonds only with the denomination of SB12SEP2023, SB12AGO26 and SB12FEB37 acquired in May 2013, in an amount of approximately S/. 5,000 thousand, (face value) thereby maintaining sovereign bonds with a market value of S/. 5,330 thousand, corporate bonds with a market value of S/. 9,239 thousand and asset-backed bonds with a market value of S/ 6,004 thousand. As of December 31, 2012,


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP No 085

available-for-sale investments were composed of corporate bonds with a market value of S/. 23,323 thousand.

- (**) Increase of held-to-maturity investments is explained by accrued interests and the best valuation at amortized cost of held-to-maturity bonds, which amounts are S/. 116 thousand and -S/. 712 thousand, respectively. As of December 31, 2012, the CRC and PBP Trust in Nuevos Soles showed a balance on accrued interests and valuation at amortized cost in the amount of S/. 24 thousand and -S/. 804 thousand, respectively.


Josefina Villafán Carrasco
CTP No 085

	2013 January – September S/. (000)	2012 January – September S/. (000)
CRC and PBP Trust		
Nuevos Soles		
Income statement		
Income		
Interest income	1,325	6,497
Valuation of investments, net	92	0
Other financial income	51	2,810
Total income	1,468	9,307
Expenses		
Valuation of investments, net	0	(709)
Management fee	(143)	(886)
Tax on financial transactions	(5)	(24)
Miscellaneous expenses for financial services	(4)	(12)
Other financial expenses	0	0
Total expenses	(152)	(1,631)
Net surplus	1,316	7,676


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

CRC and PBP Trust	September 2013	December 2012
US dollars	S/. (000)	S/. (000)
Statement of Financial Position		
Assets		
Cash and due from banks	2,648	9,883
Available-for-sale financial investments, representative debt instruments, net (*)	23,740	5,691
Held-to-maturity investments (**)	9,408	19,710
Derivative financial instruments with hedging purposes, net	0	616
Accounts receivable	0	6
Total assets	35,795	35,907
Non-current liabilities		
Derivative financial instruments with hedging purposes, net	1,559	0
Accounts payable	0	0
Total liabilities	1,559	0
Equity and net surplus		
Initial equity	21,013	21,013
Collection surplus, net	6,356	5,969
Unrealized results on investments	(2,010)	540
Retained earnings	8,878	8,385
Total equity and net surplus	34,236	35,907
Total liabilities, equity and net surplus	35,795	35,907

(*) Available-for-sale investments as of September 30, 2013 have increased due to the acquisition of sovereign bonds with the denomination of SB12AGO20, SB12SEP23, SB12AGO26, SB12AGO31 and SB12FEB37 acquired in May 2013, in an amount of approximately S/. 16,320 thousand (face value) with a market value of S/. 18,416 thousand and corporate bonds in US dollars of US\$ 1,761 thousand (face value) with a market value of S/. 5,324 thousand. As of December 31, 2012, a corporate bond issued by Red de Energía Perú, maturing in June 2016, in an amount of approximately US\$1,761 thousand (face value) with a market value of S/. 5,045 thousand, was maintained.


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 085


(**) Decrease of held-to-maturity investments is mainly explained by the payment of S/. 9,880 thousand with a face value in held-to-maturity investments in bonds in soles and S/. 3,706 thousand with a face value in held-to-maturity investments in bonds in US dollars. As of December 31, 2012, the CRC and PBP Trust in US dollars maintains certificates of deposits from Peruvian Central Reserve Bank in an amount of S/. 19,710 thousand.

CRP and PBP Trust	2013 January – September S/. (000)	2013 January – September S/. (000)
US dollars		
Income statement		
Income		
Interest income	982	1,921
Valuation of investments, net (***)	13	0
Foreign currency derivatives (net)	0	1,432
Exchange difference, net	1,147	0
Other operating income	154	0
Total income	2,296	3,353
Expenses		
Exchange difference, net	0	(1,130)
Net foreign currency derivatives	(1,636)	0
Valuation of investments, net (***)	0	(437)
Management fee	(158)	(293)
Tax on financial transactions	(5)	(3)
Miscellaneous expenses for financial services	(4)	(4)
Other financial expenses	0	0
Total expenses	(1,803)	(1,867)
Net surplus	493	1,486

(***) It mainly corresponds to the gain on valuation in the amount of S/. 13 thousand. (loss from valuation of investments in the amount of S/. 437 thousand as of September 30, 2012).

9. **Other accounts receivable, net**

The item is composed as follows:


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 0085

In Thousands of Nuevos Soles	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Accounts receivable from Banks in liquidation (a)	108,028	109,238
Accounts receivable from Ex-CONEMINSA portfolio (b)	14,898	15,501
Recoveries from COFIDE-pending distribution (c)	2,426	1,443
Accounts receivable from outstanding investments	0	0
Other accounts receivable	474	443
	<u>125,827</u>	<u>126,626</u>
Less – Provision for accounts receivable (f)		
Banks in liquidation (a)	(108,029)	(109,238)
Ex-CONEMINSA portfolio (b)	(13,481)	(13,890)
Other accounts receivable	(374)	(282)
	<u>(122,235)</u>	<u>(123,411)</u>
Total	<u>3,942</u>	<u>3,215</u>

- (a) It corresponds to accounts receivable generated by time deposits, certificates of deposit, among others, which the prior Fondo MIVIVIENDA, before being a financial company supervised by SBS (before January 01, 2006), maintained in certain financial institutions that then started a process of liquidation.

Balances and provision thereof as of September 30, 2013 and December 2012 are as follows:

In thousands of Nuevos Soles	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Capital		
Banco Nuevo Mundo , in liquidation (i)	57,524	59,164
Banco República, in liquidation (i)	39,993	39,993
Banco Banex, in liquidation – payment in kind	8,368	8,037
Banco República, in liquidation – payment in kind (i)	2,144	2,044
	<u>108,028</u>	<u>109,238</u>
Less: Provision for doubtful accounts		
Banco Nuevo Mundo , in liquidation (i)	-57,524	-59,164
Banco República, in liquidation (i)	-39,993	-39,993
Banco Banex, in liquidation – payment in kind	-8,368	-8,037
Banco República, in liquidation – payment in kind (i)	-2,144	-2,044
	<u>-108,028</u>	<u>-109,238</u>
Net	<u>0</u>	<u>0</u>

the liquidation process, carried out under the supervision and intervention of the Superintendency of Banking, Insurance and AFP (SBS), FMV is receiving personal property, real estate and credit collection as part of the payment of these debts.

The FMV's Management provided for the 100 percent of the portfolio of Banco Nuevo Mundo, Banco República and Banco Banex, all of them in process of liquidation, and recognizes recoveries received based on its execution. During 2013, FMV has received from Banco Nuevo Mundo in liquidation cash in the amount of S/. 1'640,267 thousand, respectively, as part of recoveries from outstanding accounts receivable fully provided.


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

The FMV's Management considers that the provision for accounts receivable as of September 30, 2013 and December 2012 sufficiently covers the collectability risk of other accounts receivable.

- (b) It corresponds to accounts receivable from portfolio of mortgage credits granted by Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias S.A.-CONEMINSA, which was received by FMV in the framework of the Payment in Kind Agreement dated December 30, 2003 for their management and recovery (before being a financial company supervised by SBS).
- (c) As of September 30 2013 and December 2012, it corresponds to the net effect of adjustments and rebates of monthly conciliations between COFIDE balances, which are regularized in the next months.
- (f) The movement of the provision for other accounts receivable, which is determined according to the criteria indicated in note 3(f), is shown below in thousands of Nuevos Soles:

	September 2013	December 2012
	S/. (000)	S/. (000)
Balance at the beginning of the period	123,411	133,747
Plus (less)		
Provision recognized as expense of the period	230	317
Reversals	(2,098)	(10,654)
Exchange differences	342	
Balance at the end of the period	121,885	123,411

The Management believes that the provision for other doubtful accounts recorded as of September 30, 2013 and December 31, 2012, is in accordance with the standards established by SBS in force on such dates.


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

10. Property, furniture and equipment, net

(a) The movement of the item as of September 30, 2013 and December 31, 2012 is shown below:

	Lands		Buildings		Premises		Furniture and appliances		Computing equipment		Severall equipment		Vehicles		September 2013		December 2012			
	S/.	(000)	S/.	(000)	S/.	(000)	S/.	(000)	S/.	(000)	S/.	(000)	S/.	(000)	Total	S/.	(000)	Total	S/.	(000)
Cost																				
Balance as of January 1	103		36		68		727		1,935		957		647		4,473		4,887			
Additions					3		3		168		40				211		113			
Withdrawals and other adjustments					(0)		(0)		(40)		(32)				(72)		(527)			
Others					(0)		(0)								(0)					
Balance as of September 30	103		36		68		730		2062		966		647		4,611		4,473			
Accumulated depreciation																				
Balance as of January 1	-		5		43		586		1,594		554		336		3,117		3,052			
Depreciation of the year			1		5		37		154		67		97		362		527			
Withdrawals and other adjustments					(0)		(0)		(40)		(29)				(69)		(462)			
Balance as of September 30	-		7		48		622		1,708		592		433		3,410		3,117			
Net book value	103		29		20		108		354		373		214		1,202		1,356			

(b) The financial entities established in Peru are prohibited from pledging its fixed assets.

(c) The FMV's Management considers that there is no evidence of impairment of fixed assets kept by FMV as of September 30, 2013 and December 31, 2012.

As of September 30, 2013, FMV maintains fully depreciated assets in the amount of S/1,526 thousand (S/1,329 thousand as of December 31, 2012); however, some assets are still in use.

(d) FMV has insurance coverage on its main assets in accordance with the policies established by the Management. In this regard, as of September 30, 2013 and December 31, 2012, FMV has taken out an all risk insurance policy risk, which covers the value of FMV net assets. According to the FMV's Management, its insurance policies are consistent with the industry practice.

11. Intangible assets

This item is composed as follows:

	Software	Licenses	September 2013 Total	December 2012 Total
	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)
Balance as of January 1	2,053	1,481	3,535	3,482
Additions	282	15	297	53
Withdrawals and other adjustments	-	-	-	-
Others	(0)	-	(0)	-
Balance as of September 30	2,335	1,496	3,831	3,535
Accumulated depreciation				
Balance as of January 1	1,930	1,279	3,209	3,059
Depreciation of the year	66	72	138	150
Withdrawals and other adjustments	-	-	-	-
Balance as of September 30	1,996	1,351	3,347	3,209
Net book value	338	146	484	326

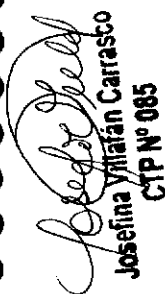
The intangible assets item is composed of software and licenses for use of computing equipment, which total cost as of September 30, 2013 is approximately S/. 3'831 thousand and its accumulated amortization is approximately S/. 3'347 thousand (cost of approximately S/.3'535 thousand and accumulated amortization of approximately S/.3'209 thousand as of December 31, 2012). Such intangible assets are amortized based on the straight-line method in accordance with their useful lives estimated by the Management, note 3(k).

12. Other assets

This item is composed as follows:

	September 2013	December 2012
	S/. (000)	S/. (000)
Reposessed assets, net	488	673
Others (a)	938	2,235
Total	1,426	2,908

- (a) By Executive Management Resolution N°046-2009/DE-FONAFE, the "ITC corporate management plan for the companies under the scope of FONAFE" was approved, which defines the implementation of the shared service center of Information Technologies and Communications of FONAFE. As of September 30, 2013, this balance is mainly composed of


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 085

the advance payment of such service and monthly accrual, the balance amounts to S/. 793 thousand.

13. Debts and Financial Obligations

This item is composed as follows:

Thousands of Nuevos Soles	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
- Debts and obligations with companies and financial entities of the country (a)	76,055	215,597
- Securities (b)	1,381,393	0
Total	1,457,448	215,597

- a) On September 24, 2013, el FMV received from Banco de la Nación the first advance on account in the amount of S/.76 billion from a credit line in the amount of S/. 300 billion, at an annual effective interest rate of 4.40%, maturing on September 19, 2014. (As of December 31, 2012, FMV maintained an outstanding capital of US\$83,805 thousand (which is equivalent to approximately S/. 213,704 thousand) and interests in the amount of US\$742 thousand (which is equivalent to approximately S/.1,893 thousand) of financing from Banco de la Nación in the amount of US\$ 100 billion (which is equivalent to approximately S/. 268,500 thousand on the transaction date) at an annual effective interest rate of 2.31 percent, maturing on February 15, 2015. Such loan was paid on February 1, 2013.
- b) On January 24, 2013, FMV issued bonds under Rule 144 or regulation S of the Securities Act in the international market.

The issuance had a face amount of US\$500 billion which maturity term is 10 years; it was placed below its face value at a price of 99.15 percent, at a coupon rate of 3.50 percent with semi-annual interest payment and amortization at maturity.

Furthermore, as of September 30, 2013, FMV has incurred issuance costs in the amount of US\$ 4,013 thousand; transaction costs in the amount of US\$ 2,341 thousand and accrued interests of US\$ 2,901 thousand, resulting in a net total of US\$ 496,547 thousand equivalent to S/.1'381,393 thousand.

14. Other accounts payable, provisions and other liabilities

- (a) These items are composed as follows:



Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
ACCOUNTS PAYABLE		
Others - FONAVI contributions (b)	142,253	132,811
Others - Good Payer Award (capital) assigned to COFIDE (c)	81,031	77,728
Others - Family Housing Bond to be transferred to technical entities (d)	9,117	10,540
Profit sharing payable		
Employees' profit sharing payable	3,214	7,400
Others - Good Payer Award (capital) received from MVCS (e)	8	6,638
Others - Savings of the eligible family group to be transferred to technical entities (f)	6,974	3,808
Suppliers - Accounts payable to suppliers	4,094	781
Others - Resources to be transferred by means of letters of guarantee enforced	1,054	950
Dividends, profit sharing and compensations payable	1,130	720
Vacations and payment of fringe benefits payable		
Own account taxes - other contributions	66	47
Pension Fund Management Companies - AFP, by its acronym in Spanish	105	77
Taxes withheld - Taxes withheld (i)	83	118
Others - Others	26	92
Total	252,155	241,710
PROVISIONS		
Provisions for contingencies (h)	1,608	1,272
Provisions for credit risk coverage of BCP flow advance	8,684	738
Total	10,292	2,009
OTHER LIABILITIES		
Transactions in process	24	9
Deferred income from BCP flow advance (j)	5,187	7,934
Deferred income (g)	844	1,440
Total	6,056	9,382

(b) The item balances as of September 30, 2013 and December 31, 2012 are as follows:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
FONAVI collection pursuant to Law N° 26969 (i)	106,781	125,539
FONAVI contributions to be transferred to MEF (i)	284	6,989
Return of uncollected FONAVI checks (ii)	38,188	284
Total	145,253	132,811

(i) It mainly corresponds to balances assigned to FMV as a result of collections received from the National Superintendency of Tax Administration - SUNAT, in respect of FONAVI contributions made by taxpayers by virtue of Law N°26969 in the amount of approximately S/. 106,781 thousand as of


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 0085

September 30, 2013 (S/. 125,539 thousand as of December 31, 2013). Moreover, it includes an amount of S/.38,188 thousand as of September 30, 2013 (S/.6,989 thousand as of December 31, 2012), in respect of outstanding FONAVI contributions to be transferred to the Ministry of Economy and Finance in the collections received by the National Superintendency of Tax Administration - SUNAT, in respect of FONAVI contributions made by taxpayers having tax stability by virtue of Law N° 27071.

The balance movement by Law N° 26969 is shown below:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Balance at the beginning of the period Plus (less)	125,539	96,754
Collections of the year	16,888	30,017
Contributions to be transferred to MEF	-31,199	0
Return of FONAVI contributions	-4,446	-1,232
Balance at the end of the period	106,781	125,539

- (ii) It corresponds to checks drawn from 1999 to 2012 pending collection on the part of the beneficiary. These checks were issued in respect of return of FONAVI contributions in accordance with communications by the National Superintendency of Tax Administration - SUNAT, in charge of collecting these resources.
- (c) It corresponds to funds disbursed to COFIDE to be allocated to the credits authorized to IFIS (by crédito Proyecto Mihogar and nuevos créditos MIVIVIENDA), prior verification of compliance with the requirements established in the pertinent regulations. Then, COFIDE reports six-month installments which have been applied to the final beneficiary for the timely payment of its installments according to the program schedule.

	September 2013 S/. (000)	December 2013 S/. (000)
Balance at the beginning of the period Plus (less)	77,728	64,143
BBP allocation to trust accounts receivable	5,710	17,770
Adjustment to the BBP allocation of previous periods	900	-900
Adjustment to the BBP application of previous periods	20	201
Application of BBP installments of Crédito Mi Hogar	-1,042	-1,271
Application of BBP installments of Crédito	-2,285	-2,215


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 085

MIVIVIENDA
Final balance


81,031	77,728
---------------	---------------

- (d) It corresponds to accounts receivable from the portfolio of mortgage credits granted by Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias S.A. - CONEMINSA, which was received by FMV in the framework of the Payment in Kind Agreement dated December 30, 2003 for management and recovery thereof.
- (e) It corresponds to the balance of cash funds received from the Ministry of Housing, Construction and Sanitation, not yet allocated to the beneficiaries applying for FMV's products. FMV allocates these resources through COFIDE when disbursements to IFIS are authorized for the credits approved.

The balance movement is shown below:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Balance at the beginning of the period	6,638	9,932
Plus (less)		
Regularization of previous periods	(20)	
Resources received from MVCS during the year	0	13,576
BBP disbursement to COFIDE for credit allocation	(6,610)	(16,870)
Balance at the end of the period	8	6,638

- (f) It corresponds to balances payable to technical entities by eligible family groups which had access to the Techo Propio Program, for the total amount of savings deposited by the family group in FMV accounts and the savings of the Police Housing Fund "FOVIPOL" as of September 30, 2013 and December 31, 2012.
- (g) As of September 30, 2013 and December 31, 2012, it mainly corresponds to S/. 210 thousand and S/. 600 thousand respectively, for the difference between the book value and the market value of the financial instruments (bonds) assigned for the establishment of CRC and PBP trusts in effect in domestic currency and foreign currency when transferred (year 2007), recognized as deferred gain until the maturity or realization of such financial instruments as stated by SBS. During the years 2013 and 2012, FMV did not recognize income as of September 2013 the amount of S/. 693 thousand and as of December 2012 income was not recognized.
- (h) It corresponds to provisions recorded by legal proceedings related to claims and probable labor disputes. According to the Management and its


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 0085

legal advisors, the provision recorded for hedging the risk of loss for such contingencies as of September 30, 2013 and December 31, 2012, is sufficient.

- (i) The balance of the item as of September 30, 2013 is as follows:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Taxes withheld – Fourth category income	4	12
Taxes withheld – Fifth category income	74	105
Taxes withheld – Non-domiciled income	0	0
Withholdings payable to ONP – Fourth category	1	0
Withholdings payable to ONP	3	1
	<hr/>	<hr/>
	83	118

- (j) In accordance with the provisions set forth by SBS, the transaction for 36-installment flow advance with a financial system company was recorded as a deferred sale of around S/.8,488 thousand in August 2012, in the "Other liabilities" item and shall accrue in the Income Statement on a linear basis during 36 months. As of September 30, 2013, the deferred income of this transaction amounts to S/.5'187 thousand.

15. Net equity

- (a) Share capital

It is represented as follows:

As of September 30, 2013 the FMV's share capital is represented by 3,050'653,965 common stock fully subscribed and paid, whose face value is S/.1.00 per share. Its shareholder is the National Fund for the Financing of the Public Sector Companies - FONAFE (according to its Spanish acronym).

As of December 31, 2012, the FMV's share capital is represented by 2,968'159,573 common stock fully subscribed and paid, whose face value is S/.1.00 per share. Its shareholder is the National Fund for the Financing of the Public Sector Companies - FONAFE (according to its Spanish acronym).

- (b) Legal reserve

Pursuant to the current legal regulations, the FMV shall have a legal reserve of no less than 35 percent of its paid capital. This reserve is formed though an annual transference of no less than 10 percent of its net profit and can be used only to cover the accrued losses.

- (c) Adjustment to equity


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 0085

The unrealized results, which include the unrealized profit (loss), created by the valuation of the FMV's available-for-sale investments, are detailed next:


Unrealized results	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Fondo MIVIVIENDA S.A., note 6 (a)	(25,676)	0
Total	(25,676)	0

(d) Effective equity

In June 2008, through Legislative Decree No. 1028, the Law of Banking, Insurance and Private Pension Funds was modified, establishing that the effective equity must be equal or over 10 percent of the total risk-weighted contingent assets and credits corresponding to the sum of: (i) the request of the market risk-weighted effective equity multiplied by 10, (ii) the request of the operational risk-weighted effective equity multiplied by 10, and (iii) the credit risk-weighted contingent assets and credits. Such calculation shall include any exposure or asset in domestic or foreign currency. This ratio was gradually implemented until the month of July 2011, according to the percentages and dates established in Legislative Decree No. 1028. The minimum requirement for 2013 and 2012 is 10 and 10 percent, respectively. Legislative Decree No. 1028 also distinguishes since the 2009 fiscal year, between basic equity (Level 1) and complementary equity (Level 2), according to the established definitions and limits. The FMV's Management considers that these modifications are being applied and do not have a significant impact on their transactions.

As of September 30, 2013 and December 31, 2012, pursuant to Legislative Decree No. 1028, the FMV maintains the following amounts in relation to the risk-weighted contingent assets and credits and the effective equity (basic and complementary), expressed in Nuevos Soles:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Total risk-weighted assets and credits	4,230,190	3,239,913
Total effective equity	3,065,614	3,002,311
Basic effective equity (Level 1)	3,065,614	3,002,311
Complementary effective equity (Level 2)	-	-
Aggregate capital ratio on the effective equity (%)	64.44	88.35


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 085

Furthermore, during 2009, SBS (Superintendence of Banks, Insurance Companies and Private Pension Funds) issued Resolutions SBS N° 2115-2009, N° 6328-2009, N° 14354-2009, Regulations for the Requirement of Effective Equity by Operational Risk, Market Risk and Credit Risk, respectively, and modifications; which became effective from July 2009, with the exception of the Credit Risk Resolution, which had an adjustment period until June 30, 2010. These resolutions mainly establish the methodologies to be used by the financial entities to calculate weighted assets and credits for each type of risk. As of September 30, 2013 and December 31, 2012, the FMV has been complying with the requirements of such resolutions.

On July 20, 2011, SBS issued Resolution N° 8425-2011, which establishes that in order to determine the level of additional effective equity, the financial institutions are required to have a process to evaluate its effective equity adequacy in relation to its risk profile, which shall follow the methodology described in such resolution. The requirement of additional effective equity shall be equal to the sum of the effective equity requirements calculated for each one of the following components: economic cycle, concentration risk, market concentration risk, interest rate risk and other risks. The financial entities will have a period of five years since July 2012 to adapt the total of its effective equity to the requested level.

16. Tax situation

- (a) The FMV is subject to the Peruvian tax regime. The income tax rate as of September 30, 2013 and December 31, 2012 is 30 percent on the taxable profit after calculating the workers' profit sharing, which, pursuant the current regulations, are calculated with a rate of 5% on the taxable income.
- (b) Starting from the 2011 fiscal year, due to the modification introduced by Law No. 29645 to the Income Tax Law, the interests coming from loans awarded directly or through financial providers or intermediates by international organisms or foreign government agencies, is also included as one of the circumstances exempted of Income Tax. Also, in relation to the exemption of the interests by development credits, these shall be understood as the debt transactions destined to finance projects or programs for the development of the country in public infrastructure works and provision of public services, as well as those destined to finance the loans to microbusinesses, pursuant Resolution SBS No. 11356-2008 or the regulation replacing it.
- (c) It was established that starting from the August 2012 tax period, the taxpayers shall take the highest sum resulting from the comparison of the ratio system - System a) and System b) - to be applied to the net income obtained in the month, pursuant to Article No. 85 of the Homologized Text of the Income Tax Law (amended by Article 3 of Legislative Decree No. 1120) and Article 54 of the Income Tax Law


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

Regulation (amended by Supreme Decree No. 155-2012-EF). The amendment to this article brings the reduction of the percentage from 2% to 1.5% from the percentage system; the decrease of the percentage of this payment on account system can favor, one way or another, the taxpayers covered under this system when starting activities or obtaining a tax loss from previous fiscal years.

- (d) By means of the amendments introduced to subsection II) of Article 37 of the Income Tax Law, the limits to the training expenditures are eliminated and the application of general criteria is modified. Furthermore, by means of the amendment executed by Legislative Decree No. 1120, the 5% of the total deducted expenses of the fiscal year introduced for the training expenses by means of Law No. 29498, human capital investment promotion law, is eliminated.
- (e) The amendments to vehicle expenses made to the Income Tax Law with Legislative Decree No. 1120 are related to the new types of vehicles in the calculation of the limit of vehicles whose expenses are deductible for the companies. Two new rules will be valid as from 2013: i) the limit shall include, besides of cars, the vehicles of the B1.3 and B1.4 categories, in other words, 4x2 and 4x4 trucks; ii) independently of their category, the expenses corresponding to the vehicles destined to direction, representation and management activities, whose price exceeds the amount to be established by the Income Tax Law Regulation, shall not be deductible.
- (f) The purpose of the payment receipt is to certify the execution of a transaction (property transference, commodatum or the provision of a service) and works as a compliance support of the formal obligations imposed by the tax legislator; it was agreed to amend Article No. 20 "Gross Income" of the Income Tax Law, in relation to the support of the Property Transfer, by means of Legislative Decree No. 1112, indicating that: The claimable cost supported with payment receipts issued by taxpayers that at the date of issue are non-domiciled for tax purposes, according to the publication made by the Tax Administration shall not be deductible, except if the taxpayer has corrected such situation by December 31 of the fiscal year in which the payment receipt was issued.
The obligation to support the claimable cost with payment receipts shall not be applicable in the following cases:
(i) when the transferor receives second category income for the transfer of the property;
(ii) when according to the Payment Receipts Regulation their issuance is not mandatory; or,
(iii) when, pursuant to the Article 37 of this Income Tax Law, the support of the expense with other documents is allowed, in which case the cost can be supported with such documents.
- (g) The Tax Authority has the power to review and, if applicable, to correct the income tax calculated by the FMV within the four years after the year of the presentation of the corresponding tax return. The value


Josefina Villafán Carrasco
CTP No. 0085

added tax returns from 2008 to 2012 and the income tax returns from 2011 to 2012 are subject to inspection by the Tax Authority. Due to the possible interpretations of the current legal regulations by the Tax Authority, it is not possible to establish to date if the reviews to be carried out will result or not in liabilities for the FMV, therefore any important tax or surcharge resulting from the possible tax reviews would be applied to the results of the fiscal year in which it is finally established.

(h) As of September 30, 2013, the FMV has an income tax credit of S/. 10,731 thousand (and an income tax payable of S/. 9,572 thousand as of December 31, 2012), which is included in the "Current Tax" item of the Statement of Financial Position.

- In relation to the Income Tax as of December 31, 2012:

It does not consider the payment on account of the month of December 2012 until its payment in full, which was executed on January 14, 2013. This credit is included in the 2012 Annual Income Tax Assessment, which was paid on March 26, 2013, according to the SUNAT schedule.

	December 2012 S/. (000)
Income tax payable	9,572
Value added tax payable	160
Current taxes	9,732

- In relation to the Income Tax as of September 30, 2013:
 What is shown is the Provision of the Income Tax as of September 2013, deducting the payments on accounts effectively paid before the end of the month, including payments by ITAN, as shown in the following chart:

	September 2013 S/. (000)
Provision of the Income Tax as of September 2013	(18,309)
Payment on account- from January to August 2013	19,477
Payment of ITAN - from April to August 2013	9,563
Credit for Income Tax	10,731
Value Added Tax payable	(85)
Current Taxes	10,646


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 085

17. Deferred Income Tax

(a) The details of the components originating the deferred income tax as of September 30, 2013 and as of December 31, 2012 are shown below:

	September 2013 S/. (000)	December 2012 S/. (000)
Deferred Asset		
Generic provision for Doubtful Account	6,450	3,513
Deferred Income due to Anticipated Cash Flows of the BCP	1,558	2,380
Others	4,213	1,621
	<u>12,221</u>	<u>7,514</u>
Deferred Liability		
Other Minors	-	-304
	<u>-</u>	<u>-304</u>
Net Deferred Asset	<u>12,221</u>	<u>7,210</u>

18. Interest Income

This item is composed as follows:

Thousands of Nuevos Soles	September 2013 S/. (000)	September 2012 S/. (000)
Cash and due from banks (a)	11,195	9,229
Available-for-sale investments (b)	7,793	245
Held-to-maturity investments (c)	220	6,753
Accounts receivable (d)	159,481	127,306
Other financial income	1,442	1,382
Total	<u>180,131</u>	<u>144,915</u>

- a) It corresponds to the interests generated by the interest bearing bank accounts and the accrued interests of the time deposits.
- b) It corresponds to the available-for-sale investments, which are mainly formed by sovereign bonds interests and certificates of deposits.
- c) It corresponds to the held-to-maturity investments, which are mainly formed by the interests of short-term bills and certificates of deposits.
- d) It corresponds to the interests generated by the accounts receivable from the financial entities, which are placed through the COFIDE trust; it also corresponds to the statement of results of the CRC-PBP Trusts.

19. Interest Expenses

This item is composed as follows:

Josefina Villafán Carrasco
 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 0085

Thousands of Nuevos Soles	September 2013 S/. (000)	September 2012 S/. (000)
Debts and obligations of the Peruvian financial system		
- Debts and obligations of the Peruvian financial system (a)	498	3,691
- Outstanding securities and obligations (b)	32,649	-
	33,148	3,691
Accounts payable interests	157	-
Accounts payable result	-	-
Other financial expenses (c)	28,396	23,809
Total interest expenses	61,700	27,500

- (a) It corresponds to the accrued interests generated by loans of the Banco de la Nación.
 (b) It corresponds to the accrued interests generated by the Issuance of Bonds, which were issued in 2013.
 (c) This item shows the Good Payer Award, granted through the COFIDE Trust.

20. Financial Service Income

They mainly correspond to the commissions earned for the trust management service, especially from the CRC-PBP Trust management, for which the FMV receives from the IFIS a monthly commission equivalent to 0.05 percent of the net equity of CRC and PBP at the end of each month, charged against CRC and PBP.

Thousands of Nuevos Soles	September 2013 S/. (000)	September 2012 S/. (000)
Trust Income and Trust Commission	373	5,580
Miscellaneous income	4,891	348
Total	5,264	5,928

21. Financial Service Expenses

This item is composed as follows:

	September 2013 S/. (000)	September 2012 S/. (000)
Bank charges	(67)	(45)
Commission for custody of securities	(16)	(8)
Total	(83)	(53)

Josefin Villafán Carrasco
 CTP N° 0085

22. Gains on Financial Transactions (ROF)

This item in thousands of Nuevos Soles is composed as follows:

	September 2013	September 2012
	S/. (000)	S/. (000)
Available-for-sale investments	-	(52)
Trading derivatives (a)	(6,070)	-
Result of Coverage Transactions (b)	(2,128)	13,882
Profit - Loss in Exchange Difference (c)	(19,977)	(9,980)
Others	1,403	(520)
Total	(26,772)	4,370

- (a) It mainly corresponds to the loss generated by ND Forward contracts for purchase of August and September 2013, in order to comply with the regulatory limitations by SBS regarding the overall exchange position for overselling
- (b) It corresponds to the loss generated by hedging forward contracts, which as of September 30, 2013 provides an accumulated loss of S/.2'128 thousand mainly due to 17 contracts entered into between August 2012 and February 2013; and as of September 30, 2012 a profit of S/.13'882 thousand.
- (c) It mainly refers to updates of the accounting exchange rate of the asset, liability and equity balances in US dollars during the 2013 and 2012 periods; showing an increased accounting exchange rate from May 2013, except September 2013 which showed a decrease, which, after leveling the balances of accounts in US dollars, it showed an accumulated loss of S/.19'977 thousand for maintaining a greater balance in US dollars in the liability accounts than in the asset accounts (exchange position for overselling)

23. Administrative Expenses

(a) This item is composed as follows:

	September 2013	September 2012
	S/. (000)	S/. (000)
Personnel and board of directors expenses (b)	12,157	12,255
Services received from third parties (c)	15,852	10,543
Duties and taxes	201	282
Total	28,210	23,080

- (b) The composition of the "personnel and board of directors expenses" account is presented hereinbelow:

Josefina Villafán Carrasco
 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 0085

	September 2013 S/. (000)	September 2012 S/. (000)
Compensations	5,871.95	5,296.40
Workers' profit sharing	3,212.15	4,341.86
Bonus	951.34	870.67
Severance payment	556.59	504.70
Social security and welfare	542.30	488.76
Vacations	493.97	435.14
Training	59.58	100.01
Others	469.38	217.63
	<u>12,157</u>	<u>12,255</u>

Pursuant to the current legal provisions, the FMV distributes 5 percent of the taxable base as workers' profit sharing.

- (c) The detail of the "services received from third parties" account is presented below:

	September 2013 S/. (000)	September 2012 S/. (000)
Consultancy services	4,114	3,961
Advertising	5,088	1,452
Lease of goods and real estate	1,414	1,015
ITC project expenses	796	0
Surveillance and protection	361	435
Repair and maintenance	553	548
Mobility	300	201
Communications	343	253
Insurances	225	177
Travel expenses	282	145
Courier service	158	119
Cleaning services	121	95
Office supplies	139	118
Public services	120	111
Telemarketing service	29	63
Other expenses	1,808	1,851
	<u>15,852</u>	<u>10,543</u>

24. Valuation of Assets and Provisions

The detail of this item is presented below:


 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 0085

In Thousands of Nuevos Soles	September 2013 S/. (000)	September 2012 S/. (000)
Provisions for Uncollectibility of Accounts Receivable		
COFIDE Trust Provision	23,566	14,771
EXCONEMINSA Portfolio Provision	44	174
Provision of Former CMAC Paita – COFIDE Trust	100	-
Provision of Invoice Receivable	86	85
Reversal of Provision – COFIDE	(7,540)	(6,380)
Reversal of Provision – EXConeminsa	(454)	(164)
Reversal of Provision – Banco Banex	(4)	(327)
Reversal of Provision – IFIS in Liquidation	(1,640)	(6,911)
Reversal of Provision – Other Accounts Receivable	-	(156)
	<u>14,158</u>	<u>1,092</u>
Provisions for Lawsuits	<u>457</u>	<u>33</u>
Other Provisions	<u>186</u>	<u>180</u>

25. Other income, net

The detail of this item is presented below:

In Thousands of Nuevos Soles	September 2013 S/. (000)	September 2012 S/. (000)
Other income		
Other minor income	312	53
Income for miscellaneous accounts receivable	336	282
	<u>648</u>	<u>335</u>
Other expenses		
Other minor expenses	(18)	(174)
	<u>(18)</u>	<u>(174)</u>
Total other income, net	<u>630</u>	<u>161</u>

26. Risk Assessment

FMV's activities are mainly related to the loan volumes of its resources through the country's financial institutions for the acquisition of houses by individuals. The financial institutions are evaluated and are assigned to long-term credit lines; also, it participates in construction and housing promotion activities, and it manages resources received from the State and its own (such as the Household Housing Bonus), mainly investing these funds in fixed income investments with investment grade, for the purpose of ensuring some return in time and the liquidity necessary to comply with its liabilities and credit activities.

Josefina Villafán Carrasco
 Josefina Villafán Carrasco
 CTP N° 085

In this sense, the FMV is exposed to different risks, such as credit, liquidity, interest rate, exchange rate, investment, operational, among others, which are managed by the Risk Office through an identification, measurement, control, report and continuous monitoring process, subject to the risk limits, tolerances and controls established by the Board of Directors. This risk management process is critical for the sustainability of the Institution and its profitability, therefore, each collaborator (Directors included) within FMV is responsible for the risk exposures related to its activities and responsibilities.

Market Risks

The FMV is exposed to market risks, which are the risks the fair value or the future cash flows of a financial instrument negatively fluctuate due to changes in the market prices. The market risks arise from the balance sheet items subject to the interest rates risk and exchange rate risk. This last risk is maintained when the FMV no longer executes loans in a foreign currency (for example, in US Dollars), as it still has a remaining balance of loans granted in such currency in the traditional MIVIVIENDA product.


The FMV applies the "Value at Risk - VaR" methodology to calculate the maximum expected loss that could be generated in the items subject to the interest rate risk and exchange rate risk. The FMV's Board of Directors establishes the value at risk limits that are acceptable, which are monitored by the Risk Office on a daily basis.

The FMV establishes the policies and procedures for the control of market and liquidity risks, as well as the limits for specific credit, investment and hedging transactions with derivatives in order to improve its profitability / risk balance process.

Liquidity Risks

The FMV is exposed to liquidity risk, derived from the opportunity to have available resources for loans placement, payment of payroll, taxes, suppliers and settlement of hedging derivatives, and service of obligations due to amounts owed and other liabilities that could be taken. The FMV does not have cash resources to comply with all these needs; the FMV's experience shows that a minimum level of reinvestment of the held-to-maturity funds can be predicted with a high level of accuracy. The FMV establishes limits on the minimum amount of available funds to cover the payment of obligations necessary to cover the liquidity requirement levels, and monitors, on a daily basis, the liquidity requirements based on these limits and the cash flow prepared by the Treasury area.

The procedure of settling and controlling the maturity mismatches and of the interest rates of the assets and liability is essential for the administration of the FMV's management. It is not usual for the financial institutions to be completely settled, due to the uncertain terms and several types of transactions they execute. An uncovered item in the terms can potentially increase the profitability, but also increases the loss risk.


Josefina Villafán Carrasco
CTP No 085

FMV's liquidity ratio is an operative indicator since the average of the loan volume is being channeled to the country's financial institutions through the Trust (in which the Development Finance Corporation acts as trustee). As of September 30, 2013 and 2012, the FMV has liabilities or financial obligations; in addition, the liquidity ratio control is implemented under the capacity considerations for meeting its liabilities, the loan placement demands, besides of the payments of payroll, suppliers, taxes and settlements of hedging derivatives.

An analysis of FMV's relevant assets and liabilities grouped according to their contractual maturity is included in the notes to the financial statements.


Cash flow and fair value risks by interest rates

The cash flow risk by interest rates is the risk that the cash flows of a financial interest fluctuate due to the changes in the market interest rates. The fair value risk by interest rates is the risk that the value of a financial instrument fluctuates due to the changes in the market interest rates.

The risk control and monitoring due to investment portfolio's interest rates in fixed income maintained by the FMV is executed through the calculation of the value at risk VaR, making sure that the value at risk does not exceed the internal limit established as a percentage of the effective equity of the FMV. Also, the Risk Management monitors that the "Stop Loss" and "Take Profit" indicators of the fixed income instruments are complied with, which are valued daily and informed to FMV's competent areas.

The Risk Management measures the sensitivity of FMV balance sheet with the risk of the interest rates through the regulatory annexes required monthly by SBS, such as the calculation of gaps and analysis of gap sensitivity in case of changes to the interest rates. The distribution of the balance sheet accounts to execute the regulatory annexes is carried out under distribution assumptions according to maturity deadlines; these assumptions are part of an internal methodology built in accordance with the SBS methodological notes, which are then approved by the Risk Committee of the FMV. Moreover, the FMV has internal limits for the equity value at risk, which looks to enclose the risk of the balance sheet interest rates.

The FMV has items that are subjected to fluctuations in the levels of the market interest rates, to its financial situation and cash flow. The interest margins can increase as a result of such changes, but at the same time they can decrease or generate losses in case of adverse movements. The FMV establishes limits on the mismatch level to the changes to the interest rates to be assumed, which are monitored monthly by the Risk Management through the regulatory annexes reported to SBS. It is worth mentioning that at the closing of the first quarter of 2013, the FMV maintains liability operations or financial debts for the international issuance of bonds executed in January 2013 and for the assumption of a debt with Banco de la Nación in September 2013.


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

It is also worth mentioning that the FMV manages the MVCS (Ministry of Housing, Construction and Sanitation) resources destined to the subsidies for the families that apply for a house of the Techo Propio program. The accounts receivable and other accounts payable are subject to the risk arising from the fluctuations in the interest rates. The relevant maturity characteristics and contractual interest rates of the main financial instruments are indicated in the corresponding notes to the financial statements.

Exchange risk rate

The FMV is exposed to the effects of the fluctuations in the changes to the foreign currency prevailing in its financial position and cash flows. The FMV sets limits for the exposure levels per currency and the total of the daily transactions, which are permanently monitored by the Risk Management.

The operations of the current products and liabilities of the FMV (the latter according to the market situation and availability) are preferably executed in domestic currency. FMV's exchange rate risk mainly comes from the international issuance of the bonds that are greater than the balances of the credit assets in US Dollars of credit placements of the traditional MIVIVIENDA product; a product that is no longer placed but there remain balances receivable according to their original schedules. With the purpose of mitigating the exposure to the exchange rate risk, the FMV executes transactions of hedging derivatives for the balance sheet exchange rate risk management. The Risk Management daily values and monitors the derivative operations.

FMV's assets and liabilities in foreign currency as of September 30, 2013 and 2012 are presented in note 4.

Operational risk

FMV's operational risk is created by the recognized management aspects related to people, processes and procedures, information technology and external aspects.

The operational risk is managed by each one of the Managements and/or Offices of the institution, in coordination with the Risk Management, which supports them in application of the operational risk methodologies used; establishing a qualitative and quantitative valuation of its risks and controls. Also, the Risk Committee is periodically informed of the main risks and their mitigation. A loss database per Operational Risk is designed and in operation for the organized registration and analysis of incidents of the entity.

Finally, the FMV manages the Information Security Management System, for which there are policies and the permanently updated Information Security Plan; it also has a Business Continuity Management System, executing every year Business Continuity Plan Tests, so it allows us to guarantee the operation of our alternative computer center and for the Institution not to interrupt (maximum tolerable time) its activities due to some disaster.


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

Credit risk

The FMV channels its resources for loans destined to housing through a Trust (in which COFIDE acts as trustee), with the placement of credit lines to financial institutions; which are evaluated by the Commercial Management and are reviewed by the Risk Management and exposed before the Risk Committee for their approval.

The individual exposure and by unique risk for each financial institution, which includes loan placements and investments, is established through Global Exposure Limits and sub-limits per product; in order to properly control the credit risk exposure for each IFI, which is monitored and reviewed from time to time.

The credit lines granted by the FMV are managed or monitored through the monthly analysis of criteria, mainly related to the liquidity, solvency, quality of assets, profitability and ability to pay of the institutions, among other indicators.

Likewise, the Risk Management carries out a follow-up of indicators and the permanent financial and economic situation of the financial institutions, in order to monitor its performance and take sensible measures in case of deterioration. Additionally, credit portfolio revision visits are performed every year to such IFI with the purpose of securing the proper creation of finalist credits, carried out with the FMV's resources.

As of September 30, 2013, the FMV's management has estimated that the maximum amount of credit risk to which the FMV is exposed, represents the book value of the bank deposits that accrue interests, the accounts receivable (COFIDE Trust Agreement) and other monetary assets.

27. Contingencies

The FMV has the following contentious proceedings as of September 30, 2013:

- (a) Several labor proceedings related to its operations in relation to lawsuits by way of the payment of profits and refund of fringe benefits, registering a provision of S/. 2,632 thousand as of September 30, 2013.
- (b) Several constitutional processes (relief action) related to the restitution of labor rights to former FMV workers. Also, proceedings due to the de-registration of technical entities due to committed infractions.
- (c) Administrative contentious proceeding by Consorcio DHMONT & CG & M S.A.C. through the contesting of the administrative resolution, in which the plaintiff requests the decree of annulment of FMV's letter in which the refund of the letter of guarantee that worked as guarantee and requirement to file its appeal in the public bidding (Collique) called by FMV, in which such company participated, is denied. The demanded amount amounts to S/. 4,870 thousand; the Judge ordered the refund


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

of US\$ 250 thousand, which is equivalent to S/. 692 thousand (US\$ 249 thousand) as September 30, 2013.

(d) Arbitration proceeding filed by VERITAS EDIFICACIONES SAC and CG&M PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAC. The sum amounts to US\$7'847thousand.

Regarding labor, contentious-administrative and arbitration proceedings, it should be stated that as they are being processed, it is possible to pay what has been requested.

28. Fair value

The fair value or estimated market value is the sum for which an asset could be exchanged, agreed between the knowledgeable and willing parties, under the assumption that the entity is an on-going business.

When a financial instrument is traded in an active and liquid market, its price stipulated in the market in a real transaction provides the best evidence of its fair value. When there is no price stipulated in the market or it may not be an indication of the instrument's fair value, in order to determine such fair value, the market value of another similar instrument, the analysis of deducted flows or other applicable techniques, which are significantly affected by the assumptions used, can be used. Although the Management has used its best judgment in the estimation of the fair values of its financial instruments, any technique to execute such estimate entails certain inherent fragility level. As a result, the fair value cannot be an indicator of the net realizable value or the settlement of such instruments.

The methodologies and assumptions used depend on the risk terms and characteristics of the different financial instruments as shown below:

- The available funds represent cash and short-term deposits which do not represent significant credit risks; therefore, it is considered that their book value is equivalent to their estimated market value.
- The available-for-sale investments are recorded to their estimated market values; therefore, their book value is equal to such value.
- The held-to-maturity investments have a current nature as their deadline is in August 2013; therefore, it is estimated that their book value does not differ significantly from their estimated fair value.
- The accounts receivable have a long-term nature and generate an interest rate according to the range of products that the Fondo MIVIVIENDA has, through which the credit lines with the IFIS are channeled. The Management considers that the market value of the accounts receivable is similar to their respective book value.
- The obligations with the public; this ledger account has been reclassified to accounts payable since June 01, 2013 according to the


Josefina Villafán Carrasco
CTP No 0085

communications of SBS. The market value is similar to its respective book value; this is due mainly to its current nature as this account mostly includes the payable income tax.

- The market value of debts and financial obligations is similar to their respective book value due to its current nature as they were paid during the second quarter of the next year.
- The other accounts payable and other liabilities do not create interests. As a result, it is estimated that their book values differ significantly from their respective market values.
- The FMV registers the operations with derivative financial instruments at their estimated market value; therefore, there are no differences with their book value.

Based on the aforementioned analysis, the FMV's Management estimates that as of September 30, and December 2012, the estimated market values of the FMV's financial instruments do not differ significantly from their book values.

29. Later events


There is no knowledge of important events that happened between the closing date of these financial statements and the date of this report, which could affect them significantly.



I, the undersigned Certified Translator, Member of the Peruvian Association of Professional Licensed Translators (CTP), do hereby certify that this Certified Translation, consisting of 64 pages, is a true and correct translation into English of the original document in Spanish enclosed herewith, which has been produced before me.

This certification shall be considered an acknowledgment of the accuracy of the translation but not of the authenticity or contents of the document in source language attached hereto.

Signed in Lima, this 07 day of November, 2013


Josefina Villafán Carrasco
CTP N° 085

FONDO INVIENDA S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 30 de Setiembre del año 2013 y 31 de diciembre del año 2012

(En miles de nuevos soles)

NOTAS 2013 2012

ACTIVO	2013	2012	PASIVO	2013	2012
1F0101 DISPONIBLE	378.889	340.477	OBLIGACIONES CON EL PUBLICO	311	109
1F0105 Caja	0	0	Obligaciones a la Vista	0	0
1F0106 Banco Central de Reserva del Perú	3.065	2	Obligaciones por Cuentas de Ahorro	0	0
1F0107 Bancos y otras empresas del sistema financiero del país	375.794	340.475	Obligaciones por Cuentas a Plazo	0	0
1F0108 Bancos y otras instituciones financieras del exterior	0	0	Otras Obligaciones	311	109
1F0109 Cante	0	0	FONDOS INTERBANCARIOS	0	0
1F0104 Otras disponibilidades	50	0	DEPOSITOS DE EMPRESAS DEL SISTEMA FINANCIERO Y ORGANISMOS FINANCIEROS INTERNACIONALES	0	0
FONDOS INTERBANCARIOS	0	0	Depósitos a la Vista	0	0
1F0201 INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	0	0	Depósitos de Ahorro	0	0
1F0301 Instrumento de Capital	0	0	Depósitos a Plazo	0	0
1F0302 Instrumento de Deuda	0	0	ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS	1.457.446	215.597
1F0307 Inversiones en Commodities	0	0	Adeudos y Obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú	0	0
1F0335 INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA	298.864	0	Adeudos y Obligaciones con Empresas e instituciones financieras del país	76.055	215.597
1F0304 Instrumentos representativos de Capital	0	0	Adeudos y Obligaciones con Empresas del Exterior y Organismos Financieros Internacionales	0	0
1F0305 Instrumentos representativos de deuda	298.864	0	Otros Adeudos y Obligaciones del país y del exterior	0	0
1F0306 INVERSIONES A VENCIMIENTO	6.366	0	Otros Adeudos y Titulos	1.381.393	0
CARTERA DE CREDITOS	0	0	Valores y Titulos	1.560	0
1F0111 Cartera de Créditos Vigentes	0	0	DERIVADOS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
1F0116 Cartera de Créditos Reestructurados	0	0	DERIVADOS DE COBERTURA	252.155	241.710
1F0117 Cartera de Créditos Refinanciados	0	0	CUENTAS POR PAGAR	10.282	2.009
1F0118 Cartera de Créditos Vencidos	0	0	PROVISIONES	0	0
1F0119 Cartera de Créditos en Cobranza Judicial	0	0	Provisión para Créditos Contingentes	0	826
1F0121 (-) Provisiones para Créditos	0	0	Provisión para litigio y demandas	1.156	1.183
1F0131 DERIVADOS PARA NEGOCIACIÓN	0	0	Otros	9.136	9.732
1F0132 DERIVADOS DE COBERTURA	4.124.094	3.215.447	IMPUESTOS CORRIENTES	0	0
1F0133 CUENTAS POR COBRAR	4.120.062	3.212.232	IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	6.056	9.382
1F0124 Cuentas por Cobrar por Venta de Bienes y Servicios y Fideicomiso (neto)	3.942	3.215	TOTAL DEL PASIVO	1.727.822	478.539
1F0125 Otras Cuentas por Cobrar (neto)	0	0	PATRIMONIO	3.050.654	2.968.160
1F0001 BIENES REALIZABLES RECIBIDOS EN PAGO, ADJUDICADOS	0	0	Capital social	34	34
1F0002 Bienes Realizables	0	0	Capital adicional	0	0
1F0003 Bienes Recibidos en Pago y Adjudicados	0	0	Acciones Propias en Cartera	43.283	34.117
1F1905 PARTICIPACIONES	0	0	Reservas	-2.665	987
1F0139 Subsidiarias	0	0	Resultados Acumulados	40.660	91.660
1F0134 Asociadas y participaciones en negocios conjuntos	0	0	Resultado Neto del Ejercicio	-25.876	0
1F1909 Otras	0	0	Ajustes al Patrimonio	3.106.290	3.084.938
1F1701 INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	1.202	1.356	TOTAL DEL PATRIMONIO	3.050.654	2.968.160
1F1907 ACTIVO INTANGIBLE DISTINTO DE LA PLUSVALIA	484	326	Capital social	34	34
1F1912 PLUSVALIA	10.646	0	Capital adicional	0	0
1F1916 IMPUESTOS CORRIENTES	12.221	7.210	Acciones Propias en Cartera	43.283	34.117
1F1914 IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	1.428	2.908	Reservas	-2.665	987
1F1917 ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	0	0	Resultados Acumulados	40.660	91.660
1F1801 OTROS ACTIVOS	1.428	2.908	Resultado Neto del Ejercicio	-25.876	0
TOTAL DEL ACTIVO	4.834.112	3.873.477	Ajustes al Patrimonio	3.106.290	3.084.938
1F3401 CONTINGENTES DEUDORAS	676.479	612.820	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	4.834.112	3.873.477
1F3402 CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	127.122	126.967			
1F3403 CONTRACUENTA DE CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	628.938	605.201			
1F3404 FIDEICOMISOS, COMISIONES DE CONFIANZA DEUDORAS Y CUENTAS POR CONTRA ACREEDORAS DE FIDEICOMISOS	1.017.617	1.005.215			

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Estado de Resultados
Por los periodos terminados el 30 de Setiembre de 2013 y 2012
(En miles de nuevos soles)

	Por el Trimestre especifico del 1 de Julio al 30 de Setiembre de 2013	Por el Trimestre especifico del 1 de Julio al 30 de Setiembre de 2012	Por el Periodo acumulado del 1 de Enero al 30 de Setiembre de 2013	Por el Periodo acumulado del 1 de Enero al 30 de Setiembre de 2012
INGRESOS POR INTERESES				
2F0208 Disponible	2.209	4.413	11.195	9.229
2F0209 Fondos interbancarios	0	0	0	0
2F0226 Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
2F0227 Inversiones disponibles para la venta	2.992	0	7.793	245
2F0228 Inversiones a vencimiento	102	1.710	220	6.753
2F0212 Cartera de créditos directos	0	0	0	0
2F0225 Resultado por operaciones de cobertura	0	0	0	0
2F0213 Cuentas por cobrar	59.256	44.189	159.481	127.306
2F0218 Otros ingresos financieros	630	305	1.442	1.382
2F0101 TOTAL INGRESOS POR INTERESES	18	65.189	180.131	144.915
GASTOS POR INTERESES				
2F0409 Obligaciones con el público	0	0	0	0
2F0410 Fondos interbancarios	0	0	0	0
2F0412 Depósitos de empresas del sistema financiero y organismos financieros internacionales	0	0	0	0
2F0404 Adeudos y obligaciones financieras	-12.742	-1.392	-33.147	-3.691
2F0429 Adeudos y obligaciones con el Banco Central de Reserva del Perú	0	0	0	0
2F0430 Adeudos y obligaciones del sistema financiero del país	-55	-1.392	-498	-3.691
2F0414 Adeudos y Obligaciones con Instituciones Financieras del Exter. y Organ. Financ. Internac.	0	0	0	0
2F0415 Otros Adeudos y Obligaciones del País y del Exterior	0	0	0	0
2F0418 Comisiones y otros cargos por adeudos y obligaciones financieras	0	0	0	0
2F0417 Valores, Títulos y Obligaciones en Circulación	-12.687	0	-32.649	0
2F0416 Intereses de cuentas por pagar	-10	0	-157	0
2F0427 Resultado por operaciones de cobertura	0	0	0	0
2F0421 Otros Gastos Financieros	-9.783	-8.085	-28.396	-23.609
2F0301 TOTAL GASTOS POR INTERESES	19	-22.535	-61.700	-27.500
2F2301 MARGEN FINANCIERO BRUTO	42.654	41.141	118.431	117.415
2F2306 (-) Provisiones para créditos directos	0	0	0	0
2F2401 MARGEN FINANCIERO NETO	42.654	41.141	118.431	117.415
2F2402 INGRESOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	20	1.707	5.264	5.926
2F2403 Ingresos por créditos indirectos	0	0	0	0
2F2404 Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	122	1.511	373	5.580
2F2405 Ingresos Diversos	1.585	67	4.891	348
2F2501 GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	21	-34	-18	-53
2F2502 Gastos por créditos indirectos	0	0	0	0
2F2503 Gastos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	0	0	0	0
2F0407 Prima al fondo de seguro de depósito	0	0	0	0
2F2504 Gastos Diversos	-34	-18	-33	-53
MARGEN FINANCIERO NETO DE INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS FINANCIEROS	22	44.327	123.612	123.290
2F2506 RESULTADO POR OPERACIONES FINANCIERAS (ROF)	22	-7.330	656	4.370
2F2507 Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0
2F2508 Inversiones en commodities	0	0	0	0
2F2509 Inversiones disponibles para la venta	0	0	0	-52
2F2510 Derivados de negociación	-6.678	0	-6.070	0
2F2511 Resultado por operaciones de cobertura	0	7.120	-2.128	13.882
2F2512 Ganancias (pérdidas) en participaciones	0	0	0	0
2F2513 Utilidad- pérdida en diferencia de cambio	454	-6.448	-19.977	-9.580
2F2514 Otros	-1.106	-16	1.403	520
2F2601 MARGEN OPERACIONAL	36.997	43.357	96.840	127.660
GASTOS DE ADMINISTRACION				
2F2603 Gastos de Personal y Directorio	23	-5.067	-4.282	-12.157
2F2604 Gastos por Servicios Recibidos de Terceros	23	-6.736	-3.119	-15.852
2F2605 Impuestos y Contribuciones	23	-81	-89	-262
2F0906 DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES				
2F2701 MARGEN OPERACIONAL NETO	24.941	35.869	68.130	104.069
VALUACIÓN DE ACTIVOS Y PROVISIONES				
2F2705 Provisiones para créditos indirectos	0	0	0	0
2F2703 Provisiones para Incobrabilidad de cuentas por cobrar	24	-4.143	5.154	-14.158
2F2704 Provisión para bienes realizables, recibidos en pago, recuperados y adjudicados y otros	0	0	0	0
2F2716 Provisión para activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	0	0
2F2713 Deterioro de inversiones	0	0	0	0
2F2714 Deterioro de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0	0	0
2F2715 Deterioro de activos intangibles	0	0	0	0
2F2709 Provisiones para litigios y demandas	24	-10	7	-457
2F2710 Otras provisiones	24	-62	-2	-186
2F2801 RESULTADO DE OPERACIÓN	25	20.726	40.828	53.329
2F2808 Otros ingresos y egresos	25	123	155	630
2F1302 RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	20.849	40.983	53.959	102.925
2F1403 IMPUESTO A LA RENTA	-3.015	-8.980	-13.299	-24.430
2F1901 RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	17.834	32.003	40.660	78.495
2F2201 Utilidad (pérdida) básica por acción	0,006	0,011	0,013	0,026
2F2202 Utilidad (pérdida) diluida por acción	0,006	0,011	0,013	0,026

FONDO MIVIVIENDA S.A.
 Estado de Resultados Integrales
 Por los periodos terminados el 30 de Setiembre de 2013 y 2012
 (En miles de nuevos soles)

Meses	Por el Trimestre		Por el Periodo		Por el Periodo
	especifico del 1 de Julio al 30 de Setiembre de 2013	especifico del 1 de Julio al 30 de Setiembre de 2012	acumulado del 1 de Enero al 30 de Setiembre de 2013	acumulado del 1 de Enero al 30 de Setiembre de 2012	
	17.834	32.003	40.660		78.495

5F0101	Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio				
	Otro Resultado Integral:				
5F0102	Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	0	0	0	0
5F0103	Ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio al valor razonable	0	0	0	0
5F0104	Coberturas del flujo de efectivo	0	0	0	0
5F0105	Coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero	0	0	0	0
5F0106	Participación en otro resultado integral de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
5F0107	Superávit de revaluación	0	0	0	0
5F0108	Otros	2.288	0	-25.676	0
5F015T	Otro resultado integral antes de impuestos	2.288	0	-25.676	0

5F0202	Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral				
5F0202	Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	0	0	0	0
5F0203	Ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio al valor razonable	0	0	0	0
5F0204	Coberturas del flujo de efectivo	0	0	0	0
5F0205	Coberturas de inversión neta de negocios en el extranjero	0	0	0	0
5F0206	Participación en otro resultado integral de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
5F0207	Superávit de revaluación	0	0	0	0
5F0208	Otros	0	0	0	0
5F025T	Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	0	0	0	0
5F035T	Otros resultado integral	2.288	0	-25.676	0
5F045T	Resultado integral total del ejercicio, neto del impuesto a las ganancias	20.122	32.003	14.984	78.495

FONDO MIVIVIENDA S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por los periodos terminados del año 2013 y 2012
(En miles de nuevos soles)

Nota	Del 1 de Enero de 2013 al 30 de Setiembre de 2013	Del 1 de Enero de 2012 al 30 de Setiembre de 2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
3F0101 RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	40.660	78.495
AJUSTES		
3F0301 Depreciación y amortización	500	511
3F0317 Provisiones	32.520	15.231
3F0313 Deterioro	0	0
3F0309 Otros ajustes	21.333	38.438
VARIACIONES NETAS DE ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento neto) disminución en activos		
3F0418 Creditos	0	0
3F0419 Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0
3F0420 Disponibles para la venta	-315.854	0
3F0405 Cuentas por cobrar y otras	-859.096	-208.960
Aumento neto (disminución) en pasivos		
3F0421 Pasivos financieros, no subordinados	0	0
3F0406 Cuentas por pagar y otras	6.669	128.463
Flujos de efectivo y equivalente al efectivo después de ajustes y variaciones neta en		
3F0422 activos y pasivos	-1.073.268	54.178
3F0415 Impuesto a las ganancias (pagados) cobrados	-38.686	-23.069
3F0501 FLUJOS DE EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-1.111.954	31.109
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
3F0622 Entrada por venta de participaciones	0	0
3F0623 Salida por compra en participaciones	0	0
3F0624 Entrada por venta de intangibles e inmuebles, mobiliario y equipos	0	29
3F0625 Salida por compras de intangibles e inmuebles, mobiliario y equipos	-507	0
3F0626 Entrada de instrumento de deuda mantenidos hasta el vencimiento	0	183.271
3F0627 Salida de instrumento de deuda mantenidos hasta el vencimiento	-6.233	0
3F0613 Otras entradas relacionadas a actividades de inversión	0	0
3F0621 Otras salidas relacionadas a actividades de inversión	0	0
3F0701 FLUJOS DE EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-6.740	183.300
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
3F0815 Entrada por la emisión de pasivos financieros subordinados	0	0
3F0816 Salida por el rescate de pasivos financieros subordinados	0	0
3F0804 Entrada por emisión de instrumentos de patrimonio	0	0
3F0808 Dividendos pagados	0	0
3F0817 Otras entradas relacionadas a las actividades de financiamiento	1.117.512	218.530
3F0818 Otras salidas relacionadas a las actividades de financiamiento	-354	-12.400
3F0901 FLUJOS DE EFECTIVO NETO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1.117.158	206.130
Aumento neto (disminución) en efectivo y equivalente de efectivo antes del efecto de		
3F1002 las variaciones en el tipo de cambio	-1.536	420.539
3F1003 Efectos de las variaciones en el tipo de cambio en el efectivo y equivalente de efectivo	39.959	-1.266
3F1001 Aumento neto (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	38.423	419.273
3F1101 Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	340.476	157.229
3F1201 Efectivo y equivalentes al efectivo al finalizar el periodo	378.899	576.502

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de setiembre de 2013

En miles de Nuevos Soles

1. Identificación y actividad económica

El Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante "El FMV" o "Fondo MIVIVIENDA") es una empresa estatal de derecho privado, que se rige por la Ley N°28579 y su estatuto. El FMV se encuentra comprendido 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"). 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.

El FMV 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 FMV están regulados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante "SBS") mediante la Resolución SBS N°980-2006 Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.

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

A la fecha de los presentes estados financieros, el FMV 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.

A continuación se presentan las características de cada uno:

- (i) Programa MIVIVIENDA -
El FMV a través del Convenio de Fideicomiso COFIDE, canaliza recursos al sistema financiero peruano para el otorgamiento de créditos hipotecarios, entre cuyas características se encuentran el Premio al Buen Pagador (PBP) y la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC), ver nota 2.

El programa MIVIVIENDA está conformado por los siguientes productos:

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

- Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio y Premio al Buen Pagador (Fondeo de las Instituciones Financieras, en adelante la "IFI" o las "IFIS") (*)

(*) Al 30 de setiembre de 2013, estos créditos se han dejado de otorgar quedando saldos por cobrar, ver nota 7. 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 Crédito MIVIVIENDA Tradicional desde el mes de mayo de 2006.

- (ii) Programa Techo Propio – Administración del Bono Familiar Habitacional (BFH) Estos créditos se otorgan bajo tres modalidades, (i) la adquisición de vivienda nueva (AVN);(ii) la construcción en sitio propio (CSP); y (iii) el mejoramiento de vivienda (MV). En todos los casos el financiamiento de una vivienda en el marco de este programa implica la participación de hasta tres componentes: (i) un subsidio canalizado por el FMV con recursos provenientes del Estado denominado Bono Familiar Habitacional; (ii) el ahorro familiar y;(iii) 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 FMV recibió del Poder Ejecutivo el encargo de administrar el Bono Familiar Habitacional y los fondos del Programa Techo Propio, mediante la suscripción de un convenio con el MVCS.

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

- (iii) Fondo Ley N°27677
Adicionalmente el Fondo MIVIVIENDA S.A. tuvo la calidad de administrador del Fondo Ley N° 27677, hasta la publicación de la Ley 29625 de fecha 08.12.2010, su Reglamento Decreto Supremo No. 006-2012 – EF publicado el 13.01.2012 y la carta No. 084-2012/CAH-Ley 29625 de fecha 20.07.2012 mediante la cual en virtud a las normas antes descritas, requirió la transferencia de los fondos, acreencias, activos y pasivos relacionados al Fondo Ley 27677, estando a la fecha pendiente de transferencia lo requerido por dicha Comisión, toda vez que esta no cuenta con personería jurídica suficiente para recibir la transferencia en mención. Cabe indicar que el Fondo Ley N° 27677 fue constituido con los recursos provenientes de la liquidación del Fondo Nacional de la Vivienda - FONAVI. Mediante Ley 27677 se establece que estos recursos serán utilizados para financiar la construcción de viviendas de interés social, remodelación de viviendas y préstamos para ampliación de casa única y que la administración, recuperación y canalización de dichos recursos estarán a cargo del Fondo MIVIVIENDA.

De la misma forma, el FMV constituyó los fideicomisos CRC – PBP, tanto en nuevos soles como en dólares americanos, con el objeto de asegurar la obligación del FMV del servicio 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 MIVIVIENDA S.A.

En virtud de los contratos de servicio CRC y PBP, el FMV realiza la prestación de los siguientes servicios a las IFIS:

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

Los estados financieros al 30 de setiembre de 2013 han sido aprobados por el Directorio el 14 de octubre del 2013 en su sesión 26. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron aprobados por el Directorio el 04 de febrero de 2013 y por la Junta General de Accionistas realizada el 12 de abril del 2013.

2. Convenio de Fideicomiso – Corporación Financiera de Desarrollo COFIDE

El 25 de marzo de 1999, se suscribió el Convenio de Fideicomiso entre el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – MIVIVIENDA (ahora Fondo MIVIVIENDA S.A.) y Corporación Financiera de Desarrollo S.A. – COFIDE. El objetivo fue crear una relación jurídica de fideicomiso, por lo cual COFIDE recibe los recursos del FMV y actúa como organismo ejecutor de éstos, a fin de canalizarlos a los beneficiarios finales a través de las IFIS que deseen utilizarlo 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 Superintendencia de Banca y Seguros – Ley N° 26702 y sus modificatorias.
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones de las IFIS de acuerdo al D.S. 001-99- MTC.
- Celebrar con las IFIS que hayan cumplido los requisitos y condiciones para intermediar el convenio de canalización de recursos.
- Supervisar el uso de los recursos de acuerdo a lo establecido en el reglamento del FMV y el convenio de canalización de recursos.

- Efectuar la cobranza de los préstamos otorgados a las IFIS.
- Contratar las auditorías que sean necesarias con cargo del FMV.
- Remitir periódicamente los informes relativos al desarrollo del Fideicomiso, así como recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFIS. (*)
- Establecer procedimientos operativos necesarios para la adecuada administración del FMV.
- Las demás que sean necesarias para asegurar el normal desenvolvimiento de los objetivos y funciones del fideicomiso y del FMV.

(*) Con fecha 18 de mayo de 2012, se firmó la Adenda N°01 al Convenio de Fideicomiso por el cual se dejó sin efecto la obligación por parte de COFIDE de emitir recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFIS con el FMV, debido a que el FMV es una sociedad anónima supervisada por la SBS.

Entre las principales obligaciones del FMV se mencionan:

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

Las facultades de COFIDE son las siguientes:

- Canalizar y supervisar los recursos del FMV, pudiendo celebrar y suscribir todos los actos y documentos públicos y privados necesarios para tal fin.
- Exigir que las IFIS requieran la constitución de garantías por parte de los beneficiarios.
- Ejercer todas las atribuciones contenidas en los artículos 74 y 75 del Código Procesal Civil que sean necesarios para la ejecución del encargo encomendado. En consecuencia, COFIDE podrá demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, 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 IFIS.

Respecto de las comisiones generadas por los servicios prestados por COFIDE, se autorizó a COFIDE a deducir de los montos desembolsados por las IFIS una comisión de 0.25 por ciento por única vez sobre el monto de cada préstamo, así como una comisión del 0.25 por ciento anual al rebatir sobre los saldos pendientes de pago de los préstamos, la misma que será a cargo de las IFIS y se cobrarán preferentemente en las fechas de cobranza de las cuotas de los préstamos otorgados a las IFIS. Estas cuentas son registradas como ingresos por COFIDE.

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

3. Principales principios y prácticas contables

Los principales principios y prácticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se han aplicado uniformemente en los periodos presentados, salvo que se indique lo contrario; y se detallan a continuación:

(a) Bases de presentación y cambios en políticas contables –

(i) Bases de presentación:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros contables del FMV, los cuales se llevan en términos monetarios nominales en Nuevos Soles, de acuerdo con las normas emitidas por la SBS que afectan al FMV vigentes al 30 de setiembre del 2013 y al 31 de diciembre de 2012 y, supletoriamente, cuando no haya normas de la SBS, con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF oficializadas en el Perú a través de las resoluciones emitidas por el Consejo Normativo de Contabilidad (CNC).

Ciertos principios de contabilidad aplicados por el FMV, que están de acuerdo con las normas contables de la SBS difieren de los principios de contabilidad de otros países.

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia del FMV realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la divulgación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros del FMV corresponden a la provisión para cuentas por cobrar, la valorización de las inversiones, la valorización de los instrumentos financieros derivados y el cálculo del impuesto a la renta corriente y diferido, cuyos criterios contables se describen en esta nota.

Los estados financieros han sido preparados utilizando principios contables uniformes para el segundo trimestre del 2013 y para el ejercicio 2012; teniendo en cuenta lo indicado en el punto (ii) siguiente.

(ii) Cambios en políticas contables:

Mediante Resolución SBS N° 7036-2012 de fecha 19 de setiembre de 2012, la SBS modificó el Manual de Contabilidad para las empresas del Sistema Financiero, con el fin de armonizar los principios contables a NIIF, cuya vigencia es a partir del 01.Ene.2013.

Las principales modificaciones que han afectado la presentación de los estados financieros del FMV se muestra a continuación:

1. La incorporación del Marco Conceptual de las NIIF en la preparación de los estados financieros, que incluye las definiciones de Materialidad e Importancia Relativa.
2. La nueva denominación de la Forma "A" como "Estado de Situación Financiera" en vez de Balance General.
3. Los rendimientos y gastos devengados de las diferentes cuentas del activo y pasivo se incluyen dentro de la misma cuenta contable que se genera.
4. Las cuentas activas y pasivas de los derivados de cobertura se han separado de las cuentas por cobrar y pagar, respectivamente.
5. Las provisiones de cuentas por cobrar se presentan disminuyendo cada tipo de cuentas por cobrar.

6. La presentación de los pasivos por recaudaciones a cuentas por pagar, es decir que los tributos por pagar ya no se presentan en "otras obligaciones", presentándose actualmente el Impuesto General a las Ventas por pagar y el Impuesto a la Renta tercera categoría por pagar en el rubro de Impuestos Corrientes y los demás tributos por pagar, en cuentas por pagar.
7. La incorporación del "Estado de Resultado Integral" como Estado Financiero, en vez de Estado de Ganancias y Pérdidas, denominación de la Forma "B" del manual de contabilidad anterior. El Estado de Resultado Integral se ha dividido en dos: la primera, denominada Forma "B-1" como "Estado de Resultados"; y la segunda, denominada Forma "B-2" como "Estado de Resultados y Otro Resultado Integral".
8. Separación de los ingresos y gastos financieros en el Estado Resultados. Con lo cual la denominación de Ingresos Financieros y Gastos Financieros se ha reemplazado por Ingresos por Intereses y Gastos por Intereses, presentándose en estos rubros solo las cuentas contables referidas a ingresos y gastos generados por intereses. Los demás gastos e ingresos financieros se presentan a partir en el rubro de "Resultado por Operaciones financieras (ROF)".
9. Las provisiones de cuentas por cobrar se presentan en forma neta de sus reversiones de provisiones de ejercicios anteriores.
10. Las depreciaciones y amortizaciones se presentan en forma separada del rubro de Valuación de activos y provisiones.
11. Se han eliminado las cuentas contables de Rendimientos devengados de Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento, registrándose en el presente ejercicio en cuentas analíticas de las mismas cuentas de Inversiones. Así como también se han eliminado las cuentas de Otros gastos amortizables, cuyos saldos fueron transferidos a otras cargas diferidas.
12. La reclasificación de otros ingresos y gastos, eliminándose las cuentas de ingresos y gastos por la diferencia de cambio de los productos financieros derivados de moneda extranjera para negociación, registrándose en otros ingresos y cargas financieros diversos. Así mismo, la eliminación de las cuentas de ingresos y gastos extraordinarios y de ingresos y gastos de ejercicios anteriores, a fin de registrarse los ingresos y gastos de este tipo de conceptos en cuentas creadas para tal fin o de acuerdo a las cuentas del ejercicio ya existentes.

La Gerencia considera que la aplicación de las modificaciones del Manual de Contabilidad, solamente afecta la presentación de los Estados Financieros mas no en los resultados del FMV.

Así mismo, y de acuerdo al Manual de Contabilidad para empresas del Sistema Financiero, los estados financieros trimestrales correspondientes al 2013 (marzo, junio y setiembre) no es exigible su presentación comparativa. Los saldos del período 2012 presentados en los estados financieros trimestrales resultan las mejores aproximaciones de la información comparativa.

- (iii) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas:
La información de los Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia del FMV. Para su elaboración se han utilizado algunas estimaciones para cuantificar diversos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, en base a la experiencia

y otros factores relevantes. Los resultados finales podrían no ser iguales a dichas estimaciones.

Estas estimaciones son verificadas y analizadas continuamente. Las modificaciones a los estimados contables son reconocidas de forma prospectiva, registrándose los efectos del cambio en las correspondientes cuentas de ganancia o pérdida del año en que se efectúan dichos análisis.

Las estimaciones y sus fuentes de incertidumbre consideradas más importantes para la elaboración de los estados financieros del FMV se refieren a:

- Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento
- Provisión para cuentas por cobrar
- Otros activos
- Provisión para bienes diversos
- Vida útil asignada a los Inmuebles, mobiliario y equipo
- Registro de pasivos contingentes
- Impuesto a la renta diferido
- Instrumentos financieros derivados

(iii) Moneda de preparación y presentación:

El FMV prepara y presenta sus Estados Financieros en Nuevos Soles (S/.), que es la moneda del entorno económico principal en el que opera.

(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 FMV 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 3(e) 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 disponibles para la venta y a vencimiento, las obligaciones con el público, otras cuentas por pagar y otros pasivos en general. Asimismo, se consideran instrumentos financieros todos los productos derivados.

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. Debido a que el FMV otorga líneas de crédito a las IFIS para canalización de recursos, cuyos desembolsos de los préstamos se realizan a través del Fideicomiso COFIDE, y no como colocaciones al prestatario final según el Manual de Contabilidad para empresas del Sistema Financiero de la SBS; los rendimientos de las mismas se registran bajo el criterio del

devengado y no se reconocen intereses en suspenso de acuerdo con el tratamiento contable estipulado por la SBS.

Los ingresos y gastos 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 cuentas por cobrar de CONEMINSA y 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 del Buen Pagador -

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

- (i) El Premio al Buen Pagador (en adelante "PBP") se brinda a las personas que hayan cumplido con cancelar oportunamente seis cuotas mensuales consecutivas correspondientes al tramo no concesional del Crédito MIVIVIENDA.

Para estos efectos el FMV divide el importe total desembolsado del Crédito MIVIVIENDA en 2 cronogramas:

- Un cronograma semestral denominado "tramo concesional", correspondiente al importe del Premio al 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), por ejemplo, cuando el PBP es asumido directamente por el FMV con el cumplimiento de las condiciones por el beneficiario final, el FMV registra dicho importe como gasto; en consecuencia, se disminuye las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo a una cuenta de "Gastos financieros", 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 financieros" del Estado de Resultados.
- (ii) 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.

En estos casos, el BBP es recibido del MVCS (en la medida que el MVCS tenga los fondos disponibles) a solicitud del FMV y se registra para fines de reporte financiero y de control en el pasivo en la cuenta contable "Bono del Buen Pagador-recibido",

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

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

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

- (iii) En los casos que el Bono al Buen Pagador es asumido directamente por el FMV (cuando no cumplan con los requisitos de la Ley N°29033 y modificatorias; por ejemplo, que el valor de la vivienda a adquirir sea mayor a 25 UIT o cuando el bono se otorgue con recursos propios, entre otros), se denomina "Premio al Buen Pagador".
 - (iv) En ambos casos, el premio o bono son otorgados por el cumplimiento puntual del pago de seis cuotas del cronograma denominado tramo no concesional, importe que varía dependiendo del tipo de préstamo que se otorgue
 - (v) Al hacerse efectivo el Bono al Buen Pagador, cuando el beneficiario final ha cumplido con el pago puntual de seis cuotas mensuales consecutivas, el FMV 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 FMV y se presentan netos de la cuenta "Ingreso de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)" incluido en el rubro "Ingresos financieros" del Estado de Resultados.
- (c.3) Las comisiones por servicios de administración de los Fideicomisos CRC-PBP se reconocen como ingresos cuando se perciben.
- (c.4) Los otros ingresos y gastos son registrados en el período en que se devengan.
- (d) Cuentas por cobrar y provisión para 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, cuando los activos transferidos han significado una baja de activos de acuerdo a la NIC 39.

Reconocimiento Inicial:

Las cuentas por cobrar se reconocerán inicialmente a su valor razonable, que es generalmente igual al costo, de acuerdo a lo indicado en el párrafo 43 de la NIC 39 - Instrumentos Financieros.

Reconocimiento Posterior:

La SBS acordó no requerir la aplicación de la NIC 39 para créditos hasta que el proyecto de deterioro remitido por la IASC se emita, previa evaluación de la SBS, y por el efecto que conlleva en el RCD.

Cabe precisar que las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo MIVIVIENDA 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) Fideicomiso – COFIDE

Las cuentas por cobrar se registran cuando se realiza el desembolso de los fondos a través del Fideicomiso-COFIDE a favor de las instituciones financieras (IFIS) que canalizan los recursos del FMV para la colocación crediticia de los productos MIVIVIENDA.

De acuerdo con el Reglamento del Fondo MIVIVENDA S.A, 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 a la siguiente metodología aprobada por la SBS:

- Cada cuenta por cobrar es separada en 2 tipos de riesgo, con cobertura de riesgo crediticio (en adelante "con CRC") y sin cobertura de riesgo crediticio (en adelante "sin CRC"):
 - (i) Con CRC - Corresponden a aquellas cuentas que presentan garantías hipotecarias constituidas a favor de las IFIS, y que han sido oportunamente informadas y sustentadas al FMV. En promedio, el importe del CRC –corresponde a 1/3 del total de la cuenta por cobrar por cada prestatario final durante los primeros 8 años y a 1/6 del saldo insoluto del préstamo durante los años posteriores (excepto para el Programa Techo Propio y Proyecto Mihogar, los cuales tiene porcentajes de CRC dependiendo del plazo de los préstamos y del importe otorgado).
 - (ii) Sin CRC- Corresponden a aquellas cuentas por cobrar que el FMV tiene con las IFIS a través del Fideicomiso COFIDE y que no cuentan con la Cobertura de Riesgo Crediticio mencionada anteriormente, ni con garantías hipotecarias constituidas.

Una vez que el FMV separa las cuentas por cobrar por categoría de riesgo se procede a calcular las provisiones de acuerdo a los parámetros establecidos por la SBS que son:

- Con CRC- Para efectos de cálculo de provisiones, el crédito se subdivide en dos:
 - (i) Porción cubierta con CRC: La provisión se determina en función a la categoría de riesgo del beneficiario final reportada en el reporte consolidado crediticio (RCC) y el saldo insoluto de la deuda reportado por COFIDE, para lo cual se aplica la tabla 1 de la Resolución SBS N° 11356-2008:

Categoría de riesgo	Tabla 1 %
Normal	0.70
Con problemas potenciales	5.00
Deficiente	25.00
Dudoso	60.00
Pérdida	100.00

- (ii) Porción no cubierta con CRC: La provisión se determina en función a la clasificación que otorga el FMV a la IFI, en base a las categorías de riesgo establecidas por la SBS y descritos en el párrafo siguiente.

El importe de la provisión corresponde a la suma de ambos conceptos.

- Sin CRC- El FMV ha determinado que el tipo de crédito que corresponde a las IFIS es similar a los créditos corporativos y grandes empresas y debido a que las IFIS están en las categorías "Normal" y "Con Problemas Potenciales (CPP)" se ha establecido como provisión el 0.70 por ciento y 5.00 por ciento, respectivamente, de acuerdo con la Tabla 1 anterior.

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

Clasificación de riesgo por entidad financiera

Tabla 1		Tabla 2	
Riesgo	Equivalencia	Riesgo	Equivalencia
A +	Normal	B-	CPP
A	Normal	C+	CPP
A-	Normal	C	CPP
B +	Normal	C-	CPP
B	Normal	N.C.	CPP

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

(d.2) Cuentas por cobrar por Fideicomiso CRC – PBP

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

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

Los fideicomisos CRC-PBP fueron creados en el 2007 y tiene como propósito permitir la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de las obligaciones del FMV emanadas de los contratos de servicio CRC y

PBP, suscritos con ciertas IFIS; así como permitir que dichos recursos sean administrados de la manera más eficiente.

(d.3) Otras cuentas por cobrar, netas -

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

Para la determinación de las provisiones para cuentas por cobrar de estas cuentas, el FMV realiza una calificación de acuerdo a la Resolución SBS N°11356-2008.

La provisión por la clasificación de la cartera se realiza en base a la revisión que realiza periódicamente la Gerencia del FMV para clasificarla en las categorías de normal, con problema potencial, deficiente, dudoso o pérdida; dependiendo del grado de riesgo de incumplimiento del pago de cada deudor. Las garantías recibidas son consideradas por el FMV sólo si están inscritas en registros públicos sin observaciones ni anotaciones.

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

El detalle de las tasas por categoría de riesgo se presenta en la nota 3(d) numeral (i), correspondiente a las cuentas por cobrar con CRC.

(e) Transacciones en moneda extranjera -

De acuerdo con las normas de la SBS, el FMV 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 4. Las ganancias o pérdidas que resultan de nivelar 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 en moneda extranjera se incluye como parte de la subcuenta "Ganancias por participación en fideicomisos" del rubro "Ingresos financieros" del Estado de Resultados.

Los activos y pasivos no monetarios que se adquieren en moneda extranjera se registran en nuevos soles al tipo de cambio de la fecha de su adquisición.

(f) Instrumentos financieros derivados -

Todos los instrumentos financieros derivados se clasifican como de negociación, son inicialmente reconocidos en el Estado de Situación Financiera del FMV 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 16.

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 2012, la Gerencia considera que para fines de gestión el FMV tiene derivados de cobertura económica; sin embargo, estos derivados se registran de acuerdo a la normativa de la SBS, reconociendo las ganancias y pérdidas por su valorización a valor de mercado en los resultados del ejercicio. Al 30 de setiembre de 2013, el FMV tiene derivados de negociación, reconociendo las ganancias y pérdidas por su valorización a valor de mercado en los resultados del ejercicio. Asimismo, a dichas fechas, el FMV no presenta derivados implícitos.

- (g) Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento -
El registro inicial y la medición posterior de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento se realizan de acuerdo con la Resolución SBS N°7033 - 2012 "Reglamento de Clasificación y Valorización de las Inversiones de las Empresas del Sistema Financiero".

Clasificación-

(g.1) Inversiones disponibles para la venta

Las 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 estas, en base a flujos de efectivo descontados utilizando tasas de mercado acordes con la calidad crediticia y el plazo de vencimiento de la inversión.

(g.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 en 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 se consideran 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 financieros" del estado de ganancias y pérdidas.

Valuación -

- Inversiones disponibles para la venta
La valuación se realiza a su valor razonable y las ganancias y pérdidas no realizadas en relación al costo amortizado 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 FMV 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 FMV para ser registrada en el resultado del ejercicio.

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

Los deterioros se registran por cambios negativos en la capacidad crediticia del emisor de manera individual, serán afectadas directamente al resultado del ejercicio.

Cuando estas inversiones son vendidas sin cumplir lo establecido en la norma, 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.

- (h) 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:

	Al	
	30.09.2013	31.12.2012
Instalaciones	10	10
Edificios	25	25
Equipos diversos	10	10
Equipos de cómputo	4	4
Muebles y enseres	10	10
Vehículos	5	5

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

(i) Intangibles –

Los intangibles incluidos en el rubro “Otros activos” del Estado de Situación Financiera, comprenden desarrollos y adquisiciones de licencias de software de cómputo utilizadas en las operaciones propias del FMV. Las licencias de software adquiridas por el FMV 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 sobre la base de su vida útil estimada en un máximo de 4 años.

La vida útil y el método de amortización se revisan periódicamente para asegurar que sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de intangibles.

Al 30 de setiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, el FMV no mantiene intangibles de vida útil ilimitada.

(j) 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 FMV 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 ganancias y pérdidas 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 30 de Setiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

(k) Bienes recibidos en pago.

Los bienes recibidos en pago, adjudicados y recuperados se registran inicialmente al valor de adjudicación judicial, extrajudicial, valor de mercado o valor insoluto de la deuda, el menor; reconociéndose a su vez una provisión equivalente al 20 por ciento del valor de adjudicación o recuperación del bien, pudiendo mantenerse para este fin la provisión que se tenía constituida por el crédito relacionado.

Se constituyen provisiones adicionales siguiendo los siguientes criterios:

- Bienes muebles - se constituirán una provisión mensual uniforme a partir del primer mes de la adjudicación o recuperación, por un período de doce meses hasta alcanzar el cien por ciento del valor neto de adjudicación o recuperación.
- Bienes inmuebles - Se constituirán provisiones mensuales uniformes sobre el valor neto en libros a partir del décimo segundo mes. Adicionalmente, la Resolución SBS N°1535-2005 permite el otorgamiento de una prórroga de seis meses, en cuyo caso, se constituirán provisiones mensuales uniformes sobre el valor neto en libros a partir del décimo octavo mes. En ambos casos, las provisiones se constituirán hasta alcanzar el cien por ciento del valor neto en libros en un plazo de tres y medio año, contados a partir de la fecha en la cual se empezaron a constituir las provisiones mensuales.

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

(I) Impuesto a la renta y participación de los trabajadores -

Impuesto a la renta y participación de los trabajadores corriente -

El impuesto a la renta y la participación de los trabajadores por pagar corrientes se calculan sobre la base de la renta imponible determinada para fines tributarios.

Impuesto a la renta diferido -

El registro contable del impuesto a la renta diferido refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos diferidos se miden utilizando las tasas de impuestos que se espera 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 FMV espera, a la fecha del Estado de Situación Financiera, recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos.

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

Conforme los principios contables, el FMV determina su impuesto a la renta diferido sobre la base de la tasa de impuesto a la renta aplicable a sus utilidades no distribuidas; reconociendo cualquier impuesto adicional por la distribución de dividendos en la fecha que se reconoce el pasivo.

Mediante Oficio SBS N° 4049-2011 de fecha 21 de enero de 2011 y Resolución SBS N° 2740-2011 de fecha 25 de febrero de 2011, la SBS establece un cambio en el tratamiento de la participación a los trabajadores indicando que deberá registrarse de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 19 "Beneficios a los empleados". En esta norma se señala que la participación del trabajador deberá ser tratada 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.

A partir del 1 de enero de 2011, la participación de los trabajadores es reconocida como un gasto de personal y un pasivo correspondiente a la prestación de servicios del trabajador, por lo tanto, a partir de esa fecha no se reconocen las diferencias temporales entre las bases financiera y tributaria.

(m) Provisiones -

Se reconoce una provisión sólo cuando el FMV 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) 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 moneda nacional y moneda extranjera en el momento de su transferencia (2007).

De acuerdo con lo establecido por la Resolución SBS N°0084-2000 en relación a 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.

(o) 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.

(p) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo presentado en el estado de flujos de efectivo está conformado por el saldo de disponible, excluyendo el disponible incluido en los fideicomisos, ver nota 8(b).

q) Eventos posteriores -

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía 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.

4. Transacciones en moneda extranjera y exposición al riesgo de cambio

A continuación se presenta el detalle de los activos y pasivos del FMV en moneda extranjera, expresados en miles de dólares americanos:

	Al 30.09.13 US\$ (000)	Al 31.12.12 US\$ (000)
Activos		
Disponible	119,152	3,712
Inversiones Negociables y a Vencimiento	53,759	0
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)	149,666	163,612
Cuentas por cobrar diversas	285	265
Otros Activos	7	216
	322,869	167,805
Pasivos		
Cuentas por pagar	445	413
Adeudos y Obligaciones Financieras	496,547	84,548
Provisiones	3,105	237
Otros pasivos	216	470
	500,313	85,668
Derivados - Forwards	(80,000)	(72,500)
Posición activa, neta	(97,444)	9,637

Durante el 2013, el FMV ha registrado una pérdida por diferencia de cambio de S/.19'977 mil mientras que la pérdida por diferencia en cambio fue de S/.13'881 mil al 31 de diciembre del 2012, la cual se presenta en el rubro "Resultado por operaciones financieras (ROF)" del Estado de Resultados. Asimismo, ha registrado una pérdida por operaciones con derivados de cobertura por S/.2'128 mil durante el ejercicio 2013 (ganancia de S/.18'852mil durante el ejercicio 2012) y una pérdida en el 2013 por el resultado de operaciones de negociación por S/.6'070 mil, los cuales también se presenta en el rubro "Resultado por operaciones financieras (ROF)" del Estado de Resultados.

5. Disponible

A continuación presentamos el detalle de la composición del disponible al 30setiembre 2013 y 31 de diciembre 2012:

En Miles de Nuevos Soles

	Setiembre 2,013	Diciembre 2,012
	S/. (000)	S/. (000)
Banco Central de Reserva del Perú (a)	3,065	2
Cuentas corrientes y de ahorro (b)	365,779	194,767
Depósitos a plazo (c)	10,005	145,000
Rendimientos devengados del disponible	0	709
Otras disponibilidades	50	0
Total Disponible	378,899	340,477

- (a) Estas cuentas en Nuevos Soles y Dólares Americanos son utilizadas principalmente para las operaciones realizadas con COFIDE en virtud del Convenio de Fideicomiso suscrito.
- (b) Corresponde a cuentas en Nuevos Soles y en Dólares Americanos que generan intereses a tasas de mercado y son de libre disponibilidad.
- (c) Corresponde a depósitos a plazo en bancos del país en Nuevos Soles, de libre disponibilidad y que generan intereses a tasas de mercado.

6. Inversiones disponibles para la venta y a vencimiento, neto

- (a) A continuación se presenta la composición de este rubro:

Setiembre 2013				
	Resultado no realizado			
	Costo amortizado	Ganancias	Pérdidas	Valor en libros (*)
	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)
Inversiones disponibles para la venta				
Bonos Soberanos de la República del Perú (b)	169,014	0	(20,748)	148,266
Bonos corporativos (c)	153,047	17	(4,945)	148,119
	322,061	17	(25,693)	296,385
Más-				
Rendimientos devengados de inversiones disponibles para la venta				2,479
Inversiones Disponible para la venta				Sub - Total
				298,864
Inversiones a vencimiento				
Certificados de Depósito Entidades Financieras (d)	6,233			6,233
	6,233	0	0	6,233
Más-				
Rendimientos devengados de inversiones a vencimiento				133
Inversiones a vencimiento				Sub - Total
				6,366
Total				305,230

Diciembre 2012				
	Resultado no realizado			Valor en libros (*) S/. (000)
	Costo amortizado S/. (000)	Ganancias S/. (000)	Pérdidas S/. (000)	
Inversiones negociables disponibles para la venta				
Bonos Soberanos de la República del Perú (b)				-
Bonos corporativos (c)				-
Certificados de Depósito Negociables (d)				-
				-
Más- Rendimientos devengados de inversiones disponibles para la venta				-
Inversiones Disponible para la venta				Sub - Total
Inversiones a vencimiento				
Certificados del Banco Central de Reserva del Perú				-
Papeles de Corto Plazo (e)				-
				-
Más- Rendimientos devengados de inversiones a vencimiento				-
Inversiones a vencimiento				Sub - Total
Total				

(*) El valor en libros corresponde al valor razonable de las inversiones disponibles para la venta y al costo amortizado de las inversiones a vencimiento, de acuerdo a lo establecido por la NIC 39.

- (b) La denominación de los Bonos Soberanos de la República del Perú es en Nuevos Soles, siendo su saldo al 30 de setiembre de 2013 el conformado por bonos que vencen el 12 de agosto de 2020 hasta el 12 de febrero del 2042 y devengan una tasa de interés anual entre el 5.20 y el 8.20 por ciento anual al 30 de setiembre del 2013.
- (c) Al 30 de setiembre de 2013, el saldo corresponde a seis bonos: dos de arrendamiento financiero en dólares americanos de clasificación de riesgo AA emitido por Banco Financiero del Perú y de clasificación AA- emitido por Leasing Total S.A. cuyos valores razonables ascienden aproximadamente a S/. 25'557 y 6'510 mil nuevos soles, respectivamente, que vencen el 30 de mayo del 2018 y 16 de agosto del 2016 y devengan a tasa de interés de 4.847 y 6.0625 por ciento anual respectivamente; dos bonos ordinarios en dólares americanos con clasificación de riesgo BB+ emitido por Cementos Pacasmayo S.A.A. y Consorcio Transmantaro S.A., cuyos valores razonables asciende aproximadamente a S/.20'257 y S/. 28'149 mil, respectivamente, que vencen el 8 de febrero del 2023 y 7 de mayo del 2023 y devengan a tasa de interés de 4.625025 y 4.50034 por ciento anual, respectivamente; y dos bonos de titulización en dólares americanos de clasificación de riesgo AAA emitido por HuntOilCompany of Perú y de clasificación AA+ de Abengoa Transmisión Norte S.A. cuyos valores razonables ascienden aproximadamente a S/. 27,324 y 41,762 mil respectivamente con vencimientos el 23 de junio del 2018 y 27 de setiembre del 2028 y devengando a tasa de interés de 4.4375 y 6.15625 por ciento anual respectivamente.

El FMV ha reconocido a la fecha un ingreso por intereses de S/.2'261 mil, incluido en las cuentas de "Intereses por inversiones negociables disponibles para la venta" del Estado de Resultados.

Al 30 de setiembre de 2013, dichas entidades financieras y/o empresas locales se encuentran bajo el siguiente rango de clasificación de riesgo otorgado por las principales agencias clasificadoras de riesgo del país autorizadas por la SBS:

Clasificación de riesgo	Setiembre	Diciembre
	2013	2012
	S/. (000)	S/. (000)
AAA	176,631	0
AA+	41,762	0
AA	25,557	0
AA-	6,510	0
BB+	48,405	0
CP-2	6,365	0
Total	305,230	0

El detalle del valor razonable estimado del bono corporativo al 30 de setiembre de 2013 es el siguiente:

	Setiembre	Diciembre
	2013	2012
	S/. (000)	S/. (000)
Abengoa Transmisión Norte	41,762	
Transmantaro	28,149	
Banco Financiero del Perú	25,556	
Hunt Oil Company of Perú	27,324	
Cementos Pacasmayo S.A.A.	20,257	
Leasing Total S.A	6,510	
Total	149,558	0

- (d) Al 30 de setiembre de 2013 corresponden a dos Certificados de Caja Municipal de Ahorro y Crédito Huancayo (1ra. Prog. Emisión única), denominados en nuevos soles con vencimientos el 25 de abril del 2014, que reeditaron una tasa de interés efectiva anual de 5.09375 por ciento. Durante el 2013, el FMV ha reconocido a la fecha un ingreso por intereses de S/.133, mil incluidos en la cuenta "Inversiones a Vencimiento" del Estado de Resultados.
- (e) A continuación se presenta el saldo de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento al 30 de setiembre de 2013, clasificado por vencimiento:

	Setiembre 2013 S/. (000)	Diciembre 2012 S/. (000)
De 3 meses a 1 año	6,366	
De 1 a 5 años	59,391	
De 5 a 10 años	131,026	
De 10 a 30 años	108,447	
Total	305,230	0

- (f) Al 30 de setiembre de 2013, la Gerencia del FMV ha estimado el valor de mercado de las inversiones disponibles para la venta sobre la base de las cotizaciones disponibles en el mercado o, de no existir, descontando los flujos de efectivo esperados a una tasa de interés que refleje la clasificación de riesgo del título.

La Gerencia del FMV ha determinado que las pérdidas no realizadas al 30 de setiembre de 2013 no se originan por deterioro crediticio de los emisores sino que se deben, principalmente, a variaciones en las tasas libres de riesgo que se incorporaron en sus valorizaciones. En consecuencia, no existe un deterioro de las inversiones disponibles para la venta de acuerdo a las normas contables que se deba registrar en la fecha de cada balance.

7. Derivados Financieros

- (a) El siguiente cuadro muestra el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados como activos o pasivos, junto con sus montos de referencia (nominal). El monto de referencia es el monto nominal del activo subyacente del derivado y es la base sobre la cual los cambios en el valor de los derivados son medidos. Los montos de referencia indican el volumen de transacciones pendientes al final de año y no son un indicador del riesgo de mercado ni del riesgo crediticio, nota 22.

Derivados para Negociación	2013			2012		
	Valor razonable			Valor razonable		
	Activos	Pasivos	Monto de referencia	Activos	Pasivos	Monto de referencia
	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)
Derivados financieros (b)	0	(1,560)	222,560	0	0	0

Derivados de Cobertura	2013			2012		
	Valor razonable			Valor razonable		
	Activos	Pasivos	Monto de referencia	Activos	Pasivos	Monto de referencia
	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)
Derivados financieros (b)	0	0	0	5,753	0	184,875

- (b) Los derivados financieros corresponden a contratos "forward" en moneda extranjera de negociación, los cuales vencerán en octubre del 2013 presentando al 30 de setiembre del 2013 una pérdida neta de S/. 6,070 mil mientras que los derivados de cobertura al 30.09.13 presentaron una pérdida de S/. 2,128 mil. (en el tercer trimestre del 2012, las ganancias de los

derivados de cobertura por los contratos forward de moneda ascendieron a S/. 13,882 mil, y se registraron en el rubro "Resultado de Operaciones Financieras" del Estado de Resultados), ver nota 22.

8. Cuentas por Cobrar por Venta de Bienes y Servicios y Fideicomiso (Neto)

A continuación se presenta el detalle de la composición del rubro al 30 setiembre 2013 y 31 de diciembre 2012, en miles de Nuevos Soles:

	Setiembre 2013 S/. (000)	Diciembre 2012 S/. (000)
Fideicomiso COFIDE (8a)	4,053'929	3,144'929
Fideicomiso CRC-PBP Nuevos Soles (8b)	31'897	31'396
Fideicomiso CRC-PBP Dólares Americanos (8b)	34'236	35'907
	4,120'062	3,212'232

8a. Convenio Fideicomiso – COFIDE

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Set-2013 S/. (000)	Dic-2012 S/. (000)
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	3,313,986	2,398,983
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	461,305	475,378
Crédito MIHOGAR	145,657	152,523
Crédito Complementario Techo Propio	134,865	130,550
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	16,083	17,820
Crédito Mi Construcción	25,572	5,752
	4,097,468	3,181,006
Más (menos)		
Rendimientos devengados de cuentas por cobrar	13,804	11,775
Provisión para cuentas por cob. de cobranza dudosa (f)	(57,343)	(47,852)
Total	4,053,929	3,144,929

Al 30 de setiembre de 2013 y de 31 de diciembre 2012, el número de operaciones vigentes es de 73,650 y 66,106, respectivamente. No existe concentración significativa de riesgo de crédito debido al tipo de operaciones crediticias que mantiene el FMV.

Todos estos recursos han sido canalizados vía COFIDE en virtud de la relación jurídica del Convenio de Fideicomiso que el FMV mantiene con este. El Fideicomiso - COFIDE recibe los recursos del FMV a fin de canalizar los mismos a través de las instituciones financieras intermediarias, denominadas IFIS, que desean utilizarlos para el otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 12º del Decreto Supremo N° 001-99-MTC.

- (b) La composición de las cuentas por cobrar de acuerdo a las características de los créditos promocionados por el FMV es como sigue:

Productos	Al 30.09.2013		
	Con cobertura riesgo crediticio S/. (000)	Sin cobertura de riesgo crediticio S/. (000)	Total S/. (000)

Nuevo crédito MIVIVIENDA	4,971	3,309,015	3,313,986
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	2,076	459,230	461,305
Crédito Proyecto MIHOGAR	1,123	144,534	145,657
Programa Techo Propio	-	134,864	134,864
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	219	15,864	16,083
MICONSTRUCCION	-	25,572	25,572
	8,389	4,089,079	4,097,468

Al 31.12.2012

Productos	Con cobertura riesgo crediticio	Sin cobertura de riesgo crediticio	Total
	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)
Nuevo crédito MIVIVIENDA	437	2,398,545	2,398,983
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	5,114	470,264	475,378
Crédito Proyecto MIHOGAR	401	152,123	152,523
Programa Techo Propio	32	130,518	130,550
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	-	17,820	17,820
MICONSTRUCCION	-	5,752	5,752
	5,984	3,175,022	3,181,006

- (c) Las cuentas por cobrar están clasificadas por riesgo según las normas de la SBS vigentes al 2013 y de 2012. De acuerdo a lo indicado en la nota 3(d), la provisión para cuentas por cobrar se determina sobre la base de la clasificación del prestatario final y de las IFIS. A continuación se presenta el detalle de la clasificación de las cuentas por cobrar según los prestatarios finales en base al reporte consolidado crediticio (RCC):

Categoría de riesgo	Al 30 de setiembre de 2013		Al 31 de diciembre de 2012	
	Total S/. (000)	%	Total S/. (000)	%
Normal	3,876,748	94.61	3,031,890	95.29
Con problemapotencial	74,944	1.83	43,200	1.36
Deficiente	37,811	0.93	31,259	0.99
Dudoso	48,823	1.19	35,360	1.12
Pérdida	59,142	1.44	39,297	1.24
Total	4,097,468	100.00	3,181,006	100.00

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

Categoría de riesgo	Al 30 de setiembre de 2013		Al 31 de diciembre de 2012	
	Total S/. (000)	%	Total S/. (000)	%
Normal	3,758,705	91.73	2,981,355	93.72

Con problemapotencial	338,763	8.27	199,651	6.28
Total	4,097,468	100.00	3,181,006	100.00

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

	2013	2012
	%	%
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	6.60	6.60
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	7.75	7.75
Crédito MIHOGAR	7.60	7.60
Crédito Complementario Techo Propio	6.00	6.00
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	6.90 y 7.30	6.90 y 7.30
Crédito MI CONSTRUCCION	7.50 y 8.00	7.50 y 9.00

La tasa de interés correspondiente al Crédito Mi Construcción ha sido modificada a 8% aprobado por Acuerdo N° 02-25D-2013 del 27.09.2013.

- (e) A continuación se presenta la cartera de cuentas por cobrar al 30 de setiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 clasificada por vencimiento:

	Set-2013	Dic-2012
	S/. (000)	S/. (000)
Por vencer		
Hasta 1 mes	19,149	12,385
De 1 a 3 meses	60,776	28,427
De 3 meses a 1 año	186,166	119,751
De 1 a 3 años	814,034	344,277
De 3 años a más	3,017,343	2,676,166
	4,097,468	3,181,006

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

	Set-2013	Dic-2012
	S/. (000)	S/. (000)
Saldo al inicio de ejercicio	47,852	34,222
Más (menos)		
Provisión reconocida como gasto del ejercicio	23,566	22,137
Recuperaciones, nota 21(a)	(7,540)	(7,587)
Diferencia de cambio	833	(920)
Reclasificación de Provisiones	(7,368)	
Saldo al final del ejercicio	57,343	47,852

En opinión de la Gerencia, la provisión para cuentas por cobrar registrada al 30 de setiembre del 2013 y al 31 de diciembre de 2012, está de acuerdo con las normas establecidas por la SBS para el Fondo MIVIVIENDA S.A. vigentes a esas fechas.

- (g) Con fecha 20 de agosto de 2012, el FMV recibió un prepago de 36 cuotas de las cuentas por cobrar de una entidad bancaria; manteniendo el FMV la cobertura de riesgo crediticio sobre dichas cuotas. El importe recibido del

banco ascendió a S/.188,037 mil, correspondiente al valor razonable de las 36 cuotas al 20 de agosto de 2012.

De acuerdo a lo estipulado por la SBS, esta transacción fue registrada como una venta; por lo que el FMV determinó que el capital pagado que se disminuyó de las cuentas por cobrar por esta transacción ascendió a S/.179'549 mil. El FMV disminuyó sus cuentas por cobrar en este importe. En consecuencia; el FMV registró una ganancia por la venta de aproximadamente S/.8'488 mil la cual, de acuerdo a lo establecido por la SBS, fue reconocida como un ingreso diferido en el rubro "Provisiones y otros pasivos" y serán devengados en el Estado de Resultados sobre una base lineal durante 36 meses. Al 30 de setiembre de 2013, el ingreso diferido de esta transacción asciende a S/.5'187 mil.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido por la SBS, el FMV ha registrado una provisión por la cobertura de riesgo crediticio aplicable a los créditos relacionados a esta operación sobre el tercio del capital pendiente de cobro.

8b.FideicomisosCRC-PBP

A continuación se presenta el detalle de la composición de estas cuentas por cobrar al 30 setiembre 2013 y 31 de diciembre 2012, en miles de Nuevos Soles:

	Setiembre 2013 S/. (000)	Diciembre 2012 S/. (000)
Fideicomiso CRC-PBP Nuevos Soles	31'897	31'396
Fideicomiso CRC-PBP Dólares Americanos	34'236	35'907
	66'133	67'303

- Al 30 de setiembre de 2013, comprende los saldos del total de activos netos de pasivos de los Fideicomisos en administración (total del patrimonio y excedente (déficit) neto): CRC-PBP en Nuevos Soles por S/. 31'897 mil y CRC-PBP en Dólares Americanos por S/.34'236, mil (S/.31'396 mil y S/.35'907 mil, respectivamente, al 31 de diciembre de 2012).
- Mediante actos constitutivos suscritos en junio de 2007 por el Fondo MIVIVIENDA S.A., como fiduciario y fideicomitente simultáneamente, se constituyeron ambos Fideicomisos en administración con el propósito de permitir la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el FMV emanadas de los contratos de servicio CRC-PBP (cobertura del riesgo crediticio - CRC y el pago del premio al buen pagador - PBP) suscritos con ciertas entidades financieras - EF, así como permitir que dichos recursos sean administrados de la manera más eficiente, observando para ello lo establecido en el Reglamento y Manual de políticas y procesos del CRC-PBP; así como el Manual de políticas y procedimientos de inversión que forman parte de los anexos del acto constitutivo.
- La contabilidad de estos fideicomisos se realiza de conformidad con lo dispuesto por la Resolución SBS N°980-2006 "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A."; es decir, en una sola cuenta en el balance general (ver nota 3 (e)) y se mantiene una contabilidad separada para fines de control que muestra los siguientes saldos al 30 de setiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

Fideicomiso CRC y PBP	Setiembre 2013	Diciembre 2012
Nuevos Soles	S/. (000)	S/. (000)
Estado de Situación		
Activo		
Disponibles	6,398	3,338
Inversiones disponibles para la venta - instrumentos representativo de deuda, neto (*)	20,582	23,323
Inversiones a vencimiento (**)	4,916	4,734
Cuentas por cobrar	0	0
Total activo	31,897	31,396
Pasivo no corriente		
Cuentas por pagar	0	0
Total pasivo	0	0
Patrimonio y excedente neto		
Excedente de cobranzas, neto	1,972	1,708
Ajustes al Patrimonio	(655)	427
Resultados Acumulados	30,579	29,262
Total patrimonio y excedente neto	31,897	31,396
Total pasivo, patrimonio y excedente neto	31,897	31,396

(*) La disminución de las inversiones disponibles para la venta al 30 de setiembre de 2013 se explica porque solo mantenemos bonos soberanos con la denominación SB12SEP2023, SB12AGO26 y SB12FEB37 adquiridos en mayo del 2013, por un importe aproximadamente de S/.5'000 mil (valor nominal) con lo cual mantenemos bonos soberanos con un valor de mercado de S/. 5'339 mil, bonos corporativos con un valor de mercado de S/. 9'239 mil y bonos de titulación con un valor de mercado de S/. 6'004 mil. Al 31 de diciembre de 2012 las inversiones disponibles para la venta estaban conformadas por bonos corporativos con un valor de mercado de S/. 23'323, mil.

(**) El aumento de las inversiones a vencimiento se explica por los intereses devengados y la mejor valorización a costo amortizado de los bonos a vencimiento cuyos importes son de S/. 116 mil y -712 mil nuevos soles, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2012, el Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles mostraba un saldo por intereses devengados y valorización a costo amortizado de S/. 24, mil y -804, mil nuevos soles, respectivamente.

	2013	2012
	Ene - Setbre	Ene - Setbre
	S/. (000)	S/. (000)
Fideicomiso CRC y PBP		
Nuevos Soles		
Estado de Resultados		
Ingresos		
Ingreso por intereses	1,325	6,497
Valorización de inversiones, neto	92	0
Otros ingresos financieros	51	2,810
	<u>1,468</u>	<u>9,307</u>
Total ingresos	1,468	9,307
Gastos		
Valorización de inversiones, neto	0	(709)
Comisión por administración	(143)	(886)
Impuesto a las transacciones financieras	(5)	(24)
Gastos diversos por servicios financieros	(4)	(12)
Otros gastos financieros	0	0
	<u>(152)</u>	<u>(1,631)</u>
Total gastos	(152)	(1,631)
	<u>1,316</u>	<u>7,676</u>
Excedente neto	1,316	7,676

Fideicomiso CRC y PBP	Setiembre 2013	Diciembre 2012
Dólares Americanos	S/. (000)	S/. (000)
Estado de Situación		
Activo		
Disponibles	2,648	9,883
Inversiones disponibles para la venta - instrumentos representativo de deuda, neto (*)	23,740	5,691
Inversiones a vencimiento (**)	9,408	19,710
Productos Financieros Derivados con fines de Cobertura , neto	0	616
Cuentas por cobrar	0	6
	<hr/>	<hr/>
Total activo	35,795	35,907
	<hr/>	<hr/>
Pasivo no corriente		
Productos Financieros Derivados con fines de Cobertura , neto	1,559	0
Cuentas por pagar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Total pasivo	1,559	0
	<hr/>	<hr/>
Patrimonio y excedente neto		
Patrimonio inicial	21,013	21,013
Excedente de cobranzas, neto	6,356	5,969
Resultados no realizados por inversiones	(2,010)	540
Resultados acumulados	8,878	8,385
	<hr/>	<hr/>
Total patrimonio y excedente neto	34,236	35,907
	<hr/>	<hr/>
Total pasivo, patrimonio y excedente neto	35,795	35,907
	<hr/>	<hr/>

(*) La inversiones disponibles para la venta al 30 de setiembre de 2013 han aumentado por la adquisición de bonos soberanos con la denominación SB12AGO20, SB12SEP23, SB12AGO26, SB12AGO31 y SB12FEB37 adquiridos en mayo del 2013, por un importe aproximadamente de S/.16,320, mil (valor nominal) con un valor de mercado de S/.18,416, mil y bonos corporativos en dólares americanos de US\$ 1,761, mil (valor nominal) con un valor de mercado de S/.5,324 mil. Al 31 de diciembre de 2012 se mantenía un bono corporativo emitido por Red de Energía Perú cuyo vencimiento es en junio de 2016, por aproximadamente US\$1,761, mil (valor nominal) con un valor de mercado de S/. 5,045 mil.

(**) La disminución de las inversiones a vencimiento se explica, principalmente, por la cancelación S/. 9'880 mil de valor nominal en inversiones en bonos en nuevos soles a vencimiento y de S/. 3,706 mil

de valor nominal en inversiones en bonos en dólares americanos a vencimiento. Al 31 de diciembre de 2012, el Fideicomiso CRC y PBP Dólares Americanos mantiene certificados de depósito del Banco Central de Reserva del Perú por S/.19'710, mil.

	2013 Ene - Setbre S/. (000)	2012 Ene - setbre S/. (000)
Fideicomiso CRC y PBP		
Dólares Americanos		
Estado de Resultados		
Ingresos		
Ingreso por intereses	982	1,921
Valorización de inversiones, neto (***)	13	0
Derivados de moneda extranjera (Neto)	0	1,432
Diferencia en cambio, neta	1,147	0
Otros ingresos operativos	154	0
Total ingresos	2,296	3,353
Gastos		
Diferencia en cambio, neta	0	(1,130)
Derivados de moneda extranjera Neto	(1,636)	0
Valorización de inversiones, neto (***)	0	(437)
Comisión por administración	(158)	(293)
Impuesto a las transacciones financieras	(5)	(3)
Gastos diversos por servicios financieros	(4)	(4)
Otros Gastos Financieros	0	0
Total gastos	(1,803)	(1,867)
Excedente neto	493	1,486

(***) Corresponde principalmente a la ganancia por valorización de 13 mil nuevos soles. (pérdida por valorización de inversiones por S/.437, mil al 30 de setiembre de 2012).

9. Otras cuentas por cobrar, neto

A continuación se presenta la composición del rubro:

En Miles de Nuevos Soles

	Setiembre 2,013	Diciembre 2,012
	S/. (000)	S/. (000)
Cuentas por cobrar a Bancos en Liquidación (a)	108,028	109,238
Cuentas por cobrar a cartera Ex - CONEMINSA (b)	14,898	15,501
Recuperaciones de COFIDE por distribuir (c)	2,426	1,443
Cuentas por Cobrar Inversiones pendientes de Liquidar	0	0
Otras cuentas por cobrar	474	443
	<u>125,827</u>	<u>126,626</u>
Menos-Prov para cuentas x cobrar(f)		
Bancos en Liquidación (a)	(108,029)	(109,238)
Cartera Ex - CONEMINSA (b)	(13,481)	(13,890)
Otras cuentas por cobrar	(374)	(282)
	<u>(121,885)</u>	<u>(123,411)</u>
Total	<u>3,942</u>	<u>3,215</u>

- (a) Corresponde a cuentas por cobrar generadas por los depósitos a plazo, certificados de depósito, entre otros, que, el FMV, antes de ser empresa financiera supervisada por la SBS (antes del 01.01.2006) mantenía en ciertas instituciones financieras que posteriormente entraron en proceso de liquidación.

El detalle de los saldos y su provisión al 30 de Setiembre de 2013 y diciembre 2012 es el siguiente:

En Miles de Nuevos Soles

	Setiembre 2,013	Diciembre 2,012
	S/. (000)	S/. (000)
Capital		
Banco Nuevo Mundo, en liquidación (i)	57,524	59,164
Banco República, en liquidación (i)	39,993	39,993
Banco Banex, en liquidación - dación en pago	8,368	8,037
Banco República, en liquidación - dación en pago (i)	2,144	2,044
	<u>108,028</u>	<u>109,238</u>
Menos: Provisión por incobrabilidad		
Banco Nuevo Mundo, en liquidación (i)	-57,524	-59,164
Banco República, en liquidación (i)	-39,993	-39,993
Banco Banex, en liquidación - dación en pago	-8,368	-8,037
Banco República, en liquidación - dación en pago (i)	-2,144	-2,044
	<u>-108,028</u>	<u>-109,238</u>
Neto	<u>0</u>	<u>0</u>

- (i) Durante el proceso de liquidación, realizado bajo la supervisión e intervención de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), el FMV viene recibiendo bienes muebles, inmuebles y cobranza de créditos como parte del pago de estas acreencias.

La Gerencia del FMV provisionó el 100 por ciento de la cartera de los Bancos Nuevo Mundo, Banco República y Banco Banex, todos en proceso de liquidación, y reconoce los recuperos que se reciben en base a su realización. Durante el 2013, el FMV ha recibido en efectivo del Banco Nuevo Mundo en Liquidación S/.1'640,267 mil respectivamente, como parte de los recuperos de las cuentas por cobrar pendientes de cobro íntegramente provisionadas

La Gerencia del FMV considera que la provisión por cuentas por cobrar al 30 de Setiembre de 2013 y Diciembre de 2012 cubre de forma suficiente el riesgo de cobrabilidad de las otras cuentas por cobrar.

- (b) Corresponde a las cuentas por cobrar de la cartera de créditos hipotecarios otorgados por la Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias S.A.- CONEMINSA, la cual fue recibida por el FMV en el marco del Contrato de Dación en pago del 30 de diciembre de 2003 para su administración y recuperación (antes de ser empresa financiera supervisada por la SBS).
- (c) Al 30 de Setiembre de 2013 y diciembre de 2012, corresponde al efecto neto de los ajustes y extornos de las conciliaciones mensuales entre los saldos de COFIDE, los cuales son regularizados en los meses siguientes.
- (f) El movimiento de la provisión para otras cuentas por cobrar, determinada según los criterios indicados en la nota 3(f), se muestra a continuación en miles de Nuevos Soles:

	Set-2013	Dic-2012
	S/. (000)	S/. (000)
Saldo al inicio de ejercicio	123,411	133,747
Más (menos)		
Provisión reconocida como gasto del ejercicio	230	317
Recuperaciones	(2,098)	(10,654)
Diferencia de cambio	342	
Saldo al final del periodo	<u>121,885</u>	<u>123,411</u>

En opinión de la Gerencia, la provisión para otras cuentas de cobranza dudosa registrada al 30 de Setiembre de 2013 y 31 de Diciembre de 2012, está de acuerdo con las normas establecidas por la SBS vigentes a esas fechas.

	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos de computo	Equipos Diversos	Vehículos	Setiembre 2013 Total	Diciembre 2012 Total
	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)
Saldo al 1° de enero	103	36	68	727	1,935	957	647	4,473	4,887
Adiciones	-	-	-	3	168	40	-	211	113
Retiros y otros ajustes	-	-	-	(0)	(40)	(32)	-	(72)	(527)
Otros	-	-	-	(0)	-	-	-	(0)	0
Saldo al 30 de Setiembre	103	36	68	730	2062	966	647	4,611	4,473
Depreciación acumulada									
Saldo al 1° de enero	-	5	43	586	1,594	554	336	3,117	3,052
Depreciación del año	-	1	5	37	154	67	97	362	527
Retiros y otros ajustes	-	-	-	(0)	(40)	(29)	-	(69)	(462)
Saldo al 30 de Setiembre	-	7	48	622	1,708	592	433	3,410	3,117
Valor neto en fibros	103	29	20	108	354	373	214	1,202	1,356

11. Intangibles

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Softwares	Licencias	Setiembre 2013 Total	Diciembre 2012 Total
	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)	S/. (000)
Saldo al 1° de enero	2,053	1,481	3,535	3,482
Adiciones	282	15	297	53
Retiros y otros ajustes	-	-	-	-
Otros	(0)	-	(0)	-
Saldo al 30 de Setiembre	2,335	1,496	3,831	3,535
Depreciación acumulada				
Saldo al 1° de enero	1,930	1,279	3,209	3,059
Depreciación del año	66	72	138	150
Retiros y otros ajustes	-	-	-	-
Saldo al 30 de Setiembre	1,996	1,351	3,347	3,209
Valor neto en libros	338	146	484	326

El rubro de intangibles está compuesto por software y licencias para la utilización de equipos de cómputo cuyo costo total al 30 de Setiembre de 2013 es de S/. 3'831 mil y su amortización acumulada de aproximadamente S/. 3'347 mil (costo de S/.3'535 mil y amortización acumulada de aproximadamente S/.3'209 mil al 31 de diciembre de 2012). Dichos activos intangibles se amortizan bajo el método de línea recta de acuerdo a las vidas útiles estimadas por la Gerencia, nota 3(k).

12. Otros activos

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Setiembre 2013	Diciembre 2012
	S/. (000)	S/. (000)
Bienes adjudicados, neto	488	673
Otros (a)	938	2,235
Total	1,426	2,908

- (a) Mediante Resolución de Dirección Ejecutiva N°046-2009/DE-FONAFE, se aprobó el "Plan de la gestión corporativa TIC para las empresas bajo el ámbito del FONAFE", en el que se define la implementación del centro de servicios compartidos de Tecnologías de Información y Comunicaciones de FONAFE. Al 30 de Setiembre de 2013, este saldo comprende principalmente el pago adelantado de dicho servicio y devengo mensual, el saldo ascendente a S/.793 mil.

13. Adeudos y Obligaciones Financieras

A continuación se presenta la composición del rubro:

Miles de Nuevos Soles

	Setiembre 2,013	Diciembre 2,012
	S/. (000)	S/. (000)
-Adeudos y Obligaciones con empresas e instituciones financieras del país (a)	76,055	215,597
-Valores y Títulos (b)	1,381,393	0
Total	1,457,448	215,597

- a) Con fecha 24 de Setiembre de 2013, el FMV, recibió del Banco de la Nación el primer avance en cuenta de S/.76 mm de una línea de crédito por S/. 300 mm, a una tasa de interés anual efectiva (TEA) de 4.40%, con vencimiento el 19 de setiembre de 2014. (Al 31 de diciembre de 2012 el FMV, mantenía un capital pendiente de pago de US\$83'805 mil (equivalente aprox. en S/.213'704 mil) e intereses por US\$742 mil (equivalente aprox. en S/.1'893 mil) de financiamiento del Banco de la Nación por US\$100 mm (equivalente aprox. en S/.268'500 mil a la fecha de la transacción) a una tasa de interés de 2.31 por ciento efectiva anual con vencimiento el 15 de febrero de 2015. Dicho préstamo fue liquidado con fecha 01 de febrero de 2013).
- b) Con fecha 24 de enero de 2013, el FMV realizó una emisión de bonos bajo la Regla 144 o regulación S de la ley de valores en el mercado internacional.

La emisión fue por un monto nominal de US\$500 mm, cuyo plazo de vencimiento es de 10 años, se colocó bajo la par a un precio de 99.15 por ciento, a una tasa cupón de 3.50 por ciento con pagos de interés semestrales y amortización al vencimiento.

Asimismo el FMV ha incurrido al 30 de setiembre de 2013 en Costos de Emisión por US\$ 4'013 mil; Costos de Transacción por US\$ 2'341 mil e Intereses Devengados por US\$ 2,901 mil, dando un total neto de US\$ 496,547 mil equivalente en S/1,381'393 mil.

14. Cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos

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

	Sep-13 S/. (000)	Dic-12 S/. (000)
CUENTAS POR PAGAR		
Otros - Aportes del FONAVI (b)	145,253	132,811
Otros - Bono al Buen Pagador (capital) asignado a COFIDE (c)	81,031	77,728
Otros - Bono Familiar Habitacional por transferir a entidades técnicas (d)	9,117	10,540
Participaciones Por Pagar - Participaciones de los trabajadores por pagar	3,214	7,400
Otros - Bono al Buen Pagador (capital) recibido del MVCS (e)	8	6,638
Otros - Ahorro del Grupo Familiar Elegible por transferir a entidades técnicas (f)	6,974	3,808
Proveedores - Proveedores por pagar	4,094	781
Otros - Recursos por transferir por cartas fianzas ejecutadas	1,054	950
Dividendos, Participaciones y Remuneraciones por Pagar - Vacaciones y liquidación de beneficios sociales por pagar	1,130	720
Tributos Cuenta Propia - Otras Contribuciones	66	47
Administradoras Privadas de Fondo de Pensiones - AFP	105	77
Tributos Retenidos - Tributos Retenidos (i)	83	118
Otros - Otros	26	92
Total	252,155	241,710
PROVISIONES		
Provisiones para contingencias (h)	1,608	1,272
Provisión por cobertura de Riesgo crediticio de Adelanto de flujos BCP	8,684	738
Total	10,292	2,009
OTROS PASIVOS		
Operaciones en trámite	24	9
Ingresos diferidos por Adelanto de flujos del BCP, (j)	5,187	7,934
Ingresos diferidos (g)	844	1,440
Total	6,056	9,382

(b) Los saldos del rubro al 30 de Setiembre del 2013 y del 31 de diciembre del 2012 son los siguientes:

	Sep-13 S/. (000)	Dic-12 S/. (000)
Recaudación de FONAVI según Ley N°26969 (i)	106,781	125,539
Aportes FONAVI por transferir al MEF (i)	284	6,989
Devolución cheques de FONAVI no recogidos (ii)	38,188	284
Total	145,253	132,811

- (i) Corresponde principalmente a los saldos asignados al FMV producto de las recaudaciones recibidas por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT, por concepto de aportes al FONAVI que realizan los contribuyentes en virtud de la Ley N°26969 por aproximadamente S/.106'781mil al 30 de setiembre del 2013(S/.125'539mil al 31 de diciembre de 2012). Asimismo, incluye un importe de S/.38'188 mil al 30 de setiembre de 2013 (S/.6'989 mil al 31 de diciembre de 2012), por concepto de aportes de FONAVI pendientes de transferir al Ministerio de Economía y Finanzas por las recaudaciones recibidas por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT, por concepto de aportes al FONAVI que realizan los contribuyentes que tienen estabilidad tributaria en virtud de la Ley N° 27071.

A continuación se presenta el movimiento del saldo por la ley N°26969:

	Sep-13 S/. (000)	Dic-12 S/. (000)
Saldo al inicio de ejercicio	125,539	96,754
Más (menos)		
Recaudaciones del año	16,888	30,017
Aportes por transferir al MEF	-31,199	0
Devoluciones aportes de FONAVI	-4,446	-1,232
Saldo al final del ejercicio	106,781	125,539

- (ii) Corresponde a cheques girados desde el año 1999 al 2012 pendientes de cobro por parte del beneficiario. Estos cheques se emitieron por concepto de devolución de aportes FONAVI de acuerdo a comunicaciones de la Superintendencia Nacional Tributaria – SUNAT, encargada de la recaudación de estos recursos.
- (c) Corresponde a los fondos desembolsados a COFIDE para ser asignados a los créditos autorizados a las IFIS (por el crédito Proyecto Mihogar y los Créditos Nuevo MIVIVIENDA), previa revisión del cumplimiento de los requisitos establecidos en los reglamentos respectivos. Posteriormente, COFIDE reporta las cuotas semestrales que han sido aplicadas al beneficiario final por el pago puntual de sus cuotas según las condiciones del programa.

	Setiembre 2013 S/. (000)	Diciembre 2013 S/. (000)
Saldo al Inicio del ejercicio	77,728	64,143
Mas (menos)		
Asignación de BBP a cuentas por cobrar de Fideicomiso	5,710	17,770
Ajuste a la asignación BBP de ejercicios anteriores	900	-900
Ajuste a la aplicación BBP de ejercicios anteriores	20	201
Aplicación de cuotas BBP del Credito Mi Hogar	-1,042	-1,271
Aplicación de cuotas BBP del Credito MIVIVIENDA	-2,285	-2,215
Saldo final	81,031	77,728

- (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 recibida por el FMV en el marco del Contrato de Dación en pago del 30 de diciembre de 2003 para su administración y recuperación.
- (e) Corresponde al saldo de los fondos dinerarios recibidos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, pendientes de asignación a los beneficiarios que solicitan los productos del FMV. El FMV realiza la asignación de estos recursos a través de COFIDE cuando se autorizan los desembolsos a las IFIS por los créditos aprobados.

A continuación se presenta el movimiento del saldo:

	Setiembre 2013 S/.(000)	Diciembre 2012 S/.(000)
Saldo al inicio de ejercicio	6,638	9,932
Más (menos)		
Regularización de Ejercicios Anteriores	(20)	
Recursos recibidos del MVCS durante el año	0	13,576
Desembolso de BBP a COFIDE para asignación a créditos	(6,610)	(16,870)
	<hr/>	<hr/>
Saldo al final del ejercicio	8	6,638

- (f) Corresponde a los saldos por pagar a las entidades técnicas por cuenta de los grupos familiares elegibles que accedieron al Programa Techo Propio, por el importe total de ahorro depositado por el grupo familiar en las cuentas del FMV y el ahorro del Fondo de Vivienda Policial "FOVIPOL" al 30 de setiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.
- (g) Al 30 de setiembre de 2013 y 31 diciembre de 2012, corresponde principalmente a S/.210 mil y S/.600 mil respectivamente, por el saldo de la diferencia entre valor en libros y el valor de mercado de los instrumentos financieros (bonos) cedidos para la constitución de los Fideicomisos en administración CRC y PBP en moneda nacional y moneda extranjera en el momento de su transferencia (el año 2007), reconocida como ganancia diferida hasta el vencimiento o realización de dichos instrumentos financieros de acuerdo a lo establecido por la SBS. Durante los años 2013 y 2012, el FMV ha reconocido como ingresos a setiembre del 2013 el importe de 693 mil nuevos soles y a diciembre de 2012 no se reconocieron ingresos.
- (h) Corresponde a provisiones registradas por procesos judiciales asociados a demandas y probables contingencias laborales. En opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, la provisión registrada es suficiente para cubrir el riesgo de pérdida por dichas contingencias al 30 de setiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.
- (i) El saldo del rubro al 30 de setiembre del 2013 es el siguiente:

	Sep-13 S/. (000)	Dic-12 S/. (000)
Tributos retenidos - Renta Cuarta Categoría	4	12
Tributos retenidos - Renta Quinta Categoría	74	105
Tributos retenidos - Renta No Domiciliados	0	0
Retenciones por pagar a ONP - Cuarta Categoría	1	0
Retenciones por pagar a ONP	3	1
	<hr/>	<hr/>
	83	118

- (j) De acuerdo a lo estipulado por la SBS, la operación de adelanto de flujos de 36 cuotas con una empresa del sistema financiero, fue registrada como una venta diferida de aproximadamente S/.8,488 mil en agosto 2012, en el rubro "Otros pasivos" y serán devengados en el Estado de Resultados sobre una base lineal durante 36 meses. Al 30 de setiembre de 2013, el ingreso diferido de esta transacción asciende a S/.5'187 mil.

15. Patrimonio neto

- (a) Capital social

Esta representado como sigue:

Al 30 de setiembre del 2013 el capital social del FMV, está representado por 3,050'653,965 acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de S/.1.00 por acción. Su accionista es el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE.

Al 31 de diciembre de 2012, el capital social del FMV, está representado por 2,968'159,573 acciones comunes íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de S/.1.00 por acción. Su accionista es el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE.

- (b) Reserva legal

De conformidad con las normas legales vigentes, el FMV debe alcanzar una reserva legal no menor al 35 por ciento de su capital pagado. Esta reserva se constituye mediante el traslado anual de no menos del 10 por ciento de sus utilidades netas y puede ser utilizada únicamente para cubrir pérdidas acumuladas.

- (c) Ajuste al patrimonio

Los resultados no realizados incluyen la ganancia (pérdida) no realizada generada por la valorización de las inversiones disponibles para la venta del FMV, se detalla a continuación:

Resultados no realizados	Setbre	Diciembre
	2013	2012
	S/. (000)	S/. (000)
Fondo MIVIVIENDA S.A., nota 6 (a)	(25,676)	0
Total	(25,676)	0

- (d) Patrimonio efectivo

En junio de 2008, mediante Decreto Legislativo N°1028, se modificó la Ley de Banca, Seguros y AFP; estableciéndose que el patrimonio efectivo deber ser igual o mayor al 10 por ciento de los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo totales que corresponden a la suma de: (i) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por 10, (ii) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por 10, y (iii) los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo de crédito. Dicho cómputo debe incluir toda exposición o activo en moneda nacional o extranjera. Este ratio se implementó de manera gradual hasta el mes de julio del 2011, de acuerdo a los porcentajes y fechas

establecidas en el Decreto Legislativo N°1028. Al 2013 y 2012, el requerimiento mínimo corresponde a 10 y 10 por ciento, respectivamente. El Decreto Legislativo N°1028 también distingue, a partir del ejercicio 2009, entre el patrimonio básico (Nivel 1) y suplementario (Nivel 2), según las definiciones y límites establecidos. En opinión de la Gerencia del FMV, estas modificaciones se vienen aplicando y no tienen un impacto significativo en sus operaciones.

Al 30 de setiembre del 2013 y al 31 de diciembre de 2012, en aplicación del Decreto Legislativo N°1028, el FMV mantiene los siguientes importes en relación a los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo y patrimonio efectivo (básico y suplementario), expresados en miles en Nuevos Soles:

	Setiembre 2013	Diciembre2012
	S/. (000)	S/. (000)
Activos y créditos ponderados por riesgos totales	4,230,190	3,239,913
Patrimonio efectivo total	3,065,614	3,002,311
Patrimonio efectivo básico (Nivel 1)	3,065,614	3,002,311
Patrimonio efectivo suplementario (Nivel 2)	-	-
Ratio de capital global sobre el patrimonio efectivo (%)	64.44	88.35

Por otro lado, durante el 2009 la SBS emitió las Resoluciones SBS N°2115-2009, N°6328-2009, N°14354-2009, Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, por Riesgo de Mercado y por Riesgo de Crédito, respectivamente, y modificatorias; las cuales entraron en vigencia a partir de julio de 2009, con excepción de la Resolución por Riesgo de Crédito la cual tuvo plazo de adecuación hasta el 30 de junio de 2010. Estas resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los activos y créditos ponderados para cada tipo de riesgo. Al 30 de setiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, el FMV viene cumpliendo con los requerimientos de dichas Resoluciones.

El 20 de julio de 2011, la SBS emitió la Resolución N° 8425-2011, que establece que para determinar el nivel de patrimonio efectivo adicional, las instituciones financieras deberán contar con un proceso para evaluar la suficiencia de su patrimonio efectivo en función a su perfil de riesgo, el cual deberá seguir la metodología descrita en dicha resolución. El requerimiento de patrimonio efectivo adicional será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes: ciclo económico, riesgo por concentración, riesgo por concentración de mercado, riesgo por tasa de interés y otros riesgos. Las entidades financieras tendrán un plazo de cinco años a partir de julio de 2012 para adecuar el total de su patrimonio efectivo al nivel solicitado.

16. Situación tributaria

- (a) El FMV está sujeto al régimen tributario peruano. La tasa del impuesto a la renta al 30 de Setiembre del 2013 y al 31 de Diciembre del 2012 son del 30 por ciento sobre la utilidad gravable después de calcular la participación a

los trabajadores, la cual, de acuerdo a lo establecido por las normas vigentes, se calcula con una tasa de 5% por ciento sobre la renta imponible.

- (b) A partir del ejercicio 2011, con la modificación introducida por la Ley N°. 29645 a la Ley del Impuesto a la Renta, se incluye también como uno de los supuestos exonerados al Impuesto a la Renta, a los intereses provenientes de créditos otorgados directamente o mediante proveedores o intermediarios financieros por organismos internacionales o instituciones gubernamentales extranjeras. Asimismo, se precisa en relación a la exoneración de los intereses por créditos de fomento que se entenderá por éstos, a las operaciones de endeudamiento que se destinen a financiar proyectos o programas para el desarrollo del país en obras públicas de infraestructura y en prestación de servicios públicos, así como los destinados a financiar los créditos a microempresas, según lo establecido en la Resolución SBS No. 11356-2008 o norma que la sustituya.
- (c) A partir del periodo tributario agosto 2012, se estableció que los contribuyentes deberán tomar entre el monto mayor que resulte de la comparación del sistema de coeficientes – Sistema a) y el Sistema b) - para aplicar a los ingresos netos que se obtengan en el mes según lo establecido en el artículo N° 85 del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta (modificado por el artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1120) y al artículo 54° del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta (modificado por el Decreto Supremo N° 155-2012-EF. La modificación de este artículo trae consigo la rebaja del porcentaje de 2% a 1.5% del Sistema de porcentaje; la disminución del porcentaje de este sistema de pago a cuenta, de una u otra manera puede favorecer a los contribuyentes que se acogen a este sistema cuando inicien actividades u obtengan pérdida tributaria en ejercicios anteriores.
- (d) A través de la modificaciones introducidas al inciso II) del artículo 37° de la Ley del Impuesto a la Renta, se eliminan los límites a los gastos de capacitación y se modifica la aplicación del criterio de generalidad a los mismos. En efecto, mediante la modificación realizada por el Decreto Legislativo N° 1120, se elimina el 5% del total de los gastos deducidos del ejercicio que había sido introducido para los gastos capacitación mediante la Ley N° 29498, Ley de Promoción a la inversión en capital humano.
- (e) Las modificaciones de los gastos de vehículos, hecho a la Ley del Impuesto a la Renta con el Decreto Legislativo N° 1120, están relación a los nuevos tipos de vehículos en el cálculo del límite de vehículos cuyos gastos resultan deducibles para las empresas. En efectos a partir del 2013, se tendrá dos nuevas reglas: i) El limite incluirá, además de los automóviles, a los vehículos de las categorías B1.3 y B1.4, es decir, camionetas 4x2 y 4x4., ii) Independientemente de su categoría, no resultarán deducibles los gastos correspondientes a vehículos destinados a las actividades de dirección, representación y administración, cuyo precio exceda el monto que establecerá el Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.
- (f) Teniendo el Comprobante de pago por finalidad de acreditar la realización de una transacción (transferencia de bienes, la entrega en uso, o la prestación de servicio) y sirviendo de sustento al cumplimiento de las obligaciones formales impuestas por el legislador tributario; convino modificar el artículo N° 20 "Renta Bruta" de la Ley del Impuesto a la Renta, en relación al sustento de las Transferencia de Bienes, mediante el Decreto Legislativo N° 1112; indicando que: No será deducible el costo computable sustentado con comprobantes de pago emitidos por contribuyentes que a la fecha de

emisión del comprobante tengan la condición de no habidos, según publicación realizada por la Administración Tributaria, salvo que al 31 de diciembre del ejercicio en que se emitió el comprobante, el contribuyente haya cumplido con levantar tal condición.

La obligación de sustentar el costo computable con comprobantes de pago no será aplicable en los siguientes casos:

(i) cuando el enajenante perciba rentas de la segunda categoría por la enajenación del bien;

(ii) cuando de acuerdo con el Reglamento de Comprobantes de Pago no sea obligatoria su emisión; o,

(iii) cuando de conformidad con el artículo

37º de esta Ley del Impuesto a la Renta, se permita la sustentación del gasto con otros documentos, en cuyo caso el costo podrá ser sustentado con tales documentos.

(g) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por el FMV en los cuatro años posteriores al año de presentación de la declaración de impuestos respectiva. Las declaraciones juradas del impuesto general a las ventas de los años 2008 a 2012 y del impuesto a la renta de los años 2011 a 2012, están sujetas a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria. Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puede dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar a la fecha si de las revisiones que se realicen resultarán o no en pasivos para el FMV, por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que éste finalmente se determine.

(h) Al 30 de Setiembre del 2013, FMV muestra un crédito de impuesto a la renta de S/. 10'731 mil (y un Impuesto a la Renta por Pagar de S/. 9'572 mil al 31 de diciembre del 2012), que se incluye en el rubro "Impuesto Corriente" del Estado de Situación Financiera.

- En relación al Impuesto a la Renta al 31 de Diciembre del 2012: No contempla el pago a cuenta del mes de Diciembre 2012, porque para ello debe producirse su cancelación, el cual se realizó el 14 de enero de 2013. Este crédito se incluye en la Determinación del Impuesto a la Renta Anual del 2012, el cual fue cancelado el 26 de marzo del 2013, según cronograma SUNAT.

	Diciembre 2012
	<u>S/. (000)</u>
Impuesto a la Renta por pagar	9,572
Impuesto General a las ventas por pagar	<u>160</u>
ImpuestosCorrientes	<u>9,732</u>

- En relación al Impuesto a la Renta al 30 de Setiembre del 2013: Lo que se visualiza es la Provisión del Impuesto a la Renta a Setiembre 2013, descontando los pagos a cuenta efectivamente pagadas antes del cierre del mes, incluyendo los pagos por ITAN, tal como se muestra en el cuadro siguiente:

	Setiembre 2013 S/. (000)
Provisión Impuesto a la Renta a Setiembre 2013	(18,309)
Pago a Cuenta - Enero a Agosto 2013	19,477
Pago de ITAN - Abril a Agosto 2013	9,563
Crédito por Impuesto a la Renta	10,731
Impuesto General a las Ventas por pagar	(85)
Impuestos Corrientes	10,646

17. Impuesto a la Renta Diferido

(a) A continuación se detallan los componentes que originan el impuesto a la renta diferido al 30 de Setiembre del 2013 y al 31 de Diciembre del 2012:

	Setiembre 2013 S/. (000)	Diciembre 2012 S/. (000)
Activo Diferido		
Provisión Genérica para Cuenta de Cobranza Dudosa	6,450	3,513
Ingresos Diferidos por Adelanto de Flujos del BCP	1,558	2,380
Otros	4,213	1,621
	<u>12,221</u>	<u>7,514</u>
Pasivo Diferido		
Otros Menores	-	-304
	<u>-</u>	<u>-304</u>
Activo Diferido Neto	<u>12,221</u>	<u>7,210</u>

18. Ingresos por Intereses

A continuación se presenta la composición del rubro:

Miles de Nuevos Soles

	Setiembre 2013 S/. (000)	Setiembre 2012 S/. (000)
Disponible (a)	11,195	9,229
Inversiones Disponibles para la Venta (b)	7,793	245
Inversiones a Vencimiento (c)	220	6,753
Cuentas por Cobrar (d)	159,481	127,306
Otro Ingresos Financieros	1,442	1,382
Total	<u>180,131</u>	<u>144,915</u>

- Corresponde a los intereses generados por las cuentas bancarias remuneradas y los intereses devengados de los depósitos a plazos.
- Corresponde a las Inversiones disponibles para la venta que mayormente está conformado por intereses de bonos Soberanos y certificados de depósitos.
- Corresponde a las Inversiones a Vencimiento que mayormente está conformado por intereses de papeles de Corto Plazo y certificados de depósitos.
- Corresponde a los intereses generados por las cuentas de cobrar a las entidades financieras que son colocados a través del Fideicomiso COFIDE; así mismo corresponde a la atribución a resultados de los Fideicomisos CRC-PBP.

19. Gastos por Intereses

A continuación se presenta la composición del rubro:

Miles de Nuevos Soles	Setiembre 2,013 S/. (000)	Setiembre 2,012 S/. (000)
Adeudos y Obligaciones del Sistema Financiero del Perú		
- Adeudos y Obligaciones del Sistema Financiero del Perú (a)	498	3,691
- Valores, Títulos y Obligaciones en circulación (b)	32,649	-
	<u>33,148</u>	<u>3,691</u>
Intereses de cuentas por pagar	157	-
Resultado de cuentas por pagar	-	-
Otros gastos financieros (c)	28,396	23,809
Total gastos por intereses	<u>61,700</u>	<u>27,500</u>

- (a) Corresponde a los intereses devengados generados por los Préstamos del Banco de la Nación.
 (b) Corresponde a los intereses devengados por la Emisión de Bonos los cuales fueron emitidos en el 2013.
 (c) En este rubro se expone el Premio del Buen Pagador otorgado a través del Fideicomiso COFIDE.

20. Ingresos por servicios financieros

Corresponde a las comisiones percibidas por el servicio de administración de los fideicomisos, principalmente de la administración de los Fideicomisos CRC-PBP, por los cuales, el FMV percibe de las IFIS una comisión mensual equivalente al 0.05 por ciento del patrimonio neto del CRC y PBP al cierre de cada mes con cargo al CRC y PBP.

Miles de Nuevos Soles

	Setiembre 2013 S/. (000)	Setiembre 2012 S/. (000)
Ingresos por Fideicomisos y Comisiones de Confianza	373	5,580
Ingresos Diversos	4,891	348
Total	<u>5,264</u>	<u>5,928</u>

21. Gastos por Servicios Financieros

A continuación se muestra la composición de este rubro:

	Setiembre 2013 S/. (000)	Setiembre 2012 S/. (000)
Comisiones bancarias	(67)	(45)
Comisión por custodia de valores	(16)	(8)
Total	<u>(83)</u>	<u>(53)</u>

22. Resultados por Operaciones Financieras (ROF)

A continuación se presenta la composición del rubro, en miles de Nuevos Soles:

	Setiembre 2013	Setiembre 2012
	<i>S/. (000)</i>	<i>S/. (000)</i>
Inversiones Disponibles para la venta	-	(52)
Derivados de Negociación (a)	(6,070)	-
Resultado de Operaciones de Cobertura (b)	(2,128)	13,882
Util.-Pérdida en Diferencia de Cambio (c)	(19,977)	(9,980)
Otros	1,403	(520)
Total	(26,772)	4,370

- (a) Corresponde principalmente a las pérdidas generadas por los contratos ND Forward de compra del mes de agosto y de setiembre de 2013, a fin de no incumplir con los límites regulatorios de la SBS respecto a la posición de cambio global de sobreventa
- (b) Corresponde a la pérdida generada por los contratos de forwards de cobertura que al 30.09.2013 se presenta una pérdida acumulada de S/.2'128 mil debido principalmente a 17 contratos firmados entre agosto 2012 a febrero 2013; y al 30.09.2012 una ganancia de S/.13'882 mil.
- (c) Se refiere principalmente, a las actualizaciones del tipo de cambio contable de los saldos de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio en dólares americanos durante los periodos 2013 y 2012; presentándose desde mayo del 2013 un aumento del tipo de cambio contable excepto setiembre 2013 que fue una disminución, que al nivelar los saldos de las cuentas en dólares americanos se presentó una pérdida acumulada de S/.19'977 mil por mantener mayor saldo en dólares americanos en las cuentas del pasivo que en las cuentas del activo (posición de cambio de sobreventa)

23. Gastos de administración

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

	Sep-13	Sep-12
	<i>S/. (000)</i>	<i>S/. (000)</i>
Gastos de personal y directorio (b)	12,157	12,255
Servicios recibidos de terceros (c)	15,852	10,543
Impuestos y contribuciones	201	282
Total	28,210	23,080

(b) A continuación se presenta la composición de la cuenta "gastos de personal y directorio":

	Sep-13	Sep-12
	S/. (000)	S/. (000)
Remuneraciones	5,871.95	5,296.40
Participación a los trabajadores	3,212.15	4,341.86
Gratificación	951.34	870.67
Compensación por tiempo de servicios	556.59	504.70
Seguridad y previsión social	542.30	488.76
Vacaciones	493.97	435.14
Capacitación	59.58	100.01
Otros	469.38	217.63
	12,157	12,255

El FMV de acuerdo con las disposiciones legales vigentes distribuye el 5 por ciento de la materia imponible como participación de los trabajadores en las utilidades.

- (c) A continuación se presenta el detalle de la cuenta "servicios recibidos de terceros":

	Sep-13	Sep-12
	S/. (000)	S/. (000)
Servicios de asesoría	4,114	3,961
Publicidad	5,088	1,452
Alquiler de bienes e inmuebles	1,414	1,015
Gastos proyecto TIC	796	0
Vigilancia y protección	361	435
Reparación y mantenimiento	553	548
Movilidad	300	201
Comunicaciones	343	253
Seguros	225	177
Gastos de viaje	282	145
Mensajería	158	119
Servicios de limpieza	121	95
Útiles de oficina	139	118
Servicios públicos	120	111
Servicio de Telemarketing	29	63
otros gastos	1,808	1,851
	15,852	10,543

24. Valuación de Activos y Provisiones

A continuación se presenta el detalle de este rubro:

En Miles de Nuevos Soles

	Setiembre 2,013 S/. (000)	Setiembre 2,012 S/. (000)
Provisiones para Incobrabilidad de Cuentas por Cobrar		
Provisión Fideicomiso COFIDE	23,566	14,771
Provisión Cartera EXCONEMINSA	44	174
Provisión de Ex CMAC Paita -Fid COFIDE	100	-
Provisión Factura por Cobrar	86	85
Reversión de Provisión - COFIDE	(7,540)	(6,380)
Reversión de Provisión - EXConeminsa	(454)	(164)
Reversión de Provisión - Banco Banex	(4)	(327)
Reversión de Provisión - IFIS en Liquidación	(1,640)	(6,911)
Reversión de Provisión - Otras Cuentas por Cobrar	-	(156)
	14,158	1,092
Provisiones para Litigios y Demandas	457	33
Otras Provisiones	186	180

25. Otros ingresos, neto

A continuación se presenta el detalle de este rubro:

En Miles de Nuevos Soles

	Setiembre 2013 S/. (000)	Setiembre 2012 S/. (000)
Otros ingresos		
Otros Ingresos menores	312	53
Ingresos por Cuentas por Cobrar diversas	336	282
	648	335
Otros gastos		
Otros gastos menores	(18)	(174)
	(18)	(174)
Total otros ingresos, neto	630	161

26. Evaluación de riesgos

Las actividades del FMV se relacionan principalmente con la colocación crediticia de sus recursos a través de instituciones financieras del país para la adquisición de viviendas por parte de personas naturales. Las instituciones financieras son evaluadas y se les asigna líneas de crédito de largo plazo; asimismo, se participa en labores de incentivo a la construcción y la promoción de la vivienda y se gestionan los recursos recibidos del Estado (tales como el Bono Familiar Habitacional) y los propios, invirtiendo estos fondos, principalmente, en inversiones de renta fija con grado de inversión, con la finalidad de rentabilizarlos y preservar su valor en el tiempo, asegurando la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones y actividades crediticias.

En este sentido, el FMV está expuesto a diversos riesgos como el crediticio, de liquidez, de tasa de interés, de tipo de cambio, de inversiones, operacional entre otros, los cuales son gestionados por la Gerencia de Riesgos a través de un proceso de identificación, medición, control, reporte y monitoreo continuo, con sujeción a los límites y tolerancias y controles de riesgo establecidos por el Directorio. Este proceso de gestión de los riesgos es crítico para la sostenibilidad de la Institución y su rentabilidad, en tal sentido cada colaborador (Directores

incluidos) dentro del FMV es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas a sus actividades y responsabilidades.

Riesgos de mercado -

El FMV está expuesto a riesgos de mercado, el cual es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen adversamente debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado surgen de las posiciones del balance afectos a riesgos en tasas de interés y al riesgo cambiario. Este último riesgo se mantiene aun cuando el FMV ya no efectúa colocaciones crediticias en moneda extranjera (por ejemplo en dólares americanos), debido a que aún cuenta con saldos de créditos vigentes otorgados en dólares americanos del producto MIVIVIENDA Tradicional.

El FMV aplica la metodología de "Valor en Riesgo - VaR" para calcular la pérdida máxima esperada que se podría generar en las posiciones afectas al riesgo de tasas de interés y al riesgo cambiario. El Directorio del FMV establece los límites de valor en riesgo que son aceptables, los cuales se monitorean por la Gerencia de Riesgos diariamente.

El FMV establece las políticas y procedimientos para el control de riesgos de mercado y liquidez, así como establece los límites a determinadas operaciones crediticias, de inversión y de cobertura con derivados a fin de mejorar su proceso de balance rentabilidad / riesgo.

Riesgo de liquidez -

El FMV se encuentra expuesto a riesgo de liquidez, derivados de la oportunidad de tener recursos disponibles para la colocación crediticia, el pago de planillas, impuestos, proveedores y liquidación de coberturas de derivados, y servicio de obligaciones por adeudados u otros pasivos que se pudieran tomar. El FMV no mantiene recursos en efectivo para cumplir con todas estas necesidades, la experiencia del FMV muestra que se puede predecir un nivel mínimo de reinversión de los fondos a su vencimiento con un alto grado de certeza. El FMV establece límites sobre el monto mínimo de fondos disponibles para cubrir el pago de obligaciones con el que se debe contar para cubrir niveles de requerimientos de liquidez; y monitorea diariamente los requerimientos de liquidez en base a estos límites y el flujo de caja elaborado por el área de Tesorería.

El procedimiento de calzar y controlar los descalces de los vencimientos y de las tasas de interés de los activos y pasivos son fundamentales para el manejo de la administración del FMV. No es usual que las entidades financieras se encuentren totalmente calzados, dados los términos inciertos y los diversos tipos de transacciones que realizan. Una posición descubierta en los plazos puede potencialmente aumentar la rentabilidad, pero también aumenta el riesgo de pérdidas.

El ratio de liquidez del FMV es un indicador operativo, debido a que se considera como uno de sus componentes para su cálculo, las colocaciones crediticias que se canalizan a las entidades financieras del país a través del Fideicomiso (donde actúa como Fiduciario la Corporación Financiera de Desarrollo). Al 30 de setiembre de 2013 y de 2012, el FMV posee pasivos u obligaciones financieras; además, se tiene implementado el control del ratio de liquidez bajo las consideraciones de la capacidad de poder asumir sus pasivos, atender las demandas de colocaciones crediticias, además de los pagos de planilla, proveedores, impuestos, y liquidaciones de derivados de cobertura.

En las notas a los estados financieros se incluye un análisis de los activos y pasivos relevantes del FMV agrupados según su vencimiento contractual.

Riesgo de flujos de caja y valor razonable por las tasas de interés -

El riesgo de flujo de caja por tasas de interés es el riesgo de que los flujos de caja de un instrumento financiero fluctúen por los cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo de valor razonable por tasas de interés es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe por los cambios en las tasas de interés del mercado.

El control y monitoreo de los riesgos por las tasas de interés del portafolio de inversiones en renta fija que mantiene el FMV, se realiza a través del cálculo del valor en riesgo VaR, vigilándose que el valor en riesgo no supere el límite interno establecido como porcentaje del patrimonio efectivo del FMV. Adicionalmente, la Gerencia de Riesgos controla que se cumplan los indicadores de "Stop Loss" y "TakeProfit" de los instrumentos de renta fija que se valorizan diariamente y que son informados a las áreas competentes del FMV.

La Gerencia de Riesgos mide la sensibilidad del balance del FMV al riesgo de tasas de interés a través de los anexos regulatorios exigidos mensualmente por la SBS, como el cálculo de brechas y análisis de sensibilidad de brechas ante cambios en las tasas de interés. La distribución de las cuentas de balance para realizar los anexos regulatorios se realizan bajo supuestos de distribución según plazos de vencimiento; estos supuestos se encuentran contenidos en una metodología interna construida según notas metodológicas de la SBS y que luego son aprobadas por el Comité de Riesgos del FMV. De otro lado, el FMV posee límites internos sobre el valor patrimonial en riesgo, el mismo que busca acotar el riesgo de tasas de interés del balance.

El FMV tiene posiciones en el balance que son afectas a fluctuaciones en los niveles de las tasas de interés del mercado, sobre su situación financiera y flujos de caja. Los márgenes de interés pueden incrementarse como resultado de tales cambios, pero pueden así mismo disminuir o generar pérdidas en caso de producirse movimientos adversos. El FMV establece límites sobre el nivel de descalce a los cambios de las tasas de interés que puede tolerar, que son monitoreados mensualmente por la Gerencia de Riesgos a través de los anexos regulatorios reportados a la SBS. Cabe indicar que al cierre del tercer trimestre de 2013, el FMV mantiene operaciones pasivas o adeudados financieros por la emisión internacional de bonos realizada en enero de 2013 y por la toma de un adeudado con el Banco de la Nación en setiembre de 2013.

Cabe indicar que el FMV administra los recursos del MVCS destinados al subsidio a familias que aplican a una vivienda del programa Techo Propio. Las cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar están sujetas a riesgos originados por las fluctuaciones en las tasas de interés. Las características de vencimiento y tasas de interés contractuales relevantes de los principales instrumentos financieros se indican en las respectivas notas a los estados financieros.

Riesgo por tipo de cambio -

El FMV está expuesto a los efectos de las fluctuaciones en los cambios de la moneda extranjera prevaleciente en su posición financiera y flujos de caja. El FMV fija límites en los niveles de exposición por moneda y el total de las operaciones diarias las cuales son monitoreadas permanentemente por la Gerencia de Riesgos.

Las operaciones sobre los activos y pasivos del FMV (esto último según situación y disponibilidad del mercado), se realizan preferentemente en moneda nacional.

El riesgo cambiario del FMV proviene principalmente de la emisión internacional de bonos que resulta ser mayor que los saldos de los activos crediticios denominados en dólares americanos de las colocaciones crediticias del producto MIVIVIENDA Tradicional, producto que a la fecha ya no se continua colocando, pero por el que quedan aún saldos por cobrar según sus cronogramas originales. Con el objetivo de mitigar la exposición al riesgo cambiario, el FMV efectúa operaciones de derivados de cobertura para la gestión del riesgo cambiario del balance. La Gerencia de Riesgos valoriza y monitorea diariamente las operaciones de derivados.

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, los activos y pasivos del FMV en moneda extranjera se presentan en la nota 4.

Riesgo operacional -

El riesgo operacional del FMV se origina por los aspectos reconocidos de la gestión relacionados a las personas, procesos y procedimientos, tecnología de la información y aspectos externos.

El riesgo operacional es gestionado por cada una de las Gerencias y/u Oficinas de la entidad en coordinación con la Gerencia de Riesgos, quien los apoya en la aplicación de las metodologías de riesgo operacional que se utilizan; determinando una valoración cualitativa y cuantitativa de sus riesgos y controles. Asimismo, se informa periódicamente al Comité de Riesgos de los principales riesgos y su mitigación. Se tiene diseñada y en funcionamiento una base de datos de pérdidas por Riesgo Operacional para el registro ordenado y análisis de las incidencias de la entidad.

Finalmente, el FMV gestiona el Sistema de Gestión de la Seguridad de Información, para lo que se cuenta con políticas y Plan de seguridad de la información permanentemente actualizado, así mismo, dispone de un Sistema de Gestión de la Continuidad del Negocio, efectuándose anualmente Pruebas del Plan de Continuidad del Negocio, de modo tal que nos permita garantizar la operación de nuestro centro de cómputo alterno, y que la Institución no interrumpa (máximo tiempo tolerable) sus actividades como consecuencia de algún siniestro.

Riesgo crediticio -

El FMV canaliza sus recursos para préstamos crediticios destinados a vivienda a través de un Fideicomiso (en el cual actúa como Fiduciario COFIDE), con la colocación de líneas de crédito a instituciones financieras; las cuales son evaluadas por la Gerencia Comercial y son revisadas por la Gerencia de Riesgos y expuestas ante el Comité de Riesgos para su aprobación.

La exposición individual y por riesgo único para cada institución financiera, que incluye colocaciones crediticias e inversiones, se establece mediante Límites de Exposición Global y sub límites operativos por producto; a fin de tener debidamente controlada la exposición del riesgo crediticio por cada IFI, el mismo que es monitoreado y revisado periódicamente.

Las líneas de crédito otorgadas por el FMV son administradas o monitoreadas a través del análisis mensual de criterios, relacionados principalmente a la liquidez, solvencia, calidad de activos, rentabilidad y capacidad de pago de las instituciones financieras, entre otros indicadores.

Así mismo, la Gerencia de Riesgos hace un seguimiento de indicadores y situación financiera y económica permanente de las Instituciones financieras, a fin de monitorear su desempeño y tomar medidas prudenciales en caso de

deterioro. Así mismo, se efectúan anualmente visitas de revisión de cartera crediticia a dichas IFI con la finalidad de asegurar la adecuada originación de los créditos finalistas realizado con los recursos del FMV.

Al 30 de setiembre de 2013 la Gerencia del FMV ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesto el FMV representa el valor en libros de los depósitos en bancos que devengan intereses, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE) y los otros activos monetarios.

27. Contingencias

Al 30 de Setiembre de 2013, el FMV mantiene los siguientes procesos contenciosos:

- (a) Diversos procesos laborales relacionados con sus operaciones referidas a demandas judiciales por concepto de pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales, registrando una provisión de S/. 2'632, mil al 30 de Setiembre 2013.
- (b) Diversos procesos constitucionales (acciones de amparo) relacionados a restitución de derechos laborales a ex – trabajadores del FMV. Asimismo, cancelación de registro de entidades técnicas por infracciones cometidas.
- (c) Proceso contencioso administrativo de parte del Consorcio DHMONT & CG & M S.A.C. por Impugnación de resolución administrativa, en el cual el demandante solicita se declare la nulidad de la carta del FMV en la cual se le deniega la devolución de la carta fianza que sirvió de garantía y requisito para presentar su recurso de apelación en el concurso público (Collique) convocado por el FMV en el cual participó dicha empresa. El importe demandado asciende a S/.4'870, mil, el Juez ordena la devolución de US\$250 mil, que a valor presente al 30.09.2013 es S/.692 mil (US\$249 mil).
- (d) Proceso en Arbitraje de parte de VERITAS EDIFICACIONES SAC y CG&M PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAC. El importe es por un monto de US\$7'847 mil.

Respecto a los procesos laborales, contencioso administrativos y arbitrajes se debe indicar que al estar estos en trámites, existen posibilidades de pagar lo demandado.

28. Valor razonable

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

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado activo y líquido, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado, o éste puede no ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se puede utilizar el valor de mercado de otro instrumento similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables, los cuales se ven afectados de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor

razonable puede no ser indicativo del valor realizable neto o de liquidación de dichos instrumentos.

Las metodologías y supuestos empleados dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros tal como se muestra a continuación:

- Los fondos disponibles representan efectivo y depósitos a corto plazo que no representan riesgos de crédito significativos, por lo que se considera que su valor en libros equivale a su valor estimado de mercado.
- Las inversiones disponibles para la venta son registradas a sus valores estimados de mercado por lo que su valor en libros es igual a dicho valor.
- Las inversiones a vencimiento tienen naturaleza corriente, pues tienen vencimiento hasta Agosto del 2013, por lo que se estima que su valor en libros no difiere significativamente de su valor estimado de mercado.
- Las cuentas por cobrar tienen naturaleza de largo plazo y reditúan una tasa de interés de acuerdo a la gama de productos que tiene el Fondo MIVIVIENDA a través del cual se canaliza las líneas de crédito con las IFIS. En opinión de la Gerencia, el valor de mercado de las cuentas por cobrar es similar a su respectivo valor en libros.
- Las obligaciones con el público, esta cuenta contable ha sido reclasificada a cuentas por pagar partir del 01.01.13 de acuerdo a Circulares de la SBS. El valor de mercado es similar a su respectivo valor en libros; ello se debe principalmente a su naturaleza corriente ya que esta cuenta incluye principalmente el impuesto a la renta por pagar.
- El valor de mercado de los adeudos y obligaciones financieras es similar a su respectivo valor en libros debido a su naturaleza corriente ya que fueron cancelados durante el segundo trimestre del año siguiente.
- Las otras cuentas por pagar y otros pasivos no generan intereses. Como resultado, se estima que sus valores en libros no difieren en forma significativa sus correspondientes valores de mercado.
- El FMV registra las operaciones con instrumentos financieros derivados a su valor estimado de mercado, por lo que no existen diferencias con su valor en libros.

En base al análisis antes indicado, la Gerencia del FMV estima que, al 30 de setiembre de 2013 y de diciembre de 2012, los valores estimados de mercado de los instrumentos financieros del FMV no difieren en forma significativa de sus valores en libros.

29. Hechos posteriores

No se tiene conocimiento de hechos importantes ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de este informe, que puedan afectarlos significativamente.